

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20240614-9239-DE-1-1  
Date de télétransmission : 24/06/2024  
Date de réception préfecture : 24/06/2024

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 14 JUIN 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE.

**Excusés** : Monsieur BARBARIN qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BAUDE qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ, Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.

**Absent** : Madame MAQUET.

### **Approbation des comptes de l'exercice 2023**

---

Présidence et Direction générale  
Rapporteur : PRESIDENT et M. FONTALIRAND Bruno

---

Les comptes financiers de l'exercice 2023 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 2023 font ressortir les principaux agrégats suivants :

	2023	2022
<b>BILAN</b>		
<b>ACTIF</b>		
Actif immobilisé	1 358 556 545,71 €	1 389 573 530,44 €
<b>PASSIF</b>		
Capitaux propres	391 599 478,30 €	400 102 424,72 €
Dettes financières	1 067 847 353,47 €	1 089 877 733,83 €
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>		
<b>PRODUITS</b>		
Produits des activités	204 556 119,00 €	201 062 045,42 €
Produits financiers	3 011 208,38 €	1 342 264,93 €
Produits exceptionnels	29 585 722,45 €	39 801 210,15 €
<i>Dont produits de cessions</i>	<i>4 125 424,42 €</i>	<i>11 094 560,92 €</i>
<b>CHARGES</b>		
Charges d'exploitation	200 560 302,91 €	199 066 108,52 €
Charges financières	31 580 499,37 €	23 424 914,01 €
Charges exceptionnelles	21 128 473,03 €	22 403 621,16 €
<b>RESULTAT NET</b>	<b>- 5 007 477,88 €</b>	<b>7 382 455,72 €</b>
<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>5 260 857,33 €</b>	<b>12 298 521,16 €</b>
<b>Ratio Autofinancement net HLM</b>	<b>3,05%</b>	<b>7,41%</b>

Le rapport d'activité et de gestion (annexe 1, les états financiers réglementaires (annexe 2) ainsi que du rapport du Commissaire aux Comptes (annexe 2) 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 2023
- ✓ donnent quitus au Directeur général pour sa gestion

Décision adoptée à l'unanimité





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

## **ANNEE 2023**

**Conseil d'administration du 14 juin 2024**

**Annexe 1**

**SOMMAIRE**

LES FAITS MARQUANTS 2023	3
LES CHIFFRES CLES 2023	4
I - FORMATION DU RESULTAT	5
LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION - EN K€	5
MARGE BRUTE TOTALE	6
VALEUR AJOUTEE	12
L'EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	17
RESULTAT D'EXPLOITATION	18
RESULTAT COURANT	21
II - L'EQUILIBRE FINANCIER	26
LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT HLM	27
LE FONDS DE ROULEMENT FINANCIER	28
LE FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION	29
LA TRESORERIE	29
LE TABLEAU DE FINANCEMENT 2022-2023	30
III - LES RATIOS FINANCIERS	32
IV – INFORMATIONS GENERALES	33

# LES FAITS MARQUANTS 2023

## PATRIMOINE

- 38 logements mis en service.
- 42 logements vendus (dont 21 étudiants).
- 238 logements démolis (dont 27 étudiants).

## COMMERCIAL/GESTION LOCATIVE

- Hausse des loyers au 01/01/2023 : + 3,6 %

## 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 ET 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 a été prolongé en 2023 pour les structures d'habitat collectif. Il a pris fin au 30 juin 2023. La compensation est calculée sur la base des tarifs réglementés de vente (TRV) de gaz dont la hausse a été limitée à +15 % en janvier 2023, par rapport aux niveaux de 2022.

L'année 2023 a également été marquée par une baisse significative des prix du gaz qui tendent vers des niveaux similaires à l'année 2021.

En 2023, le bouclier tarifaire électricité a été reconduit afin de limiter à 15% la hausse du tarif de l'électricité (il s'élevait à 4% en 2022 et annoncé à 10% pour 2024).

## LES CHIFFRES CLES 2023

<b>Patrimoine au 31/12/2023 :</b> <i>dont individuels (30,7 %) :</i> <i>dont collectifs (69,3 %) :</i>	<b>39 425 logements</b> <i>12 109 logements</i> <i>27 316 logements</i>
<b>Mises en service 2023 :</b> <div style="text-align: right;"><i>dont :</i></div> <u><b>Répartition :</b></u> - DT Artois-Gohelle - DT Arras	<b>38 logements</b> <i>38 individuels</i>   <i>22 logements</i> <i>16 logements</i>
<b>Rachat</b>	
<b>Ventes logements :</b> <i>dont 21 étudiants</i>	<b>42 logements</b>
<b>Démolitions :</b> <i>dont 27 étudiants</i>	<b>238 logements</b>
<b>Investissements :</b> Dont : - Construction neuve : - Réhabilitation : - Autres (structures...) :	<b>37,8 M€</b> <i>2,8 M€</i> <i>32,1 M€</i> <i>3,0 M€</i>
<b>Chiffres d'Affaires :</b>	<b>169,6 M€</b>
<b>Résultat net :</b>	<b>-5,0 M€</b>
<b>Capacité d'autofinancement :</b>	<b>55,2 M€</b>
<b>Autofinancement net :</b> <b>Ratio d'autofinancement net HLM :</b>	<b>5,3 M€</b> <b>3,05%</b>
<b>Annuités financières :</b> <b>Ratio d'endettement :</b>	<b>83,4 M€</b> <b>51,2%</b>
<b>Fond de roulement financier :</b>	<b>104,5 M€</b>

# I - FORMATION DU RESULTAT

## LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION - EN K€

	2 022	2 023	Ecart 2023-2022	
			€	%
<b>MARGE SUR ACCESSION</b>	<b>20</b>	<b>-140</b>	<b>-160</b>	<b>-788,8%</b>
Loyers	146 785	151 475	4 690	3,2%
Autres loyers	11 616	11 446	-170	-1,5%
Récupération des charges locatives	36 440	34 940	-1 500	-4,1%
Charges locatives récupérables	-40 002	-38 525	-1 477	-3,7%
Subventions Exploitation	1 389	879	-510	-36,7%
Quote-Parts de subvention	6 077	5 912	-165	-2,7%
Dotation amortissements immobiliers	-64 860	-65 106	245	0,4%
Frais financiers investissements locatifs	-21 969	-31 091	9 122	41,5%
<b>MARGE SUR LOCATIF</b>	<b>75 474</b>	<b>69 929</b>	<b>-5 545</b>	<b>-7,3%</b>
Production immobilisée	437	277	-161	-36,7%
Prestations diverses	1 700	2 319	618	36,4%
Produits annexes	3 454	4 179	725	21,0%
<b>MARGE BRUTE TOTALE</b>	<b>81 086</b>	<b>76 563</b>	<b>-4 523</b>	<b>-5,6%</b>
Entretien Entrants	-5 530	-4 593	-937	-16,9%
Entretien Présents	-6 278	-7 565	1 287	20,5%
Sous traïtance locative	-6 048	-6 396	347	5,7%
Contrôle expertise Maintenance	-1 096	-1 398	303	27,6%
Contentieux locataires	-620	-574	-46	-7,4%
Autres dépenses d'exploitation	-9 730	-9 266	-464	-4,8%
Cotisations	-147	-146	0	0,3%
Impôts et taxes	-21 542	-23 230	1 688	7,8%
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>30 096</b>	<b>23 394</b>	<b>-6 701</b>	<b>-22,3%</b>
Charges de personnel et charges sociales PCH	-38 430	-38 795	365	0,9%
Charges de personnel récupérables	8 076	8 177	101	1,3%
<b>EXCEDENT BRUT EXPLOITATION</b>	<b>-258</b>	<b>-7 223</b>	<b>-6 965</b>	<b>-2698,6%</b>
Amortissements des immobilisations	-2 073	-2 012	-60	-2,9%
Provision Gros Entretien	-494	-904	410	82,9%
Reprise Provision Gros Entretien	705	633	-72	-10,2%
Autres provisions Pour risques et charges	-2 806	-3 877	1 071	38,2%
Autres reprises provisions risques et charges	1 675	1 649	-26	-1,6%
Provisions dépréciation des immobilisations	-2 291	-432	-1 859	-81,1%
Reprises provisions pour dépréciation des immo.	517	1 851	1 333	257,8%
Provisions pour dépréciations des créances	-2 252	-2 960	708	31,4%
Reprises sur prov. pour dépréc. des créances	2 640	2 738	98	3,7%
Provision pour dépréciation stocks et en cours	-13	-12	-2	-14,0%
Reprise Provision sur stocks et en-cours	131	107	-23	-18,0%
Pertes sur créances irrécouvrables	-2 572	-2 718	146	5,7%
Autres Produits et charges de gestion courante	3 197	3 062	-134	-4,2%
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>	<b>-3 894</b>	<b>-10 099</b>	<b>-6 205</b>	<b>-159,3%</b>
Produits financiers	1 342	3 011	1 669	124,3%
Autres charges financières	-1 449	-473	-976	-67,3%
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-4 002</b>	<b>-7 561</b>	<b>-3 560</b>	<b>-89,0%</b>
Plus-values sur ventes	8 230	2 341	-5 888	-71,6%
Valeur nette des composants remplacés et autres	-1 431	-1 013	-418	-29,2%
Autres Produits exceptionnels	16 857	15 250	-1 607	-9,5%
Autres Charges exceptionnelles	-11 967	-14 962	2 995	25,0%
Dotations aux provisions exceptionnelles	-5 192	-2 699	-2 493	-48,0%
Valeur nette des démolitions	-948	-670	-278	-29,3%
Reprises sur provisions Exceptionnelles	5 773	4 299	-1 475	-25,5%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>11 321</b>	<b>2 545</b>	<b>-8 776</b>	<b>-77,5%</b>
IS Crédits Impôts	63	8	-54	-86,5%
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7 382</b>	<b>-5 007</b>	<b>-12 390</b>	<b>-167,8%</b>

## MARGE BRUTE TOTALE

En K€	2022	2023	Ecart 2022/2023	
Marge sur accession	20	-140	160	788,8%
Loyers	146 785	151 475	4 690	3,2%
Autres loyers	11 616	11 446	-170	-1,5%
Récupération des charges locatives	36 440	34 940	-1 500	-4,1%
Charges locatives récupérables	-40 002	-38 525	-1 477	-3,7%
Subventions Exploitation	1 389	879	-510	-36,7%
Quote-Parts de subvention	6 077	5 912	-165	-2,7%
Dotation amortissements immobiliers	-64 860	-65 106	245	0,4%
Frais financiers investissements locatifs	-21 969	-31 091	9 122	41,5%
<b>Marge sur locatif</b>	<b>75 474</b>	<b>69 929</b>	<b>-5 545</b>	<b>-7,3%</b>
Production immobilisée	437	277	-161	-36,7%
Prestations diverses	1 700	2 319	618	36,4%
Produits annexes	3 454	4 179	725	21,0%
<b>Marge Brute Totale</b>	<b>81 086</b>	<b>76 563</b>	<b>-4 523</b>	<b>-5,6%</b>

### 1 - LES LOYERS

			Evolution 2022-2023	
En K€	2022	2023	K€	%
Loyers logements - Etudiants et accessoires	165 834	170 901	5 067	3,1%
Remises commerciales et sociales	-2 042	-2 365	323	15,8%
Réduction Loyer de Solidarité	-11 919	-11 777	-142	-1,2%
Loyer des garages	1 256	1 349	93	7,4%
Surloyer	757	570	-186	-24,6%
<b>Total Loyers typiques</b>	<b>153 885</b>	<b>158 678</b>	<b>4 793</b>	<b>3,1%</b>
Loyers des commerces	716	713	-3	-0,4%
Loyers foyers et Rés. Universitaires	3 799	3 529	-270	-7,1%
<b>Total Loyers spécifiques</b>	<b>4 516</b>	<b>4 242</b>	<b>-274</b>	<b>-6,1%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>158 401</b>	<b>162 921</b>	<b>4 520</b>	<b>2,9%</b>
dont loyers logements	146 785	151 475	4 690	3,2%
dont autres loyers	11 616	11 446	-170	-1,5%

#### ▪ LES LOYERS TYPIQUES

Les loyers de logements typiques (158,7 M€) progressent de 4 793 K€ soit + 3,1 %.

L'explication de cette variation est la suivante :

#### Effets à la hausse :

- Hausse des loyers en 2023 (+3,6 %) :	+	6 419 K€
- Mises en service 2023 (38 logements) :	+	109 K€
- Loyers à la relocation :	+	358 K€

#### Effets à la baisse :

- Démolitions (238 logements) et ventes (42 logements) en 2023 :	-	684 K€
- Autres variations (effets reports, remises, vacance,...) :	-	1 409 K€

### L'évolution du patrimoine en 2023 :

En 2023, Pas-de-Calais habitat a mis en service 38 logements :

Liévin	Liévin - Tranche de Calonne - Chemin de Bully - ANRU1	22
Tilloy-Les-Mofflaines	Tilloy-Les-Mofflaines - Avenue charles de gaulle	16
<b>Total Livraisons 2023</b>		<b>38 Logts</b>

En 2023, Pas-de-Calais habitat a démoli 238 logements et une résidence étudiants :

Liévin	Liévin - Résidence Home Etude - Rue Silas Goulet	27
Fouquieres Les Lens	Fouquières - Quart de 6 heures	56
Avion	Avion - Joncquilles et Capucines	56
Sallaumines	Sallaumines - 234 Rue de Terbolie	1
Lievin	Liévin - Rollencourt Tivano	36
Lens	Lens - Sellier Péguy	30
Lens	Lens - Sellier Renan	30
Arras	Arras Jean Jaurés - 38 Rue des Criquets	1
Outreau	Outreau - 6 rue A. Letailleur	1
<b>Total Démolitions 2023</b>		<b>238 Logts</b>

En 2023, Pas-de-Calais habitat a vendu 42 logements :

Territoire	Artois-Gohelle Lens-Liévin	9
Territoire	Arras	23
Territoire	Béthune-Bruay	4
Territoire	Côte d'Opale Audomarois	6
<b>Total Ventes</b>		<b>42 Logts</b>

#### ▪ LES LOYERS SPECIFIQUES

Les loyers des logements spécifiques (**4,24 M€**) comprennent les redevances et loyers des résidences universitaires, foyers, gendarmeries et commerces.

### 2- ACOMPTES DE CHARGES ET REPARATIONS LOCATIVES

En K€	2022	2023	Evolution 2022-2023	
			K€	%
Acomptes de charges locatives	36 116	34 555	-1 561	-4,3%
Facturation des réparations locatives	324	385	61	18,8%
<b>TOTAL</b>	<b>36 440</b>	<b>34 940</b>	<b>-1 500</b>	<b>-4,1%</b>

Le montant total des acomptes de charges facturés aux locataires diminue de 4,1 %. Les explications de ces variations sont reprises dans le chapitre suivant sur les charges locatives.

### 3- LES CHARGES ET REPARATIONS LOCATIVES RECUPERABLES

En K€	2022	2023	Evolution 2022-2023	
			K€	%
Frais de personnel+sous-traitance	9 226	9 352	126	1,4%
Contrats d'Entretien	8 909	9 494	585	6,6%
Fournitures (eau, électricité, gaz)	5 092	3 126	-1 967	-38,6%
Produits & Matériel d'Entretien	198	195	-3	-1,7%
Taxe EOM	4 631	5 177	546	11,8%
Chauffage + eau chaude	11 946	11 182	-764	-6,4%
<b>Total Charges+Chauffage+Eau chaude</b>	<b>40 002</b>	<b>38 525</b>	<b>-1 477</b>	<b>-3,7%</b>

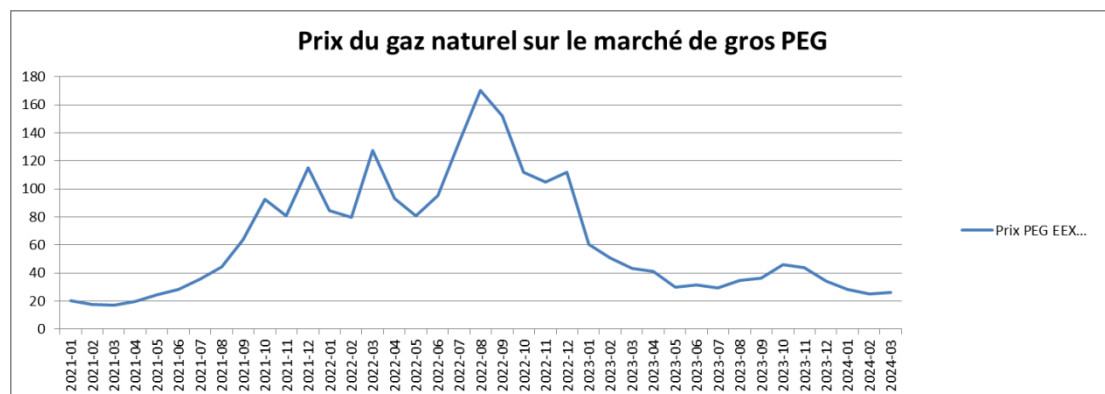
Les charges locatives récupérables auprès des locataires baissent de 3,7%. Les éléments à prendre en compte sont les suivants :

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

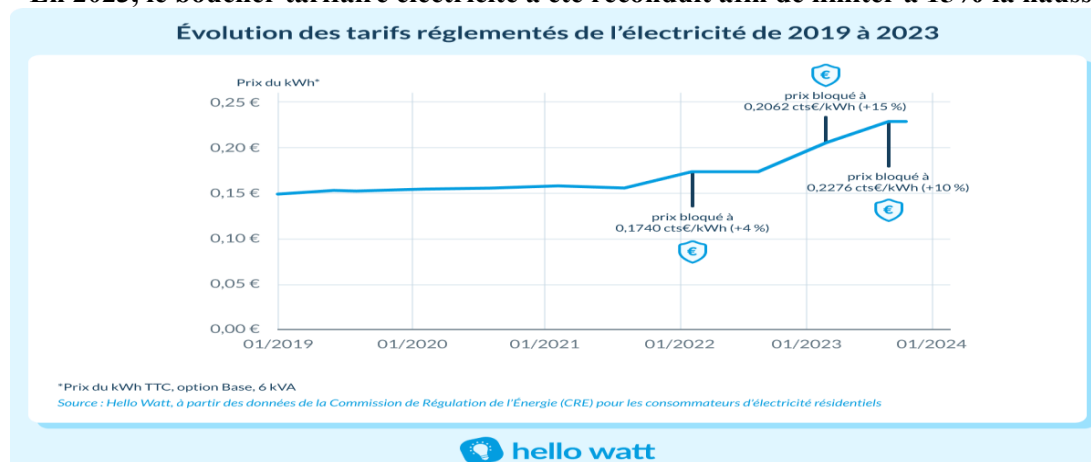
Les prix du gaz ont fortement diminué après une envolée des prix en 2022.

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 112.04 €/MWH en 2022 à 40.09 €/MWH en 2023. Le graphique suivant représente cette évolution :



- **En 2023, le bouclier tarifaire électricité a été reconduit afin de limiter à 15% la hausse du tarif de l'électricité.**





• **Les frais de personnel et de sous-traitance** progressent de 1,4 % sous l'effet de l'évolution du SMIC et de la comptabilisation sur l'exercice 2023 de deux primes de partage de la valeur (une prime au titre de l'exercice 2023 et une seconde versée en décembre 2023 au titre de l'exercice 2024).

• **Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères** se sont vues appliquées la progression des valeurs locatives cadastrales soit 7.1 % pour 2023 correspondant à l'inflation glissante 1 an ainsi qu'une hausse moyenne des taux d'imposition TEOM de 15% sur le territoire d'Arras.

#### 4- SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

Ce poste reprend les subventions pour :

		K€
- Etude stratégique et prospective	CGLLS FSI	28
- Appel à projet AVDL	Etat	141
- 1 jeune 1 logement ASE	Département 62	38
- Increase valorisation sociale	FEDER	164
- Subvention relatif à la convention CGLLS/FSI ingénierie NPNRU	CGLLS FSI	91
- Refonte et modernisation du système d'information	CGLLS FSI	100
- 1 Jeune / 1 Logement (pour - de 30ans)	Département 62	30
- Projet d'étude statistique	CGLLS FSI	8
- LECSEA	INTERREG 2 MERS	18
- Subvention Raccordement eau - HAINES	Agence de l'eau	194
- Autres (Versement transport, AGEFIPH, politique soutien à l'emploi)		66
		<b>879</b>

#### 5- DOTATION AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS

En K€	2022	2023	Evolution 2022-2023	
			K€	%
Amortissements des constructions	64 860	65 106	245	0,4%
Quote-parts des subventions	6 077	5 912	-165	-2,7%

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).

## **6- LES CHARGES FINANCIERES**

En K€	2022	2023	Evolution 2022-2023	
			K€	%
Total Emprunts	17 007	27 415	10 408	61,2%
Protection (swaps de taux)	6 413	4 165	-2 248	-35,1%
<b>Total charges financières</b>	<b>23 421</b>	<b>31 580</b>	<b>+8 159</b>	<b>+34,8%</b>
Intérêts compensateurs de l'exercice	4	0	-4	-100%
<b>Total charges financières</b>	<b>23 425</b>	<b>31 580</b>	<b>+8 155</b>	<b>+34,8%</b>
Dont emprunts locatifs	15 552	26 926	11 374	73,1%

### **Evolution des intérêts de la dette**

La dette au 31/12/2023 (hors titres participatifs : 30 M€) s'élève à **1 041 M€** (contre 1 069 M€ en 2022), au taux moyen de 2,94 % inclus couverture. (Hors couverture : 2,55%)

L'augmentation de la charge sur emprunts de 10 408 K€ (+ 61,2 %) par rapport à 2022 conjugué principalement les effets suivants :

**- Nouveaux emprunts :**

**+ 1 037 K€**

Il s'agit de la charge d'intérêts des emprunts contractés suite aux nouvelles mises en service de logements et réhabilitations 2023 et effets report 2022, pour mémoire les mobilisations d'emprunts :

- 31/12/2022 : 61,2 M€ dont CDC 34,9 M€

- 31/12/2023 : 25,6 M€ dont CDC 5,1 M€

**- Indexation Livret A :**

**+ 10 712 K€**

La hausse est liée à la variation du taux du Livret A de 2 points, pour mémoire les valeurs du taux du Livret A :

- 01/02/2022 : 1.00 %

- 01/08/2022 : 2.00 %

- 01/02/2023 : 3.00 %

**- Indexation taux variable :**

**+ 45 K€**

La hausse est liée à la variation du taux Euribor :

- Euribor 3 mois moyen en 2022 : + 3.510 %

- Euribor 3 mois moyen en 2023 : + 3.427 %

**- Titres participatifs :**

**- 474 K€**

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

- taux d'intérêt 2022 : 1,80%

- taux d'intérêt 2023 : 0,17%

- Progressivité des amortissements :	- 367 K€
- Echéance définitive des emprunts (2022 et 2023) :	- 213 K€
- Autres charges financières (frais sur emprunt) :	- 332 K€

**Couverture de taux :** - 2 248 K€

Pas-de-Calais habitat a procédé à la résiliation anticipée du contrat NatWest Markets (ex RBS) référencé D020585975950 d'un montant de 80M€, à la date du 11 décembre 2023 pour une soulte de 808 820 € au lieu de 814 097,77 € correspondant au montant de l'échéance initiale due au 1er février 2024. Les flux liés à la couverture de la dette diminuent de 2,2 M€ en raison de la hausse des taux Euribor qui a eu un effet favorable sur le montant à verser au titre des swaps. Suite à la résiliation anticipée de décembre 2023, l'office ne dispose plus de contrats de couverture de taux.

### **Ventilation de la dette**

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

	<b>Encours au 31/12/2023</b>	<b>Taux moyen</b>
<b>Emprunts indexés sur le Livret A</b>	799,1 M€	3,37%
<b>Emprunts à taux fixe</b>	240,2 M€	1,85%
<b>Emprunts indexés sur le taux Euribor</b>	1,3 M€	4,39%
<b>Autres emprunts : TMO</b>	0,6 M€	3,68%
<b>Titres participatifs</b>	30,0 M€	0,17%

### **7- PRODUCTION IMMOBILISEE (Autres 72)**

Ce poste (277 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).

### **8- PRESTATIONS DIVERSES**

Ces produits (2,3 M€) concernent principalement les emplacements réservés (panneaux publicitaires, antennes Relais...) et les indemnités d'occupation (980 K€).

### **9- PRODUITS ANNEXES**

Dans les produits annexes (4,2 M€) sont repris :

- Les loyers des locaux sociaux :	763 K€
- Les loyers des locaux à usage professionnels (commerces...) :	441 K€
- Les loyers des locaux d'administration (gendarmeries, CCAS...) :	2 707 K€
- Les produits divers (1) :	130 K€
- La refacturation du personnel mis à disposition (Coopartois) :	112 K€
- Le produit des locaux « Chaufferie » :	25 K€

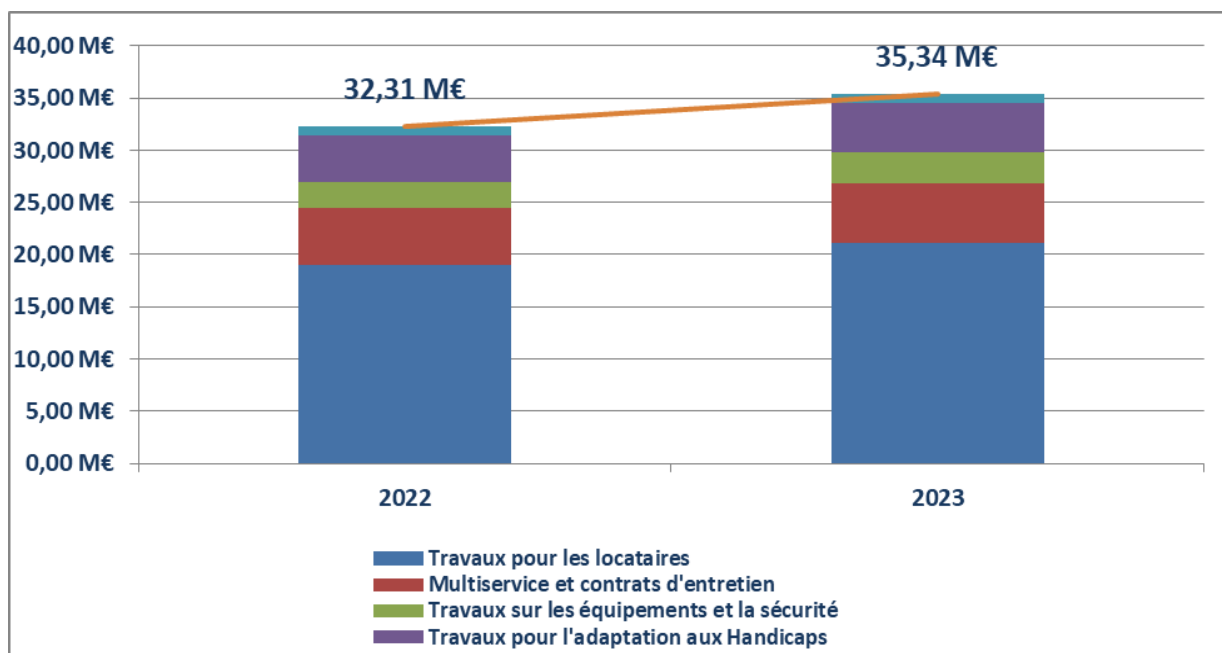
- (1) Dans les produits divers sont comptabilisés les jugements pour dégradations, les avantages en nature refacturés aux gardiens et des produits de conventions ou redevances.

## VALEUR AJOUTEE

En K€	2022	2023	Ecart 2022/2023	
<b>Marge Brute Totale</b>	<b>81 086</b>	<b>76 563</b>	<b>-4 523</b>	<b>-5,6%</b>
Entretien courant/Gros Entretien Entrants	-5 530	-4 593	-937	-16,9%
Entretien courant/Gros Entretien Présents	-6 278	-7 565	1 287	20,5%
Sous traitance locative	-6 048	-6 396	347	5,7%
Contrôle expertise Maintenance	-1 096	-1 398	303	27,6%
Contentieux locataires	-620	-574	-46	-7,4%
Autres dépenses d'exploitation	-9 730	-9 266	-464	-4,8%
Cotisations CGLLS	-147	-146	0	0,3%
Impôts et taxes	-21 542	-23 230	1 688	7,8%
<b>Valeur Ajoutée</b>	<b>30 096</b>	<b>23 394</b>	<b>-6 701</b>	<b>-22,3%</b>

### *1- LA MAINTENANCE (Fonctionnement et investissement)*

EN K€	2022	2023	Evolution 2022-2023	
			K€	%
<b><u>Travaux pour les locataires</u></b>	<b>19 053</b>	<b>21 086</b>	<b>2 033</b>	<b>10,7%</b>
Locataires entrants	7 672	7 261	-411	-5,4%
Locataires présents	11 380	13 825	2 444	21,5%
<b><u>Multiservice et contrats d'entretien</u></b>	<b>5 468</b>	<b>5 778</b>	<b>311</b>	<b>5,7%</b>
<b><u>Travaux sur les équipements et la sécurité</u></b>	<b>2 400</b>	<b>2 947</b>	<b>547</b>	<b>22,8%</b>
Chauffage (réparations P3)	815	923	108	13,2%
Ascenseurs	711	1 230	519	73,0%
Contrôle - Diagnostics	356	143	-213	-59,8%
Sécurité - vidéo surveillance	518	651	133	25,7%
<b><u>Travaux pour l'adaptation aux Handicaps</u></b>	<b>4 506</b>	<b>4 682</b>	<b>176</b>	<b>3,9%</b>
Aménagement aux handicaps du logement	4 463	4 623	160	3,6%
Accessibilité locaux recevant du public	44	60	16	36,9%
<b><u>Autres travaux</u></b>	<b>884</b>	<b>851</b>	<b>-33</b>	<b>-3,7%</b>
Travaux sur logements à la vente	539	507	-33	-6,1%
Travaux sur logements spécifiques	344	345	0	0,0%
<b>TOTAL Travaux</b>	<b>32 311</b>	<b>35 344</b>	<b>3 033</b>	<b>9,4%</b>
<i>dont Fonctionnement</i>	<i>18 952</i>	<i>19 868</i>	<i>916</i>	<i>4,8%</i>
<i>dont Investissement</i>	<i>13 359</i>	<i>15 476</i>	<i>2 117</i>	<i>15,8%</i>



## LOCATAIRES ENTRANTS

**Pas-de-Calais habitat a consacré 7,26 M€** pour la préparation des logements des nouveaux locataires (2 714 attributions en 2023), par l'application systématique du référentiel logement louable (vétos). Les interventions concernent les éléments suivants :

- 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

## LOCATAIRES PRESENTS

### Travaux d'entretien et de remise en état

Depuis 2019, les responsables des agences de Pas-de-Calais habitat ont été dotés de budgets (investissement) pour les 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 **13,83 M€** a été consacrée aux travaux d'entretien, de remise en état et d'adaptation des logements des locataires présents.

## MULTISERVICES ET CONTRATS

**Les contrats Multiservices et autres contrats** représentent un coût de **15,30 M€** dont **5,78 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 :

- 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€**.
- Les travaux d'entretien et de réparations des chaufferies (P3) pour **815 K€**.
- Les équipements de sécurité (vidéo surveillance...) pour **518 K€**.
- 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 1er juillet 1997 pour **143 K€**.

## TRAVAUX POUR L'ADAPTATION AU HANDICAP ET PERSONNES AGEES

Les travaux pour l'adaptation aux Handicaps et personnes âgées représentent un coût de **4,68 M€**.

Les travaux d'accessibilité des locaux recevant du public représentent un coût de **60 K€** en 2023.

## AUTRES TRAVAUX

Une enveloppe de **507 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 **345 K€**.

## 2- LES AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

En K€	2022	2023	Evolution 2022-2023	
			K€	%
Sous traitance administrative	920	895	-25	-2,7%
Déplacements, missions, réceptions	450	427	-22	-5,0%
Parc automobile	414	507	93	22,4%
Fournitures administratives	95	75	-19	-20,5%
Reproduction	96	96	0	0,4%
Affranchissement	167	113	-54	-32,6%
Entretien administratifs	162	205	43	26,4%
Energie	1 034	877	-157	-15,2%
Téléphonie	280	249	-31	-11,1%
Informatique	1 123	1 138	15	1,4%
Communication	359	273	-86	-23,8%
Externalisation Gestion	251	289	38	15,0%
Autres Frais de fonctionnement	243	228	-15	-6,2%
<b>Sous-Total Frais de fonctionnement</b>	<b>5 595</b>	<b>5 374</b>	<b>-221</b>	<b>-4,0%</b>
Honoraires et frais d'actes	1 223	1 087	-136	-11,1%
Frais de contentieux locataires	620	574	-46	-7,4%
Assurances	1 702	1 732	30	1,8%
Charges copropriété et autres	506	693	187	37,0%
Autres taxes	332	171	-161	-48,5%
Autres Cotisations (Fédération, Plan de concertation...)	371	293	-78	-21,0%
<b>Sous-Total Autres Frais</b>	<b>4 754</b>	<b>4 550</b>	<b>-204</b>	<b>-4,3%</b>

<b>Total Autres charges d'exploitation</b>	<b>10 350</b>	<b>9 925</b>	<b>-425</b>	<b>-4,1%</b>
--	---------------	--------------	-------------	--------------

### **3- FRAIS DE FONCTIONNEMENT**

Les frais de fonctionnement diminuent de 4,1 % par rapport à 2022. Ils sont constitués des frais suivants :

#### **Sous-traitance (895 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 (427 K€)**

La diminution de ce poste est liée à une baisse des frais de déplacements.

#### **Parc automobile (507 K€)**

La progression de ce poste est liée au renouvellement d'une partie de la flotte automobile.

#### **Frais postaux (113 K€)**

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

#### **Entretien administratif (205 K€)**

Les adaptations des bureaux et accueils ont impacté ce poste.

#### **Energie (877 K€)**

Une baisse de 15,2% consécutive à une très forte progression en 2022 (+66,3 %) suite à l'augmentation des tarifs d'électricité.

#### **Téléphonie (249 K€)**

En 2021, une modernisation de notre réseau de téléphonie fixe a permis une baisse des coûts. En 2023, ce poste est maîtrisé.

#### **Informatique (1 138 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 (289 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 (228 K€)**

Ce poste reprend notamment :

- La dotation vestimentaire (92 K€)
- Les services bancaires (119 K€).

### **4- AUTRES FRAIS**

**Honoraires et frais d'actes (1 087 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 (574 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 (171 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 (293 K€) :**

- Cotisation à la Fédération des Offices et à l'association Régionale (191 K€),
- Redevance pour le Plan de Concertation Locative (85 K€),
- Autres cotisations (17 K€).

**Assurances (1732 K€)**

**Copropriétés (693 K€)**

**5- COTISATIONS ET PRELEVEMENTS**

En 2023, Pas-de-Calais habitat a réglé un montant de **146 K€** au titre de la part forfaitaire de la cotisation à la CGLLS.

**6- IMPOTS ET TAXES**

En K€	2022	2023	Evolution 2022-2023	
			K€	%
Taxe foncière	25 268	27 134	1 866	7,4%
Abattement 30% QPV	-3 725	-3 903	178	4,8%
<b>Total Taxe Foncière</b>	<b>21 542</b>	<b>23 230</b>	<b>1 688</b>	<b>7,8%</b>
Dégrèvements comptabilisés	-4 416	-7 149	2 732	61,9%
<b>Impôts et taxes</b>	<b>17 126</b>	<b>16 082</b>	<b>-1 045</b>	<b>-6,1%</b>
<i>dont impôts directs ( Cpt 635)</i>	<i>21 542</i>	<i>23 230</i>	<i>1 688</i>	<i>7,8%</i>
<i>dont compte 77</i>	<i>-4 416</i>	<i>-7 149</i>	<i>2 732</i>	<i>61,9%</i>

En 2023, 36 253 lots sont soumis à la TFPB pour une moyenne (hors dégrèvements et abattements) de 731 € par lot imposé. 30 lots supplémentaires sont soumis à l'imposition en 2023 et 1 797 lots en sortent suite à démolitions, ventes ou transformations de logements et des régularisations d'erreur d'imposition N-1.

La revalorisation nationale des bases d'imposition est de + 7.1 % (+ 3.4 % en 2022). Les taux d'imposition votés par les collectivités locales ont évolué de 0,80 %.

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 **3,90 M€** pour 15 986 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 **7,15 M€** pour :

- Remboursement des dépenses d'adaptation du patrimoine au handicap (3,90 M€),
- Dégrèvements pour les travaux d'économie d'énergie (3,04 M€),
- Dégrèvements pour vacance de logements avant démolition (105 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 (96 K€).



## **L'EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION**

En K€	2022	2023	Ecart 2022/2023	
<b>Valeur Ajoutée</b>	<b>30 096</b>	<b>23 394</b>	<b>-6 701</b>	<b>-22,3%</b>
Charges de personnel et charges sociales	-38 430	-38 795	365	0,9%
Charges de personnel récupérables	8 076	8 177	101	1,3%
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>-258</b>	<b>-7 223</b>	<b>-6 965</b>	<b>-2698,6%</b>

### **1- CHARGES DE PERSONNEL**

En K€	2022	2023	Evolution 2022-2023	
			K€	%
Rémunérations	24 876	25 722	846	3,40%
Charges sociales et fiscales	11 146	10 495	-651	-5,8%
<b>Total Rémunérations</b>	<b>36 022</b>	<b>36 217</b>	<b>195</b>	<b>0,5%</b>
Autres charges sociales et fiscales	1 310	1 306	-4	-0,3%
Autres charges de personnel	446	699	253	56,7%
Formation et taxe d'apprentissage	546	467	-79	-14,4%
Participation effort de construction	107	107	0	-0,2%
<b>Total Frais de personnel</b>	<b>38 430</b>	<b>38 795</b>	<b>365</b>	<b>0,9%</b>
Récupération locataire	-8 076	-8 177	101	1,3%
<b>Total à la charge de PCH</b>	<b>30 354</b>	<b>30 618</b>	<b>264</b>	<b>0,9%</b>

La charge liée aux rémunérations progresse de 3,4 %. Cette variation s'explique par :

- **Effets des revalorisations salariales sur 2023 :**  
- Augmentations individuelles 2023 : + 0,3 %
- **Effets des embauches et des départs :** - 1,7 %
- **Système collectif de rémunération :** + 3,8 %
- **Autres effets (Structure, IJSS, Indemnités...) :** + 1,0 %

Les charges fiscales et sociales baissent de 5,8 %.

La récupération auprès des locataires de la rémunération (hors sous-traitance) des personnels de proximité progresse de 1,3 % suite aux revalorisations du SMIC en 2023.

Les « Autres charges sociales et fiscales » correspondent à :

- Instances représentatives : 20 K€
- Comité d'entreprise : 477 K€
- Tickets Restaurant : 669 K€
- Aides aux transports des salariés : 7 K€
- Protection médicale et autres : 132 K€

Les Autres Charges de personnel correspondent au chômage (531 K€) et aux indemnités de fin de carrière (167 K€).

## **RESULTAT D'EXPLOITATION**

En K€	2022	2023	Ecart 2022/2023	
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>-258</b>	<b>-7 223</b>	<b>-6 965</b>	<b>-2698,6%</b>
Amortissements des immobilisations	-2 073	-2 012	-60	-2,9%
Provision GE	-494	-904	410	82,9%
Reprise PGE	705	633	-72	-10,2%
Autres provisions pour risques et charges	-2 806	-3 877	1 071	38,2%
Autres reprises prov. risques et charges	1 675	1 649	-26	-1,6%
Provisions pour dépréciation des immo.	-2 291	-432	-1 859	-81,1%
Reprises provision pour dépréc. des immo.	517	1 851	1 333	257,8%
Provisions pour dépréc. des créances	-2 252	-2 960	708	31,4%
Reprises sur prov. pour dépréc. des créances	2 640	2 738	98	3,7%
Dotation dépréciation stocks et en cours	-13	-12	-2	-14,0%
Reprise sur stocks et en-cours	131	107	-23	-18,0%
Pertes sur créances irrécouvrables	-2 572	-2 718	146	5,7%
Autres produits et charges de gestion courante	3 197	3 062	-134	-4,2%
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>-3 894</b>	<b>-10 099</b>	<b>-6 205</b>	<b>-159,3%</b>

### **1-DOTATIONS REPRISES SUR PROVISIONS GROS ENTRETIEN**

En K€	Provision 2022	Dotation 2023	Reprise 2023	Provision 2023
Provision pour gros entretien	1 041	904	-633	1 313

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 **1,31 M€** inscrite par Pas-de-Calais habitat au 31/12/2023 reprend un ensemble de travaux à réaliser sur le patrimoine pour la période de 2024-2026.

### **2-DOTATIONS REPRISES SUR PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

En K€	Provision 2022	Dotation 2023	Reprise 2023	Provision 2023
Allocation chômage	1 208	386	-641	953
Indemnités fin de carrière	3 697	2 833	-518	6 012
Diagnostic amiante	261	33	0	294
DPE	1 945		-440	1 506
Stock - pertes à terminaison	95			95
Indemnités	50	68	-50	68
Taxe foncière	0	558		558
<b>TOTAL</b>	<b>7 257</b>	<b>3 877</b>	<b>-1 649</b>	<b>9 485</b>

Pas-de-Calais habitat, étant son propre assureur en lieu et place de Pôle Emploi, dispose d'une provision de **953 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 64 ans conduit à provisionner un montant de **6 012 K€** au 31/12/2023.

A noter, également, une reprise de 440 K€ pour les diagnostics réalisés en 2023.

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

En K€	Provision 2022	Dotation 2023	Reprise 2023	Provision 2023
Dépréciation des réserves foncières	1 919	0	0	1 919
Projets abandonnés	2 201	188	-1 637	752
Autres dépréciations	166	244	-61	349
Avance sur immo en cours	152	0	-152	0
<b>TOTAL</b>	<b>4 439</b>	<b>432</b>	<b>-1 851</b>	<b>3 020</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.

### **4-DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES AUTRES IMMOBILISATIONS**

En K€	2022	2023	Evolution 2022-2023	
			K€	%
Immobilisations incorporelles	423	227	-196	-46,3%
Immobilisations corporelles	1 650	1 785	136	8,2%
<b>TOTAL</b>	<b>2 073</b>	<b>2 012</b>	<b>-60</b>	<b>-2,9%</b>

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

### **5-DOTATIONS CREANCES DOUTEUSES**

En K€	Provision 2022	Dotation 2023	Reprise 2023	Provision 2023
Clients locataires	11 913	2 930	-2 634	12 208
Débiteurs divers	465	30	-103	392
<b>TOTAL</b>	<b>12 378</b>	<b>2 960</b>	<b>-2 738</b>	<b>12 600</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 quittancement (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 2 634 K€ et une dotation de 2 930 K€, la provision pour créances douteuses s'élève à 12 208 K€.

Le taux de couverture par rapport aux créances totales est de 42.3% contre 44.2% l'année précédente.

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

#### **6-DEPRECIATIONS STOCKS ET ENCOURS**

En K€	Provision 2022	Dotation 2023	Reprise 2023	Provision 2023
dépréciation des encours	445	12	-107	349

Le montant total des dépréciations de stocks s'élève à 349 K€, dont 308 K€ au titre de la mévente.

Les dépréciations sont constatées dès lors que la valeur actuelle du bien s'avère inférieure au coût de production comptabilisé. Les pertes à terminaison (95 K€) (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%

#### **7- PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES**

Il s'agit des dettes des locataires partis débiteurs passées en irrécouvrabilité (2 718 K€) dont 1 745 K€ concernant les créances locataires et 973 K€ aux effacements de dettes par décision du juge. Les règles sont :

- Créances clients insolvables 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).

### **8- 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 **1,43 M€** :

- Cotisation principale : + 3,02 M€
- Lissage : - 4,45 M€

**Pour les charges** : il s'agit des budgets alloués au soutien des initiatives des habitants (64 K€) et frais des administrateurs (61 K€).

**Les ventes de certificats d'économie d'énergie (1,31 M€)** suite aux travaux engagés.

### **RESULTAT COURANT**

En K€	2022	2023	Ecart 2022/2023	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-3 894</b>	<b>-10 099</b>	<b>-6 205</b>	<b>-159,3%</b>
Produits financiers	1 342	3 011	1 669	124,3%
Autres charges financières	-1 449	-473	-976	-67,3%
<b>Résultat financier</b>	<b>-107</b>	<b>2 538</b>	<b>2 645</b>	<b>2470,8%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>-4 002</b>	<b>-7 561</b>	<b>-3 560</b>	<b>-89,0%</b>

### **9- PRODUITS FINANCIERS**

En K€	2022	2023	Evolution 2022-2023	
			K€	%
Produits financiers	1 342	3 011	1 669	124,3%

Au 31/12/2023, la trésorerie placée ressort à 101,5 M€. Au cours de l'exercice 2023, l'encours moyen placé s'élève à 101,4 M€. Le taux de placement sur l'année correspondant est de 3 %.

La rémunération se décompose ainsi :

Types de placement	Montants
Revenus des comptes à terme	8 120
Autres revenus sur autres livrets	842 470
Revenus des livrets A	2 160 619

### **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**

Néant au 31/12/2023 (cf 1-7 LES CHARGES FINANCIERES)

### **RESULTAT DE L'EXERCICE**

En K€	2022	2023	Ecart 2022/2023	
<b>Résultat Courant</b>	<b>-4 002</b>	<b>-7 561</b>	<b>-3 560</b>	<b>-89,0%</b>

Plus-values sur ventes	8 230	2 341	-5 888	-71,6%
Valeur nette des composants remplacés	-1 431	-1 013	-418	-29,2%
Autres Produits exceptionnels	16 857	15 250	-1 607	-9,5%
Autres Charges exceptionnelles	-11 967	-14 962	2 995	25,0%
Dotations aux provisions exceptionnelles	-5 192	-2 699	-2 493	-48,0%
Valeur nette des démolitions	-948	-670	-278	-29,3%
Reprises sur provisions exceptionnelles	5 773	4 299	-1 475	-25,5%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>11 321</b>	<b>2 545</b>	<b>-8 776</b>	<b>-77,5%</b>
IS Crédits Impôts	63	8	-54	-86,5%
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7 382</b>	<b>-5 007</b>	<b>-12 390</b>	<b>-167,8%</b>

### **1- VENTES DE LOGEMENTS**

			Evolution 2022-2023	
En K€	2022	2023	K€	%
Produits des ventes	11 095	4 125	-6 969	-62,8%
Valeurs nettes des actifs cédés	-2 865	-1 784	-1 081	-37,7%
<b>TOTAL</b>	<b>8 230</b>	<b>2 341</b>	<b>-5 888</b>	<b>-71,6%</b>

Les produits des ventes se montent à **4 125 K€** soit :

- 21 logements (hors étudiants) :	2 212 K€
- 6 Terrains :	624 K€
- 8 locaux «Spécifiques» :	1 290 K€

La plus-value constatées sur ces ventes s'élève à **2 341 K€**.

### **2- VALEURS NETTES COMPTABLES DES COMPOSANTS REMPLACES**

Dans le cadre des normes comptables (IAS/IFRS), les valeurs nettes comptables des composants remplacés lors de travaux sont sorties de l'actif soit **1 013 K€**.

### **3- AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors cessions d'actif) : 15.25 M€**

Ce poste comprend essentiellement :

- Dégrevements de taxes foncières et d'habitation	7.1 M€
- Indemnités d'assurance	1.6 M€
- Subventions démolitions	4.9 M€
- Nettoyage comptes fournisseurs	1.04 M€
- Litige urssaf	0.16 M€
- Autres (crédits latents clients, TVA, remboursement ICNE CDC...)	0.45M€

### **4- AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES : 14.96 M€**

Ce poste comprend essentiellement :

- Dépenses de sinistres	3 M€
- Frais pour démolitions	5 M€
- Travaux sur VRD et égouts	0,7 M€
- Cotisation FSL	0.2 M€
- Subventions accordées	0.8 M€
- Programmes abandonnés	1.55 M€
- Régularisation fournisseurs	0.1 M€
- Frais liés aux opérations d'investissement	0.05 M€
- Ecart de régularisations des charges locatives	3.03 M€
- Autres	0.53 M€

## **5- DOTATIONS ET REPRISES PROVISIONS EXCEPTIONNELLES**

En K€	Provision 2022	Dotation 2023	Reprise 2023	Provision 2023
Coûts des démolitions	8 197	479	-3 161	5 516
Dépréciation des démolitions futures	3 478	546	- 849	3 175
Contentieux personnel et autres	292	1 674	-184	1 781
Autres provisions pour risques	274	0	-104	170
<b>TOTAL</b>	<b>12 241</b>	<b>2 699</b>	<b>-4 298</b>	<b>10 642</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 €	Provision 2022	Dotation 2023	Reprise 2023	Provision 2023
Avion République - Les Anémones	16	0	1	14
Avion République - Les Campanules	26	0	3	23
Avion République - Les Capucines	3	0	3	0
Avion République - Les Frenes	108	0	21	87
Avion République - Les Jacinthes	30	0	2	27
Avion République - Les Jasmins	33	0	4	30
Avion République - Les Jonquilles	15	0	15	0
Avion République - Les Muguets	37	0	6	31
Avion République - Les Renoncules	28	0	3	25
Avion République - Les Romarins	17	0	2	15
Avion République - Les Tournesols	30	0	3	27
Avion République - Les Seringas	1	0	0	0
Carvin - Messidor 3	160	13	16	157
Fouquières - 1/4 de six heures	144	0	144	0
Lens Sellier - Péguy	48	0	48	0
Lens Sellier - Renan	158	0	158	0
Liévin - Fohen, Breva, Vent d'autant	111	0	18	93
Liévin - Jean Lebas - Résidence Emeraude	20	0	7	13
Liévin - Jean Lebas - Résidence Jade	20	0	7	13
Liévin - Les Marichelles - Tramontane	77	0	12	65
Liévin - Résidence Topaze	20	0	7	13
Liévin - Rue Silas Goulet - Home études étudiants	63	0	63	0
Liévin Rollencourt - Résidence Mistral	50	0	8	42
Liévin Rollencourt - Résidence Mousson	54	0	8	46
Liévin Rollencourt - Résidence Suroit	56	0	8	47
Liévin Rollencourt - Résidence Zéphir	33	0	5	28
Liévin Rollencourt - Résidence Tivano	7	0	7	0
Loison Sous Lens - 86 Rue Raymond Spas	27	0	1	26
Montigny En Gohelle - Résidence Bourgogne	7	0	1	5
Montigny En Gohelle - Résidence Dauphiné	6	0	1	5
Montigny En Gohelle - Résidence Flandres	5	0	1	4
Sallaumines - 234 Rue de Terbolie	20	0	20	0
<b>Total DTAGLL</b>	<b>1 431</b>	<b>13</b>	<b>606</b>	<b>838</b>

Arras - Résidence Puvis de Chavannes	216	6	29	193
Arras Baudimont - Rouault 16/78	113	7	16	104
Arras Baudimont - Rue Van Gogh 6/68	18	0	1	17
Arras Jean Jaurès - 12 Rue des Criquets	3	0	0	3
Arras Jean Jaurès - 2 Rue des Grillons	7	0	1	7
Arras Jean Jaurès - 38 Rue des Criquets	18	0	18	0
Arras Jean Jaurès - 5-7 Cigales	10	0	1	9
Arras Saint Michel - 3 Place B-Chochoy	159	0	18	140
Arras Saint Michel - 7 Place B-Chochoy	81	0	8	73
Biache St Vaast - Résidence Artois	569	0	52	517
<b>Total DTARRAS</b>	<b>1 194</b>	<b>14</b>	<b>144</b>	<b>1 063</b>
Auchel - Provinces - Ile de France	12	0	1	11
Béthune - Foyer Féminin	4	11	2	13
Béthune - Résidence Bristol	145	2	14	133
Béthune - Résidence Sorbier	322	0	29	293
Bruay En Artois - La Biette	7	0	1	6
Bruay En Artois - La Blanche	7	0	1	6
Bruay En Artois - La Clarence	7	0	1	6
Bruay En Artois - La Lawe	8	0	1	7
Bruay En Artois - La Lys	13	0	2	11
Bruay En Artois - La Scarpe	8	0	1	7
Bruay En Artois - La Ternoise	13	0	2	11
Frévent - Camphin	10	3	2	12
Lillers - 61 Rue Faubourg d'Aval	20	0	1	19
St Pôl - Chardonneret	52	364	13	403
St Pôl - Les Alouettes	10	139	4	145
<b>Total DT BETHUNE BRUAY</b>	<b>638</b>	<b>520</b>	<b>75</b>	<b>1 082</b>
Auchy Les Hedins - Coron Saint Antoine	99	0	5	94
Outreau - Tour du Renard - Hirondelles	102	0	18	84
Wimereux - 3 Rue des Anglais	15	0	1	14
<b>Total DTCOTE</b>	<b>216</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>192</b>
<b>Total Général</b>	<b>3 478</b>	<b>546</b>	<b>849</b>	<b>3 175</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 2022	Dotation 2023	Reprise 2023	Provision 2023
Avion Les résedas	3			3
Lievin Rollencourt Tivano	55		55	
Lievin jean lebas Tr1	106		30	76
Lievin jean lebas Tr2	264		68	197
Avion Jonquilles	121		42	80
Avion Capucines				
Lens Renan	210		184	26
Lens Peguy	217		216	1
Avion Seringas	91		14	77
Avion Tournesol	131	28	1	158
Avion Campanules - Renoncules	380		339	41
Avion Muguets Romarins	219		73	146
Lievin Mistral Tramontane	109	66	2	173
Sallaumines 234 rue de Terbolie	115		100	15
Lievin Suroit mousson Zephir	147	43	4	185
Lievin 37 Victor Hugo	80			80
Loison sous Lens 86 rue raymond spas	73		64	8
Avion Les Frenes	207		207	
Avion Jacinthes, Anemones, Jasmins	306	55	29	331
Lievin Fohen - La Breva - Vents hauts	194	25	1	219
Carvin Messidor 3	203		122	81
Montigny Flandres	30		30	
Montigny Bourgogne Dauphiné	172			172
DTAG	3 431	216	1 580	2 068
Biache St Vaast - Tr1	969		164	804
Arras St Michel		9		9
Arras Baudimont Van Gogh	45		30	15
Arras Jaures 12 rue des criquets	48			48
Arras Jaures 2 rue des grillons	47			47
Arras Jaures 5-7 rue ds cigales	13		13	
Arras Jaures 38 rue des criquets	44		27	17
Arras Puvis de Chavannes	817		383	434
Arras Baudimont Rouault	42			42
DTARRAS	2 026	9	618	1 417
Outreau TDR Tr1-TR2	53		18	35
Outreau tour du renard Tr2 - hirondelles	471	146	2	615
Auchy les Hesdins Coron Saint Antoine	77		34	44
Wimereux 3 rue des anglais	53		53	
Lumbres ancienne gendarmerie	300		300	
DT COTE	954	146	406	694
Bruay Artois	336	26	83	278
Auchel les Provinces IDF	285		117	168
Lillers 61 fbg d'aval	87		4	83
Bethune Foyer Femina	2	17	2	18
Bethune Bristol	200		200	
Frevent Camphin	616		150	466
Bethune Sorbier Sivom	259	65		324
DT BETHUNE BRUAY	1 785	108	556	1 336
<b>Total général</b>	<b>8 197</b>	<b>479</b>	<b>3 161</b>	<b>5 515</b>

## II - L'EQUILIBRE FINANCIER

### LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

En K€	2022	2023	Evolution 2022-2023	
			K€	%
<b>Résultat Net</b>	<b>7 382</b>	<b>-5 007</b>	<b>12 390</b>	<b>167,8%</b>
+ Dotations aux amortissements	66 933	67 118	185	0,3%
+ Dotation Amort. Int. Compensateurs	4	0	4	100,0%
+ Dotation PGE	494	904	410	82,9%
+ Dotations aux provisions exploitation	7 362	7 281	-82	-1,1%
+Dotation amort. Provision Except.	5 192	2 699	-2 493	-48,0%
+ Valeur nette actifs cédés ou démolis	5 245	3 468	-1 777	-33,9%
- Quotes-parts de subventions	-6 077	-5 912	-165	-2,7%
- Produits de cessions	-11 095	-4 125	-6 969	-62,8%
- Reprise PGE	-705	-633	-72	-10,2%
- Reprise amts et provisions	-10 736	-10 643	-94	-0,9%
<b>= Capacité d'autofinancement PCG</b>	<b>64 001</b>	<b>55 150</b>	<b>-8 851</b>	<b>-13,8%</b>
-Remboursements d'emprunts locatifs	-51 698	-49 889	-1 809	-3,5%
- Dotation Amort. Int. Compensateurs	-4	0	-4	-100,0%
<b>= Autofinancement net HLM</b>	<b>12 299</b>	<b>5 261</b>	<b>-7 038</b>	<b>-57,2%</b>

La capacité d'autofinancement représente les flux financiers nets créés par l'exploitation de l'entreprise avant les ventes (cessions/actifs). Celle-ci diminue de **8 851 K€**.

Les remboursements d'emprunts locatifs s'élèvent à **49,90 M€**.

Les dotations aux provisions d'exploitation s'élèvent à **7 281 K€** dont :

- Allocations chômage	386 K€
- Dépréciation projets abandonnés, bâtiments déclassés	444 K€
- Créances locataires, fournisseurs et débiteurs divers	2 960 K€
- Amiante, DPE, Taxes foncières...	3 491 K€

Les dotations aux provisions exceptionnelles sont de **2 699 K€** dont :

- Coûts des démolitions futures	479 K€
- Dépréciations des démolitions futures	546 K€
- Risques et charges	1 674 K€

La provision pour gros entretien a fait l'objet d'une reprise de **633 K€** et d'une dotation de **904 K€**.

Les reprises sur provisions sont de **10 643 K€** dont :

- Créances locataires, fournisseurs et débiteurs divers	2 738 K€
- Dépréciation projets abandonnés, bâtiments déclassés	1 851 K€
- Coûts des démolitions	3 161 K€
- Dépréciations des démolitions futures	849 K€
- Indemnités de fin de carrière	518 K€
- Allocations chômage	641 K€
- Diagnostic Amiante, DPE	440 K€
- Autres reprises	445 K€

## LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT HLM

En K€	2 021	2 022	2 023	Moyenne 3 ans
-				
a) Capacité d'autofinancement	61 666	64 001	55 150	
b) + ou - variations intérêts compensateurs	-22	-4	0	
c) Remboursements emprunts locatifs	-50 686	-51 698	-49 889	
<b>d) (a+b -c) : Autofinancement net HLM</b>	<b>10 957</b>	<b>12 299</b>	<b>5 261</b>	
e) Total des produits financiers	375	1 342	3 011	
f) Total des produits d'activités	197 156	201 062	204 556	
g) Charges récupérées	-32 096	-36 440	-34 940	
<b>h) ( e+f-g) : Dénominateurs du ratio</b>	<b>165 435</b>	<b>165 965</b>	<b>172 628</b>	
<b>d/h : Ratio d'Autofinancement net HLM</b>	<b>6,62%</b>	<b>7,41%</b>	<b>3,05%</b>	<b>5,69%</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.

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 2023 est de : **3,05 %**

Le ratio moyen sur 3 ans est de : **5,69 %**

## LE FONDS DE ROULEMENT FINANCIER

Evolution 2022-2023

En K€	2022	2023	K€	%
<b>EMPLOIS (ACTIF)</b>				
Immob. Nettes 3)	1 389 574	1 358 557	-31 017	-2,2%
+ Charges à répartir (1)	0	0	0	
<b>Total emplois permanents</b>	<b>1 389 574</b>	<b>1 358 557</b>	<b>-31 017</b>	<b>-2,2%</b>

<b>RESSOURCES (PASSIF)</b>				
Capitaux propres (yc provisions GE et charges	417 163	409 864	-7 299	-1,7%
Dettes (2)	1 081 134	1 053 241	-27 893	-2,6%
<b>Total ressources permanentes</b>	<b>1 498 297</b>	<b>1 463 105</b>	<b>-35 192</b>	<b>-2,3%</b>
<b>Fonds de roulement financier</b>	<b>108 724</b>	<b>104 549</b>	<b>-4 175</b>	<b>-3,8%</b>

(1) Yc charges à répartir (intérêts compensateurs)

(2) Yc intérêts compensateurs (intérêts courus non échus déduits)

(3) Intérêts courus non échus déduits

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

- Capacité d'autofinancement positive :	+ 55 150 K€
- Augmentation nette des dépôts de garantie :	+16 K€
- Cessions/Sorties d'actif :	+ 5 672 K€
- Ecart de financement des immobilisations :	- 11 224 K€
- Provisions pour actif circulant :	- 127 K€
- Remboursement de la dette financière :	- 51 763 K€
- Remboursements anticipés nets :	- 1 729 K€
- Immobilisations financières :	0 K€
- Réduction des subventions	- 171 K€

La variation totale de la dette (-27 893 K€) s'explique par :

- Nouveaux emprunts encaissés :	+ 25 583 K€
- Remboursements à l'échéance :	- 51 763 K€
- Remboursements par anticipation :	- 1 729 K€
- Dépôts de garantie :	+ 16 K€

## LE FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION

En K€	2022	2023	Evolution 2022-2023	
			K€	%
Clients nets	17 016	16 853	-164	-1,0%
Autres classes 3 et 4 sauf charges à répartir	32 061	40 010	7 949	24,8%
Intérêts courus (disp+actif fin)	0	17	17	
<b>Total Actif circulant net</b>	<b>49 078</b>	<b>56 880</b>	<b>7 803</b>	<b>15,9%</b>
<b>Intérêts courus non échus</b>	<b>8 744</b>	<b>14 624</b>	<b>5 880</b>	<b>67,2%</b>
<b>Fournisseurs</b>	<b>21 094</b>	<b>14 058</b>	<b>-7 037</b>	<b>-33,4%</b>
- Exploitation	10 129	8 304	-1 825	-18,0%
- Immobilisation	10 965	5 753	-5 212	-47,5%
<b>Autre classe 4 (Passif)</b>	<b>18 849</b>	<b>32 907</b>	<b>14 059</b>	<b>74,6%</b>
<b>Total Passif d'exploitation</b>	<b>48 686</b>	<b>61 588</b>	<b>12 902</b>	<b>26,5%</b>
<b>F.D.R. d'exploitation</b>	<b>-391</b>	<b>4 708</b>	<b>5 099</b>	
<b>BFR = -F.D.R d'exploitation</b>	<b>391</b>	<b>-4 708</b>	<b>-5 099</b>	

La hausse du fonds de roulement d'exploitation est provoquée par une hausse de l'actif circulant net de 7 803 K€ conjuguée à une hausse du passif d'exploitation de 12 902 K€ :

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

Subventions à recevoir :	+ 6 936 K€
Clients :	- 164 K€
Autres (Stocks, TVA, Taxes foncières...) :	+ 1 014 K€
Intérêts courus :	+ 17 K€

2) La hausse du passif s'explique par :

Intérêts courus non échus :	+ 5 880 K€
Fournisseurs :	- 7 037 K€
Autres (TVA, dettes fiscales et sociales...) :	+ 14 059 K€

## LA TRESORERIE

En K€	2022	2023	Evolution 2022-2023	
			K€	%
F.D.R financier	108 724	104 549	-4 175	-3,8%
F.D.R d'exploitation	-391	4 708	5 099	
<b>TRESORERIE TOTALE</b>	<b>108 333</b>	<b>109 257</b>	<b>924</b>	<b>0,9%</b>

La variation de la trésorerie s'explique par la baisse du fonds de roulement financier (- 4 175 K€) et la hausse du fonds de roulement d'exploitation (+ 5 099 K€).

La trésorerie se compose de la manière suivante :

En K€	2022	2023	Evolution 2022-2023	
			K€	%
Valeurs mob. de placement	0	0	0	
Disponibilités	108 332	109 257	925	0,9%
Intérêts courus	1	0	-1	-100%
<b>TRESORERIE TOTALE</b>	<b>108 333</b>	<b>109 257</b>	<b>924</b>	<b>0,9%</b>

Placements	Montants €	%	Contreparties	%
<b>Livret A</b>	<b>50 556 114</b>	<b>49,8%</b>	Caisse d'Epargne	50,7%
			Banque Postale	29,4%
<b>Compte sur Livret Logement Social</b>	<b>50 899 992</b>	<b>50,2%</b>	Arkéa	19,9%
Caisse d'Epargne	30 746 242		<b>Total</b>	<b>100%</b>
Arkéa	20 153 750			
<b>Total</b>	<b>101 456 106</b>	<b>100%</b>		

## LE TABLEAU DE FINANCEMENT 2022-2023

En variation K€	2023	2022
<b>EMPLOIS PERMANENTS</b>		
Investissements incorporels	1 821	1 721
Investissements corporels	37 574	42 922
Investissements financiers	0	0
Remboursement des dettes financières	51 763	53 701
Remboursement emprunts anticipés	1 729	6 008
Remboursement dépôts locataires	1 099	1 159
Charges à répartir	0	-4
Réduction de subventions (compte 13)	171	148
<b>AUGMENTATION DES EMPLOIS</b>	<b>94 156</b>	<b>105 655</b>
<b>RESSOURCES STABLES</b>		
<b>= CAF de l'exercice</b>	<b>55 150</b>	<b>64 001</b>
Solde reprise/dotation	-127	505
Dotation intérêts compensateurs	0	-4
<b>= Ressources internes à long terme</b>	<b>55 023</b>	<b>64 502</b>
Cessions actif / variations d'actifs	5 672	11 813
Augmentation subv. investissements	2 587	6 092
Augmentation dettes financières	25 583	60 843
Augmentation capitaux propres	0	0
Augmentation dépôts locataires	1 114	1 244
Intérêts compensateurs	0	0
<b>AUGMENTATION RESSOURCES</b>	<b>89 981</b>	<b>144 494</b>
<b>VARIATION DU FDR NET FINANCIER</b>	<b>-4 175</b>	<b>38 839</b>

### **L'utilisation de la CAF :**

Celle-ci s'élève à + **55,1 M€**, et contribue au remboursement de la dette hors RA (51,8 M€).

### **Principales ressources :**

■ L'augmentation nette des dépôts de locataires	+ 16 K€
■ Les cessions d'actif / variations d'actif	+ 5 672 K€
■ Les subventions d'investissement	+ 2 587 K€
■ Les emprunts nouveaux	+ 25 583 K€

### **Principaux emplois :**

■ Les remboursements d'emprunts	- 53 492 K€
■ Les investissements corporels	- 37 574 K€
■ Les investissements incorporels	- 1 821 K€

### III - LES RATIOS FINANCIERS

	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023
<b><u>RATIOS DE STRUCTURE FINANCIERE</u></b>					
Actif immobilisé/capitaux permanents (%)	97,3%	95,8%	95,3%	92,7%	92,9%
Fonds de roulement par logement	1 006 €	1 554 €	1 745 €	2 742 €	2 652 €
Capitaux propres/Capitaux permanents (%)	24,5%	26,8%	27,4%	27,8%	28,0%
Dettes financières/Capitaux permanents (%)	75,5%	73,2%	72,6%	72,2%	72,0%
Capitaux propres/Total du bilan (%)	23,5%	26,2%	26,6%	27,0%	26,9%
<b><u>RATIOS DE TRESORERIE</u></b>					
Stabilité de la trésorerie (%)	76,3%	84,1%	85,9%	100,4%	95,7%
Trésorerie en nb de mois de loyers-charges	3,3	4,7	5,1	6,7	6,6
Rémunération de la trésorerie (%)	0,5%	1,0%	0,5%	1,2%	2,8%
<b><u>RATIOS RENTABILITE</u></b>					
Marge brute locative en % des loyers	46,2%	46,2%	47,3%	47,5%	42,9%
EBE en % des loyers	-0,8%	0,1%	0,6%	-0,2%	-4,4%
Capacité d'autofinancement en % des loyers	35,8%	36,0%	38,8%	40,3%	33,9%
Autofinancement net en % des loyers	3,4%	3,3%	6,9%	7,7%	3,2%
Ratio d'autofinancement net HLM	3,3%	3,2%	6,6%	7,4%	3,0%
<b><u>RATIOS DE GESTION (base DIS)</u></b>					
Nombre de logements (hors foyer)	40 227	40 090	40 050	39 657	39 425
Nombre logements foyer (équivalent)	1 602	1 611	1 477	1 468	1 468
Nombre logements total (équivalent)	41 472	41 701	41 527	41 125	40 893
Loyers / logt	3 961 €	3 957 €	3 979 €	4 002 €	4 144 €
Taxe Foncière / logt	523 €	524 €	508 €	524 €	568 €
Maintenance / logt	378 €	369 €	404 €	425 €	443 €
Annuités / loyers	49,7%	50,7%	47,7%	48,3%	51,2%
Cotisation CGLLS / logt	80 €	90 €	86 €	88 €	77 €
Coût impayés / loyers	1,4%	1,3%	1,0%	1,3%	1,8%
Frais de personnel /logt	765 €	741 €	755 €	735 €	748 €
Autres dépenses d'exploitation / logt	233 €	219 €	223 €	252 €	243 €
Produits financiers / loyers	0,2%	0,5%	0,2%	0,8%	1,8%



## **IV – INFORMATIONS GENERALES**

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

### Administrateurs :

- Désignation de Monsieur Grégory GLORIAN :

- en tant que Président de la commission Qualité de vie en remplacement de Monsieur Pierre CHERET,
- en tant que membre de la commission Patrimoniale en remplacement de Monsieur Pierre CHERET,
- en tant que membre avec voix délibérative de la commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements du territoire de Lens-Lievin en remplacement de

Monsieur Pierre CHERET,

- en tant que membre suppléant de la commission d'appel d'offres en remplacement de Monsieur Pierre CHERET,
- en tant que membre suppléant de la commission de délégation de service public.

### Direction Générale :

- Sans objet

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

Conventions règlementées présentées en Conseil d'Administration (CA) durant l'exercice 2023 :

- Relative à la vente de logements à des salariés de l'Office :
  - CA du 26/05/2023 : 1
- Relative à la rupture conventionnelle de contrat de travail :
  - CA du 17/03/2023 : 3
  - CA du 15/12/2023 : 1
- Relative à la mise à disposition de personnel auprès de COOPARTOIS :
  - CA du 17/03/2023 : 1
  - CA du 26/05/2023 : 1
  - CA du 20/10/2023 : 3
- Relative à la vente de parcelles de terrain à Coopartois :
  - CA du 26/05/2023 : 2
  - CA du 15/12/2023 : 2
- Relative à la mise à disposition de locaux coopartois pour PDCH :
  - CA du 20/10/2023 : 1
- Relative au développement d'un réseau de chaleur et projet de groupement d'autorités délégantes
  - CA du 17/03/2023 : 1
- Relative à la charte Handicap intercommunale sur la Communauté d'Agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane
  - CA du 26/05/2023 : 1
- Relative à la mise en application du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur de logement social

- CA du 26/05/2023 : 1
- Relative à la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)
  - CA du 30/06/2023 : 1
  - CA du 20/10/2023 : 1
- Relative à la Convention de partenariat avec la police municipale de la Ville de LENS
  - CA du 20/10/2023 : 1
- Relative à la Charte de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité CALL
  - CA du 20/10/2023 : 1

## PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Proposition d'affectation du résultat net de l'exercice 2023 d'un montant de -5 007 477,88 € selon les conditions suivantes :

Désignations	Total	Dont SIEG	Dont Hors SIEG
Résultat	-5 007 477,88	-8 137 065,30	3 129 587,42
Dont Plus-values sur cessions immobilières		1 766 499,99	573 649,31

### Résultat SIEG

Compte 1068513 – Réserves sur cessions immobilières – SIEG	1 766 499,99 €
Compte 1101100 - Prélèvement / Report à nouveau – SIEG	0,00 €
Compte 1110000 - Prélèvement / Report à nouveau (antérieur 2021)	-9 903 565,19 €

### Résultat hors SIEG

Compte 1068520 – Réserves sur cessions immobilières – Hors SIEG	573 649,31 €
Compte 1101200 – Report à nouveau Hors SIEG	2 555 938,11 €

## 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 2023 ne comportent aucune dépense de cette nature.

## DELAIS DE PAIEMENT

Sur un échantillon de 58 588 factures comptabilisées et payées sur l'exercice 2023, le délai de paiement moyen est de 15.96 jours date de réception de facture.

## INFORMATIONS SUR LES FILIALES

### COOPARTOIS Exercice 2023

#### INFORMATIONS ECONOMIQUES Rapport de Gestion (Extraits)

##### I. CAPITAL SOCIAL :

Le capital social s'élève, au 31 Décembre 2023 à 423 950 € contre 424.011,00 € au 31 Décembre 2022.

##### II. RESULTAT 2023 :

Résultat d'exploitation : +756 K€

Résultat financier : +126 K€

Résultat exceptionnel : + 9 K€

**Résultat net comptable : +891 K€**

##### III. AFFECTATION DU RESULTAT :

Le résultat net comptable (après impôts) de l'exercice 2023 est de + 891 172.04 €, répartis entre les activités reconnues SIEG et les activités hors SIEG de la façon suivante :

	TOTAL	Dont hors SIEG	Dont SIEG
RESULTAT 2023	+ 891 172.04 €	1 347.49	889 824.55

## **ANNEXES**

# LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

## Produits

## Charges

Loyers  
Récupération des charges  
Subvention d'exploitation  
Quote-parts de subventions  
Prestations de service  
Produits divers

Dotations aux amortissements  
Charges financières  
Charges locatives

Marge Brute  
Totale

La marge brute représente la marge dégagée avant la prise en compte des charges de fonctionnement

Marge Brute  
Totale

Dépenses d'exploitation  
Entretien et réparation  
Autres services extérieurs  
Impôts et taxes  
Gros entretien

Valeur ajoutée

La valeur ajoutée indique le poids économique véritable de l'entreprise

Valeur ajoutée

Impôts sur les salaires  
Salaires + charges

Excédent Brut  
d'exploitation

L'excédent brut d'exploitation indique la performance de l'outil de production avant la politique des amortissements et des provisions, avant la politique financière, mais après la maintenance du patrimoine

Excédent Brut d'exploitation  
Reprise provision Gros entretien  
Reprise provision Risque et charge  
Reprise provision Dépréciation

Dotations amortissement hors investissement immobilier  
Dotations provisions  
Pertes créances irrécouvrables

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation indique le résultat des activités

Résultat d'exploitation  
Produits financiers

Autres charges financières

Résultat courant

Résultat courant  
Produits des ventes de logements  
Produits exceptionnels

Dotations exceptionnelles aux amortissements des immobilisations  
Valeurs nette des actifs cédés  
Autres charges exceptionnelles

Résultat net

Le résultat net est la différence entre les produits et les charges. Ce solde est un résultat comptable. Certaines charges ne sont pas des dépenses (dotations amortissements) certains produits ne sont pas des recettes (reprises)

## 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.

## Ratios de trésorerie

### **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.



# **PAS-DE-CALAIS HABITAT**

## **ETATS FINANCIERS EXERCICE 2023**

**Conseil d'Administration du 14 Juin 2024**



# **PAS-DE-CALAIS HABITAT**

**ETATS**

**FINANCIERS**

**EXERCICE 2023**

**PARTIES**

**Partie 1 : Etats Financiers**

**Partie 2 : L'annexe Littéraire**



# **PAS-DE-CALAIS HABITAT**

**ETATS  
FINANCIERS  
EXERCICE 2023**

**PREMIERE PARTIE**

**Les Etats Financiers**

## **01 - Informations générales**

INFORMATIONS GENERALES

1.1.1 IDENTITE (au 31 décembre)

1.1 Identité

Exercice au : 31/12/2023

- Raison sociale de l'organisme (1)

OPH PAS DE CALAIS HABITAT

(1) Figurant sur l'avis SIREN et non le nom commercial

Le cas échéant, raison sociale précédente (2)

PAS DE CALAIS HABITAT

(2) Le changement de dénomination sociale doit obligatoirement être signalé au Ministère chargé du logement (DGalN/DHUP)

- Statut juridique

- 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

- cedex

- téléphone

03-21-50-55-00

e-mail de contact de la direction générale

philippe.verspieren@pasdecalais-habitat.fr

Instance de gouvernance

FONCTION	CIVILITE	NOM ET PRENOM	DATE DE PRISE DE FONCTION
Président(e )	M	COTIGNY Jean-Louis	24/11/2017

Commissaire aux comptes

NOM	ADRESSE	DATE DE DEBUT DE MANDAT	DATE DE FIN DE MANDAT
AEQUITAS	9 rue DELELASSE ZA DU PRE CATALAN 59110 LA MADE	01/01/2021	01/01/2026

Appartenance à un groupe d'OLS vertical ou horizontal

	SIREN	RAISON SOCIALE	TYPE DE CONTRÔLE DE LA HOLDING SUR L'ORGANISME
Groupe vertical (capitalistique)			
Groupe horizontal (coordination)			

N° SIREN

344077672

Date de constitution de l'organisme

01/01/1931

Le cas échéant, date de liquidation

Le cas échéant, date de dissolution

Date de signature de l'agrément ou du dernier renouvellement (L 422-5 du code de la construction et de l'habitation)

01/01/1931

L'organisme a-t-il contracté des emprunts complexes ou des instruments de couverture ?

Oui

Compétence territoriale actuelle

Départementale

Rattachement administratif (spécifique OPH)

Département

Nom de la collectivité de rattachement (spécifique OPH)

Conseil départemental

L'organisme possède-t-il un agrément en tant qu'organisme de foncier solidaire (OFS)

Non

Le cas échéant, date de signature de l'agrément OFS

Convention d'utilité sociale : date de signature la plus récente

20/12/2019

Participation à un groupement de fait ou de droit

Non

TYPE DE REGROUPEMENT	SIREN	RAISON SOCIALE

INFORMATIONS GENERALES

1.1.2 ADMINISTRATEUR.RICE.S / MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

NOM	ADRESSE	ACTIVITE OU PROFESSION	DATE DE DEBUT DU MANDAT INITIAL	DATE D'EXPIRATION DU MANDAT ACTUEL	NOM DU REPRESENTANT.E (1)
COTTIGNY Jean Louis	3,rue Léon Blum 62217 Beaurains	Président de Pas de Calais Habitat, Conseil départemental	10/06/2011	31/12/2028	
LEROY Jean Claude	Impasse Guy Mollet 62380 Lumbres	Président du Conseil départemental	22/07/1998	31/12/2028	
MAQUET Jacqueline	12 Rue de Château d'Eau 62123 Montenescourt	Députée du Pas de Calais	24/10/2008	31/12/2028	
PILCH Christophe	2 Boulevard Lepoivre 62710 Courrières	Maire de Courrières Président de la communauté	10/06/2011	31/12/2028	
BAUDE Bernard	64 rue Augustin Legrand 62680 Méricourt	Maire de Méricourt,Vice Président de la Communauté	24/10/2008	31/12/2028	
MELLICK Jacques	1376 Rue Copernic 62400 Béthune	Ancien Ministre	10/06/2011	31/12/2028	
DUCRON Yves	84 Rue Beaurepaire 62200 Boulogne sur Mer	Représentant SOLIHA, Solidaires pour l'Habitat	01/06/2001	31/12/2028	
DECLEMY Bertrand	387 Résidence La plaine du Val 62136 Lestrem	Représentant des collecteurs de la PEEC (Participation des	25/05/2018	31/12/2028	
DUBREUCQ Alain	123 Rue Lamartine 62114 Sains-en-Gohelle	Maire de Sains-en-Gohelle	24/10/2008	31/12/2028	
PEZE Gérard	10 Rue Becquerel 62000 Arras	Représentant le Comité d'hygiène Sociale du Pas-de-Calais	22/07/1998	31/12/2028	
DUHEN Françoise	12 BAT L'Oangerie 62223 ST Nicolas	Représentante d'UFC Que Choisir	19/12/2014	31/12/2026	
GLORIAN Grégory	5 rue Georges Deroeux 62320 Rouvroy	Représentant CGT	20/12/2019	31/12/2028	
ROSSIGNOL Françoise	9 B rue Charcot 62000 Dainville	Maire de Dainville Vice-présidente de la CUA	19/06/2015	31/12/2028	
VAN HEGHE Sabine	3 avenue Waymel 62119 Dourges	Sénatrice	19/06/2015	31/12/2028	
LEFEBVRE Nadine	150 rue Henri Lefebvre 62660 Beuvry	Maire de Beuvry, Conseillère Communautaire	19/06/2015	31/12/2028	
BRAS Cathy	38 rue du crinchon appt 8 62000 ARRAS	Représentante UFC Que CHOISIR	20/12/2019	31/12/2026	
AIT-CHIKHEBBIH Fatima	38 rue des Cytises 62300 Lens	Vice Présidente de Pas de Calais habitat Conseillère	08/09/2021	31/12/2028	
BARBARIN Olivier	2 rue des champs 62480 Le Portel	Conseiller départemental	08/09/2021	31/12/2028	
BOUNY Christelle	13 rue Albert thomas 62230 Outreau	Représentante du Syndicat CFDT	08/09/2021	31/12/2028	
LEROUGE Nadine	14 rue de Verdun 62230 Outreau	Adjointe au Maire d'Outreau an charge du Logement	08/09/2021	31/12/2028	
MALFAIT Alexandre	2 rue d'Achicourt 6200 Arras	Conseiller départemental	08/09/2021	31/12/2028	
MEYFROIDT-LEFAIT Sylvie	15 C'ur Marcel Maniez 62232 Vendin les Bèthune	Conseillère départementale	08/09/2021	31/12/2028	
PANNIER Alain	2 Place du Cabestan 62000 Berck sur Mer	Représentant de l'Union Départementale des Associations	08/09/2021	31/12/2028	
MENU Nathalie	49 rue de Dixmude 62410 Hulluch	Présidente de la CAF du Pas-de-Calais	01/07/2022	31/12/2028	
GAILLARD Danielle	3 rue utrillo apt5, 62000 Arras	Représentante CGL	16/12/2022	31/12/2026	
CAGIN Jean-Jacques	10 place de Rouen Apt 9 62217 Achicourt	Représentant CLCV	16/12/2022	31/12/2026	
DEFLANDRE Cecile	Residence s.hessel 12 rue du moulin Apt 12, 62138 Haisnes	Représente CSF	16/12/2022	31/12/2026	

(1) Personnes physiques représentant les administrateur.rice.s personnes morales.

1.1.3 FUSION

Au cours de l'exercice, votre organisme a absorbé une entité, remplissez le tableau ci-dessous :

TYPE DE FUSION	DATE D'EFFET	RAISON SOCIALE DE L'ENTITE ABSORBEE / TUPEE	SIREN	NBR DE LOGEMENTS ABSORBES OU TUPES

1.6.1 Plan Stratégique de Patrimoine :	- date d'approbation par les organes délibérants :	26/03/2021
	- date de dernière actualisation:	16/02/2024

1.6.2 DETAIL DU PARC LOCATIF

1.6 Parc locatif

Exercice : 31/12/2023

PARC AU 31 DECEMBRE	LOGEMENTS ORDINAIRES (1)	LOGEMENTS-FOYERS en équivalents logts (2)
1.6.2.1 Nombre de logements pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel au 31/12 (3) : <i>dont conventionnés</i>	39 425 39 232	1 468 554
1.6.2.2 Ventilations du nombre de logements : - en fonction de la nature juridique : - en pleine propriété - en bail emphytéotique - en bail à construction - en affectation - en bail à réhabilitation - en usufruit locatif social - avec convention de dévolution du patrimoine (SEM) - en concession, affermage et autre (SEM) - en fonction du type : - individuel - collectif - en fonction de la nature de gestion : - gérés en direct - gérés par des tiers - gestion globale au profit de personnels particuliers (L 422-2 code constr. et de l'habitation : gendarmerie, police nationale, S. incendie et secours,...( 4 )	39 425 0 0 0 0 0 0 0 12 109 27 316 39 425 0	1 468 0 0 0 0 0 0 0 1 468 1 468 0
1.6.2.3 Surface totale des logements (en m²) : - Surface habitable :	2 704 319	
1.6.2.4 Nombre de logements gérés pour le compte de tiers (hors syndic de copropriété) au 31/12 :	0	0
1.6.2.5 Nombre de ménages bénéficiaires de l'APL ou de l'AL (parc de la rubrique 1.6.2.1) au 31/12 :	14 178	0
1.6.2.6 Pour mémoire - Pour les foyers et résidences de la rubrique 1.6.2.1 :		0
1.6.2.7 Nombre de logements situés en Quartier Politique de la Ville	18 110	0

(1) Y compris les résidences universitaires au sens de l'article L631-12 du CCH

(2) Logements-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées et résidences sociales. Sont aussi comptabilisées dans cette colonne, les chambres des cités universitaires. Sur le calcul d'équivalence, Cf. L 302-5 IV 4° du code de la construction et de l'habitation.

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

(4) Hypothèse de gestion passant par l'intermédiaire des autorités de tutelle des personnels concernés (ministère de l'intérieur, des armées ...)

1.6.3 AGE DU PATRIMOINE

DATE REELLE D'ARCHIVEMENT DES IMMEUBLES (1)	LOGEMENTS ORDINAIRES	LOGEMENTS- FOYERS en équivalents logts	TOTAL
- jusqu'en 1948	119	0	119
- entre 1949 et 1960	1 892	12	1 904
- entre 1961 et 1970	8 200	27	8 227
- entre 1971 et 1980	11 431	306	11 737
- entre 1981 et 1990	4 090	41	4 131
- entre 1991 et 2000	4 337	167	4 504
- entre 2001 et 2010	4 373	462	4 835
- entre 2011 et 2015	3 558	317	3 875
- entre 2016 et 2020	1 243	120	1 363
- entre 2021 et 2025	182	16	198
TOTAL ( = Tableau 1.6.2 rubrique 1.6.2.1)	39 425	1 468	40 893
Age moyen du parc (en années)	38	28	0

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

1.6.4 VACANCE

(PARMI LES LOGEMENTS DE LA RUBRIQUE 1.6.2.1)	LOGEMENTS ORDINAIRES	LOGEMENTS- FOYERS en équivalents logts
1.6.4.1 Nombre de logements vacants au 31/12 (1) (2) dont vacants techniques (3) dont vacants depuis + 3 mois (hors vacants techniques) dont vacants depuis - 3 mois (hors vacants techniques)	3493 3387 42 64	0
1.6.4.2 Nombre de logements achevés non quittancés au 31/12 (en attente de 1ère location) (2)	0	
Coût de vacance (€) :		
1.6.4.1 Total des loyers ou redevances non quittancés sur l'exercice en raison de la vacance (4) dont vacants techniques	15829331,00 14940836,00	171577,00 171577,00

(1) Logements vacants = logements non quittancés au 31 décembre (à l'exception des logements n'ayant jamais été quittancés - cf. 1.6.4.2)

(2) Hors vacance supportée par les associations gestionnaires.

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

(4) Estimation. La vacance considérée est la vacance globale (y compris technique), à l'exclusion toutefois de la vacance de la rubrique 1.6.4.2

1.6.5 PATRIMOINE LOCATIF DIVERS

Garages et stationnements (nombre de places)	4 940
Locaux commerciaux (bureaux, surfaces commerciales) ( m²)	8 131
Autres locaux ( m²)	



1.7.1 EVOLUTION DU PARC LOCATIF AU COURS DE L'EXERCICE

1.7 Activité locative  
Exercice au : 31/12/2023

EVOLUTIONS DE LA RUBRIQUE 1.5.2.1	LOGEMENTS ORDINAIRES (1)			LOGEMENTS-FOYERS en équivalents logts (2)		
	Entrée	Sortie	Total	Entrée	Sortie	Total
1.7.1.1 Logements neufs mis en service	38		38	0		0
1.7.1.2 Acquisitions - améliorations mises en service			0			0
1.7.1.3 Acquisitions effectuées (sauf acquisition - amélioration) dont acquisitions issues d'une fusion, absorption ou "TUP"	0		0			0
1.7.1.4 Ventes		42	42		0	0
dont ventes à personne physique en vente HLM		21	21			0
ventes à personne physique hors vente HLM		0	0			0
ventes à personne morale : OLS		0	0			0
ventes à personne morale: ONV		0	0			0
autres ventes à personne morale		21	21			0
1.7.1.5 Démolitions		238	238			0
dont opérations ANRU			0			0
1.7.1.6 Transformations	12	2	10	31	0	31
dont stocks accession transférés en immobilisations achevées			0			0
autres transformations	12	2	10	31		31
1.7.1.7 Dévolutions (spécifique SEM)			0			0
1.7.1.8 (= 1.7.1.1 à 1.7.1.7 ) Variation de l'exercice	50	282	-232	31	0	31

(1) Y compris les résidences universitaires au sens de l'article L631-12 du CCH

(2) Logements-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées et résidences sociales. Sont aussi comptabilisées dans cette colonne, les chambres des cités universitaires. Sur le calcul d'équivalence, Cf. L 302-5 IV 4° du code de la construction et de l'habitation.

1.7.2 ACTIVITE DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION

	LOGEMENTS ORDINAIRES	LOGEMENTS-FOYERS en équivalents logts
1.7.2.1 Constructions		
1.7.2.1.1 Logements neufs mis en chantier (ordre de service donné au cours de l'année)	18	
1.7.2.1.2 Acquisition - amélioration (acte notarié d'acquisition signé au cours de l'année)		
1.7.2.1.3 Constructions en cours au 31/12 (y compris acquisition - amélioration en cours de travaux)		
1.7.2.2 Réhabilitations		
1.7.2.2.1 Logements ayant été réhabilités au cours des 10 dernières années	15 065	
dont opérations ANRU		
1.7.2.2.2 Réhabilitations mises en chantier (ordre de service donné dans l'année)	1 139	
dont opérations ANRU		

1.7.3 FINANCEMENT PRINCIPAL (PARC LOCATIF + CONSTRUCTIONS EN COURS)

FINANCEMENT PRINCIPAL D'ORIGINE	PATRIMOINE LOCATIF (1)			EN COURS AU 31/12 (4)	TOTAL	
	LOGEMENTS ORDINAIRES		LOGEMENTS-FOYERS		Nombre	%
	NEUFS REALISES PAR L'ORGANISME (2)	ACQUIS (3)				
Financements "ancien régime" (HLMO, ILM, ILN, PSR, PLR,...)	21 186		537		21 723	53%
PLA CDC, RAPAPLA, et LLS (DOM)			30		30	0%
PLUS	15 385		184		15 569	38%
PLAI, LLTS (DOM) (PLA "Très social", PLALM, PLAHA, PLU,...et LLSS (DOM))	1 736		37		1 773	4%
PLS et PLA CFF	835		80		915	2%
PLI	68				68	0%
PCL et PAP locatif					0	0%
Autres (Fonds propres, emprunts obligataires, baux à réhabilitation, en affectation, secteur libre ...)	215		600		815	2%
TOTAL	39 425	0	1 468	0	40 893	100%

(1) Parc de la rubrique 1.6.2.1

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

(3) Acquis avec ou sans amélioration

(4) Egal rubrique 1.7.2.1.3

NOMBRE DE LOGEMENTS	LOGEMENTS EN GROUPE, REALISES EN DIRECT (1)				LOGEMENTS EN DIFFUS		LOGEMENTS EN LOC.-ACCESSION	LOGEMENTS EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE	LOGEMENTS EN SCI, SCCV, SCCC (2)	LOGEMENTS LIBRES (SPECIFIQUE SEM)
	INDIVIDUEL NEUF	ACQ.-REHAB.-REVENTE	COLLECTIF	TOTAL	CCMI	PRESTATION DE SERVICE				
<b>1.8.1.1 Production</b>							19			
Terminés depuis l'origine				26						
Terminés pendant l'exercice (DAT)				0						
Mis en chantier pendant l'exercice (OS)				0						
Acquis dans l'année (résolut., adjudicat., g. rachat)										
Vendus pendant l'exercice (actes notariés) (3)				0						
Mis en location dans l'année (4)				0						
<b>1.8.1.2 Stocks au 31 décembre</b>										
1.8.1.2.1 Stocks vendus (actes notariés) non livrés				0						
1.8.1.2.2 Stocks non vendus				5					0	0
En fonction de la date de réalisation	0	0	5	5			0	0	0	0
En cours de réalisation				0						
Terminés depuis moins d'un an				0						
Terminés depuis plus d'un an			5	5						
En fonction de la phase contractuelle	0	0	0	0			0	0	0	0
dont contrats préliminaires de réservation				0						
temporairement loué (sauf loc.-acc.)				0						
en phase locative (loc.-acc.)										
Autres				0						

(1) VEFA ou vente à terme (et acquisitions (10.4))  
(2) Au prorata des participations au capital des SCI et des SCCC  
(3) Levées d'option d'achat intervenues dans l'année  
(4) Transferts en immobilisation, et locations-accessions entrées en phase locative

## 1.9.1 AUTRES ACTIVITES (au 31 décembre)

1.9 Autres activités

Exercice au : 31/12/2023

<b>1.9.1.1 Activité d'aménageur</b> - Nombre d'opérations en cours au 31/12 <i>dont quartiers anciens</i> - Nombre d'opérations mises en chantier en cours de l'exercice - Nombre de logements à réaliser		<b>1.9.1.4 Activité de prêteur</b> - Nombre de prêts en gestion <i>dont principaux (1)</i> <i>complémentaires (1)</i> <i>autres prêts</i>	0
<b>1.9.1.2 Lotissements</b> - Nombre d'opérations en stocks (terminés/en cours) - Nombre de lots correspondant <i>dont lots terminés depuis plus d'un an</i>	8 182 162	<b>1.9.1.5 Maîtrise d'ouvrage déléguée (hors accession)</b> - Nombre de contrats en cours - Nombre de contrats signés pendant l'exercice - Rémunération (T.T.C.) facturée pendant l'exercice	
<b>1.9.1.3 Hébergement de loisirs à vocation sociale</b> - Nombre d'opérations achevées depuis l'origine - <i>Nombre de lits correspondant</i> - Nombre d'opérations en chantier (o.s. donné) - <i>Nombre de lits correspondant</i>		<b>1.9.1.6 Prestations de services diverses (2)</b> - Nombre de contrats en cours - Nombre de contrats signés pendant l'exercice - Montant de la rémunération (T.T.C.) facturé - Nombre de contrats avec des tiers - Nombre de contrats au sein d'un groupement	
		<b>1.9.1.7 Syndic de copropriété</b> - Nombre de contrats en gestion (y compris pour SCI) - Nombre de lots (toute nature) correspondant (3)	1 77

(1) Accession et vente HLM.

(3) Hors les lots propriétés de la société.

(2) Nature des prestations de services diverses

## **02 - Bilan**

N° de compte		ACTIF	31/12/2023				31/12/2022
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7	
A C T I F  I M M O B I L I S E		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			8 145 673,04	6 716 110,09	
	201	Frais d'établissement		0,00			
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	8 595 673,29	4 020 813,40	4 574 859,89	4 739 076,03	
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	14 933 251,02	11 362 437,87	3 570 813,15	1 977 034,06	
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 278 348 705,54	1 312 465 888,44
		Terrains et constructions	2 432 717 403,66	1 184 149 391,00	1 248 568 012,66		
	2111	Terrains nus	9 333 064,60	1 919 187,37	7 413 877,23		5 607 598,05
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	98 337 193,43		98 337 193,43		98 077 397,09
	212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	2 071 587 540,90	1 039 882 496,48	1 031 705 044,42		1 060 675 408,84
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constuctions locatives sur sol d'autrui	252 529 101,69	141 417 204,11	111 111 897,58		117 160 098,16
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	930 503,04	930 503,04	0,00		
		Autres immobilisations corporelles	52 368 124,53	22 587 431,65	29 780 692,88		
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	37 670 074,51	9 654 375,45	28 015 699,06		29 112 141,61
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	14 698 050,02	12 933 056,20	1 764 993,82		1 833 244,69
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
	23	Immobilisations corporelles en cours				71 500 083,38	69 829 448,16
	2312	Terrains	776 891,15		776 891,15		2 506 473,31
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	71 068 846,44	751 969,79	70 316 876,65		66 933 672,49
	238	Avances et acomptes	406 315,58		406 315,58		389 302,36
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				562 083,75	562 083,75
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	543 362,99		543 362,99		543 362,99
	2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00		
	272	Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
	2741	Prêts participatifs			0,00		
	278	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	18 720,76		18 720,76		18 720,76
	2678-2768	Intérêts courus			0,00		
			(I)	2 581 428 589,42	1 222 872 043,71	1 358 556 545,71	1 389 573 530,44
	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				1 043 694,07	1 167 405,52
	31	Terrains à aménager			0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	443 459,44	64 119,00	379 340,44		371 395,54
	35 sauf 358	Immeubles achevés : Disponibles à la vente	949 076,63	284 723,00	664 353,63		796 009,98
358	Temporairement loués			0,00		0,00	
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00	
32	Approvisionnements			0,00		0,00	
409	Fournisseurs débiteurs	128 042,78	62 258,03	65 784,75	65 784,75	1 019 728,62	
	CREANCES D'EXPLOITATION				51 746 805,10	43 495 771,08	
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	12 738 066,45		12 738 066,45		11 932 898,88	
411	Créances sur acquéreurs			0,00		0,00	
412	Clients - autres activités			0,00		0,00	
414	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00	
415	Clients douteux ou litigieux	16 137 515,86	12 208 480,65	3 929 035,21		3 092 045,25	
416	Produits non encore facturés	185 595,20		185 595,20		1 991 408,53	
418	Autres	2 512 428,70		2 512 428,70		1 034 103,20	
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	32 381 679,54		32 381 679,54		25 445 315,22	
441					2 692 366,36	2 059 669,80	
	CREANCES DIVERSES (3)						
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00	
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		0,00	
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	2 871 392,17	215 989,81	2 655 402,36		2 022 705,80	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	150 554,70	113 590,70	36 964,00		36 964,00	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		0,00	
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé			0,00		0,00	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires			0,00		0,00	
50	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00	
	DISPONIBILITES				109 256 726,57	108 332 720,23	
511	Valeur à l'encaissement	15 534,15		15 534,15		3 781,06	
515 (OPH)	Compte au Trésor	6 620 345,91		6 620 345,91		4 950 410,18	
516	Comptes de placement court terme	101 456 106,06		101 456 106,06		103 050 666,64	
5188	Intérêts courus à recevoir			0,00		912,00	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 164 740,45		1 164 740,45		326 950,35	
53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00	
486	Charges constatées d'avance	1 314 430,08		1 314 430,08	1 314 430,08	1 335 159,40	
	(II)	179 068 968,12	12 949 161,19	166 119 806,93	166 119 806,93	157 410 454,65	
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00	
476	Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)		2 760 497 557,54	1 235 821 204,90	1 524 676 352,64	1 524 676 352,64	1 546 983 985,09	
(1) dont droit au bail (2) dont à moins d'un an (3) dont à plus d'un an							

## BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte		PASSIF	31/12/2023		31/12/2022
1	2		Détail	Totaux partiels	
3	4	5			
C A P I T A U X  P R O P R E S	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		151 238 944,01	142 779 275,11
	101-104-105 (sociétés)	Capital		0,00	0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)			
	10134	Capital : actions d'attribution			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
	105	Ecart de réévaluation			
	102-103 (OPH)	Dotations		3 117 369,58	3 117 369,58
	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	Reserves		148 121 574,43	139 661 905,53
	1061 (sociétés)	Reserve légale			
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles			
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	1 403 792,45		1 403 792,45
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée			
	10685	Reserves sur cessions immobilières	135 671 014,11		127 211 345,21
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	16 437 351,97		
	10688	Reserves diverses	11 046 767,87		11 046 767,87
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	11	Report à nouveau (a)	84 529 181,48	84 529 181,48	85 606 394,66
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		
	12	Résultat de l'exercice (a)	-5 007 477,88	-5 007 477,88	7 382 455,72
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			
		dont relevant du SIEG	-8 137 065,30		4 373 231,47
		Montant brut	Inscrit au résultat		
13	Subventions d'investissement	225 224 836,73	94 386 006,04	130 838 830,69	130 838 830,69
134					134 334 299,23
P R O V I S I O N S	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires			
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			
	1671	Titres participatifs	30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)			391 599 478,30	391 599 478,30	400 102 424,72
P R O V I S I O N S	15	PROVISIONS		18 264 901,72	17 060 973,33
	151	Provisions pour risques	170 000,00		274 000,00
	1572	Provisions pour gros entretien	1 313 130,18		1 041 444,34
	153-158	Autres provisions pour charges	16 781 771,54		15 745 528,99
TOTAL PROVISIONS (II)			18 264 901,72	18 264 901,72	17 060 973,33
D E T T E S	162	DETTES FINANCIERES (1)		1 067 847 353,47	1 089 877 733,83
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction	18 634 025,95		19 494 052,03
	164	Emprunts obligataires			
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	811 942 416,90		838 458 379,25
	1647	C.G.L.L.S.	36 075,80		71 062,62
	1648	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	165	Autres établissements de crédit	208 705 764,48		209 071 724,06
	1651	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1654	Dépôts de garantie des locataires	12 129 033,06		12 113 348,87
	1658	Redevances (location-accession)	110,00		110,00
		Autres dépôts	11 261,76		11 261,76
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,13		11 299,54
	1675	Emprunts participatifs			
	1676	Avances d'organismes HLM			
	168	Autres emprunts et dettes assimilées	1 764 938,14		1 902 858,77
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	14 623 727,25		8 743 636,93
	16883	Intérêts compensateurs			
	17	Dettes rattachées à des participations			
	519	Concours bancaires courants			
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits			
	2293	Droits des locataires attributaires			
	419	Clients créditeurs		3 308 980,57	600 175,59
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	2 324 956,79		
	Autres 419	Autres	984 023,78		600 175,59
		DETTES D'EXPLOITATION		13 568 762,06	15 505 690,46
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	7 951 964,30		9 666 583,10
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	352 359,55		462 735,87
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	5 264 438,21		5 376 371,49
		DETTES DIVERSES		6 088 045,84	11 839 366,46
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations	5 753 186,75		10 964 946,92
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
	454	Sociétés Civiles Immobilières			
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
	4615	Opérations d'aménagement			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	334 859,09		874 419,54
R E G U L E R	487	Produits constatés d'avance		23 998 830,68	11 997 620,70
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	23 998 830,68		11 997 620,70
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
TOTAL DETTES FINANCIERES (III)			1 114 811 972,62	1 114 811 972,62	1 129 820 587,04
Différences de conversion Passif (IV)			0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)			1 524 676 352,64	1 524 676 352,64	1 546 983 985,09
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an				1 007 582 290,89	1 029 429 174,00
à moins d'un an				60 265 062,58	60 448 559,83

## **03 - Compte de résultat**

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1 Charges  
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2023				31/12/2022	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION ( 1 )			200 560 302,91		199 066 108,52	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			55 009 315,46		56 606 151,64	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains						
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		102 822,41	102 822,41		220 576,46	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers		69,45	69,45			
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 623 284,50	1 784 739,48	5 408 023,98		7 588 630,32	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	21 547 318,39	7 271 675,79	28 818 994,18		28 617 855,53	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		1 500,15	1 500,15		1 500,15	
613	Locations		909 813,29	909 813,29		694 302,24	
614	Charges locatives et de copropriétés		513 067,75	513 067,75		376 114,41	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		1 458 531,60	1 458 531,60		1 625 344,67	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		10 098 187,85	10 098 187,85		9 651 540,22	
6156	Maintenance		640 237,78	640 237,78		599 627,81	
6158	Autres travaux d'entretien		86 948,24	86 948,24		98 457,52	
616	Primes d'assurances		1 732 326,00	1 732 326,00		1 702 091,00	
621	Personnel extérieur à l'organisme		19 292,45	19 292,45		67 810,75	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		3 059 183,01	3 059 183,01		2 938 721,60	
623	Publicité, publications, relations publiques		251 888,66	251 888,66		323 328,55	
625	Déplacements, missions et réceptions		401 252,10	401 252,10		434 525,21	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		146 227,00	146 227,00		146 643,00	
6285	Redevances		391 804,31	391 804,31		446 825,93	
Autres comptes 61 et 62	Autres		969 145,25	969 145,25		1 072 256,27	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			31 969 657,50		30 169 104,44	
631-633	Sur rémunérations	609 773,81	2 749 755,84	3 359 529,65		3 638 648,21	
63512	Taxes foncières		23 230 275,67	23 230 275,67		21 542 470,70	
Autres 635-637	Autres	5 176 853,00	202 999,18	5 379 852,18		4 987 985,53	
64	Charges de personnel			35 435 579,17		34 791 521,73	
641-6481	Salaires et traitements	5 653 669,61	20 766 770,49	26 420 440,10		25 321 870,73	
645-647-6485	Charges sociales	1 914 035,73	7 101 103,34	9 015 139,07		9 469 651,00	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			75 303 334,51		74 789 810,59	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		65 105 881,62	65 105 881,62		64 860 405,81	
Autres 6811	Autres immobilisations		2 012 157,59	2 012 157,59		2 072 547,84	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		432 262,21	432 262,21		2 290 955,45	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		11 507,00	11 507,00		13 382,00	
68174	Dépréciations des créances		2 959 855,64	2 959 855,64		2 252 157,98	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		904 400,00	904 400,00		494 366,67	
Autres 6815	Autres provisions		3 877 270,45	3 877 270,45		2 805 994,84	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			2 842 416,27		2 709 520,12	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		2 717 560,97	2 717 560,97		2 571 556,18	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		124 855,30	124 855,30		137 963,94	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			31 580 499,37		23 424 914,01	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières					4 409,69	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		31 091 363,37	31 091 363,37		21 964 936,31	
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		15 776,00	15 776,00		6 258,26	
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		444 558,83	444 558,83		1 088 626,13	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		28 801,17	28 801,17		360 683,62	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			21 128 473,03		22 403 621,16	
671	Sur opérations de gestion		4 068 819,67	4 068 819,67		1 964 535,11	
	Sur opérations en capital :			14 360 686,68		15 246 950,53	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 467 858,43	3 467 858,43		5 244 565,65	
678	Autres charges exceptionnelles		10 892 828,25	10 892 828,25		10 002 384,88	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 698 966,68		5 192 135,52	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions		2 698 966,68	2 698 966,68		5 192 135,52	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		-8 496,00	-8 496,00		-62 982,00	
	TOTAL DES CHARGES	38 524 935,04	214 735 844,27	253 260 779,31		244 831 661,69	
	Solde créditeur = bénéfice					7 382 455,72	
	dont relevant du SIEG					4 373 231,47	
	dont ne relevant pas du SIEG					3 009 224,25	
	TOTAL GENERAL			253 260 779,31		252 214 117,41	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			198 345,30		87 581,81	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						



## 3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2 Produits  
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>215 656 370,60</b>		<b>211 070 642,33</b>	
70 ( net de 709 )	<b>Produits des activités</b>		204 556 119,00		201 062 045,42	
7011	Ventes de terrains lotis	198 149,21			927 320,04	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis				140 000,00	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	34 939 756,32			36 439 667,71	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	710 275,07			692 635,50	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	150 764 626,69			146 091 947,17	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	570 461,07			756 766,96	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 619 926,91			3 898 273,16	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et inventus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	7 255 276,41			6 961 078,77	
705	<b>Produits de concession d'aménagement</b>					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	-0,11			930,17	
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services	2 318 534,18			1 699 212,79	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	4 179 113,25			3 454 213,15	
71	<b>Production stockée ( ou destockage )</b>		-219 396,42		-820 173,91	
7133	Immeubles en cours	135 252,49			-463 657,32	
7135	Immeubles achevés	-354 648,91			-356 516,59	
72	<b>Production immobilisée</b>		276 621,95		437 162,76	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	276 621,95			437 162,76	
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		878 879,60		1 389 035,77	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	878 879,60			1 389 035,77	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		6 976 937,73		5 667 950,64	
78157	Provisions pour gros entretien	632 714,16			704 888,08	
78174	Dépréciations de créances	2 737 550,02			2 640 001,58	
Autres 781	Autres reprises	3 606 673,55			2 323 060,98	
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	449 394,96	449 394,96		471 399,85	
7583	<b>Produits du dispositif de lissage de la CGLLS</b>					
751-754-7581-7582-7588	<b>Autres produits</b>	2 737 813,78	2 737 813,78		2 863 221,80	
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>					
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>3 011 208,38</b>		<b>1 342 264,93</b>	
761	<b>De participations (2)</b>					
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>					
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	3 011 208,38	3 011 208,38		1 342 264,93	
765-766-768	<b>Autres (2)</b>					
786	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>					
796	<b>Transfert de charges financières</b>					
767	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>					
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>29 585 722,45</b>		<b>39 801 210,15</b>	
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	7 339 858,11	7 339 858,11		4 997 857,11	
	<b>Sur opérations en capital :</b>		17 947 127,87		29 029 969,96	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 125 424,42			11 094 560,92	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	5 911 974,18			6 076 612,54	
778	Autres	7 909 729,27			11 858 796,50	
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	4 298 322,85	4 298 322,85		5 773 383,08	
797	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>	413,62	413,62			
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>248 253 301,43</b>	<b>248 253 301,43</b>		<b>252 214 117,41</b>	
	<b>Solde débiteur = perte</b>		<b>5 007 477,88</b>			
	dont relevant du SIEG		8 137 065,30			
	dont ne relevant pas du SIEG		-3 129 587,42			
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>253 260 779,31</b>		<b>252 214 117,41</b>	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		228 359,52		189 312,26	394 223,73
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

## **04 - Annexe**

## 4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.1 Engagements  
Exercice au : 31/12/2023

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	873 261 568,90	8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	5 610 821,65	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	25 505,00
8028	Autres engagements reçus	46 311,00	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	55 906 670,09
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	706 971,00
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	55 199 699,09
			80188	Engagements divers	
TOTAL		878 918 701,55	TOTAL		55 932 175,09

## 4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

## 4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL			TOTAL		

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

4.2 Résultat autofi net  
Exercice : 31/12/2023

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		85 606 394,66			95 071,92				
12 - Résultat de l'exercice N-1		7 382 455,72			4 373 231,47		3 009 224,25		
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)		-231 619,79			3 126 390,47		817 631,94		
N° de(s) compte(s) prélevé(s)		-1 049 251,63							
		817 631,84			3 126 390,47		817 631,94		
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					4373231.47%				3009224.25%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					16437651.97%				4058475.88%
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)									
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)									
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10685 Réserves sur cessions immobilières	8 228 049,11			7 594 693,86		633 355,25			
10688 Réserves diverses									
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	84 529 181,48					3 193 500,94			
TOTAL	92 757 230,59	92 757 230,59		7 594 693,86	7 594 693,86		3 826 856,19	3 826 856,19	

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

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

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
2023					

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

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	167 816 222,25	164 339 382,35	165 060 636,26	164 622 377,71	169 616 362,68
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	69 712 905,59	67 905 368,80	75 892 705,45	75 927 477,80	61 719 562,73
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	8 115 276,56	6 328 843,67	9 986 981,66	7 382 455,72	-5 007 477,88
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	858	851	851	848	826
Montant de la masse salariale de l'exercice	26 218 132,54	25 032 610,41	25 932 636,00	24 875 895,24	25 721 762,88
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	9 888 293,46	10 020 385,07	9 565 843,94	9 469 651,00	9 713 816,29

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	10 956 975,25	12 298 521,16	5 260 857,33	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	374 637,13	1 342 264,93	3 011 208,38	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	197 156 252,27	201 062 045,42	204 556 119,00	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	32 095 616,01	36 439 667,71	34 939 756,32	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	165 435 273,39	165 964 642,64	172 627 571,06	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	6,62%	7,41%	3,05%	5,69%

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

4.3 Mouvements actif immo  
Exercice au : 31/12/2023

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	8 595 673,29					8 595 673,29
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						
Autres immobilisations incorporelles	13 112 354,07	1 820 896,95				14 933 251,02
<b>TOTAL I</b>	<b>21 708 027,36</b>	<b>1 820 896,95</b>				<b>23 528 924,31</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>TERRAINS</b>						
Terrains nus	7 526 785,42	56 900,00	1 749 379,18			9 333 064,60
Terrains aménagés, loués, bâtis	98 077 397,09		703 029,69		443 233,35	98 337 193,43
Agencements - Aménagements de terrains						
<b>TOTAL II</b>	<b>105 604 182,51</b>	<b>56 900,00</b>	<b>2 452 408,87</b>		<b>443 233,35</b>	<b>107 670 258,03</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants		1 001 719,61	6 792 225,06		11 240 388,65	
Additions et remplacement de composants (1)		1 700 079,70	23 029 717,33			
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	2 050 304 187,85	2 701 799,31	29 821 942,39		11 240 388,65	2 071 587 540,90
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants		28 234,35			358 275,02	
Additions et remplacement de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	253 789 645,40	28 234,35			358 275,02	253 459 604,73
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	37 777 226,20	34 444,11	293 189,33		434 785,13	37 670 074,51
<b>TOTAL III [A+B+C]</b>	<b>2 341 871 059,45</b>	<b>2 764 477,77</b>	<b>30 115 131,72</b>		<b>12 033 448,80</b>	<b>2 362 717 220,14</b>
<b>Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV</b>	<b>384 607,67</b>	<b>34 273,60</b>				<b>418 881,27</b>
<b>DIVERS</b>						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)						
Matériel de transport	231 441,15	55 844,00				287 285,15
Matériel de bureau et matériel informatique	8 253 487,13	405 265,45				8 658 752,58
Mobilier	3 298 943,78	54 338,77				3 353 282,55
Diverses	1 961 497,52	18 350,95				1 979 848,47
<b>TOTAL V</b>	<b>13 745 369,58</b>	<b>533 799,17</b>				<b>14 279 168,75</b>
<b>Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI</b>						
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	2 506 473,31	657 676,31		2 387 258,47		776 891,15
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	12 260 107,26	2 388 160,34		7 946 078,61		6 702 188,99
- Additions et remplacements de composants (1)	56 874 968,52	30 571 180,05		23 079 491,12		64 366 657,45
Avances et acomptes	541 026,81	567 055,13		701 766,36		406 315,58
<b>TOTAL VII</b>	<b>72 182 575,90</b>	<b>34 184 071,83</b>		<b>34 114 594,56</b>		<b>72 252 053,17</b>
<b>Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>2 533 787 795,11</b>	<b>37 573 522,37</b>	<b>32 567 540,59</b>	<b>34 114 594,56</b>	<b>12 476 682,15</b>	<b>2 557 337 581,36</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	543 362,99					543 362,99
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (déposés et cautionnements versés, créances diverses ...)	18 720,76					18 720,76
Intérêts courus						
<b>TOTAL IX</b>	<b>562 083,75</b>					<b>562 083,75</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + VIII + IX ) (2)</b>	<b>2 556 057 906,22</b>	<b>39 394 419,32</b>	<b>32 567 540,59</b>	<b>34 114 594,56</b>	<b>12 476 682,15</b>	<b>2 581 428 589,42</b>

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

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

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

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

Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	3 856 597,26	164 216,14			4 020 813,40
Autres postes d'immobilisations incorporelles	11 135 320,01	227 117,86			11 362 437,87
<b>TOTAL I</b>	<b>14 991 917,27</b>	<b>391 334,00</b>			<b>15 383 251,27</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)	985 983 896,51	58 937 512,70		8 563 405,62	1 036 358 003,59
Constructions locatives sur sol d'autrui	136 629 547,24	6 004 152,78		285 992,87	142 347 707,15
Bâtiments et installations administratifs	8 665 084,59	1 148 716,09		159 425,23	9 654 375,45
<b>TOTAL III</b>	<b>1 131 278 528,34</b>	<b>66 090 381,57</b>		<b>9 008 823,72</b>	<b>1 188 360 086,19</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>	<b>297 340,28</b>	<b>16 229,70</b>			<b>313 569,98</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport	63 679,51	50 611,52			114 291,03
Matériel de bureau et matériel informatique	7 365 234,22	441 389,59			7 806 623,81
Mobilier	2 855 211,79	78 532,91			2 933 744,70
Diverses	1 715 266,76	49 559,92			1 764 826,68
<b>TOTAL V</b>	<b>11 999 392,28</b>	<b>620 093,94</b>			<b>12 619 486,22</b>
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>1 158 567 178,17</b>	<b>67 118 039,21</b>		<b>9 008 823,72</b>	<b>1 216 676 393,66</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° 4-B  
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

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

50 ans

## 4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

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

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
<b>TOTAL I</b>					
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sol propre)		1 411 703,57	7 151 702,05		8 563 405,62
Constructions locatives sur sol d'autrui			285 992,87		285 992,87
Bâtiments et installations administratifs		158 070,07	1 355,16		159 425,23
<b>TOTAL III</b>		<b>1 569 773,64</b>	<b>7 439 050,08</b>		<b>9 008 823,72</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>					
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
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</b>		<b>1 569 773,64</b>	<b>7 439 050,08</b>		<b>9 008 823,72</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A

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

## 4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2023

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				
Provision spéciale de réévaluation				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	3 696 931,00	2 832 962,00	518 233,02	(3) 6 011 659,98
Pour gros entretien	1 041 444,34	904 400,00	632 714,16	1 313 130,18
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	12 322 597,99	3 197 255,80	4 579 742,23	10 940 111,56
<b>TOTAL II</b>	<b>17 060 973,33</b>	<b>6 934 617,80</b>	(2) <b>5 730 689,41</b>	<b>18 264 901,72</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				
Corporelles	7 917 197,61	978 281,50	2 699 829,06	6 195 650,05
Financières				
<b>TOTAL III</b>	<b>7 917 197,61</b>	<b>978 281,50</b>	<b>2 699 829,06</b>	<b>6 195 650,05</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours	54 937,00	9 182,00		64 119,00
Immeubles achevés	389 590,00	2 325,00	107 192,00	284 723,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
<b>TOTAL IV</b>	<b>444 527,00</b>	<b>11 507,00</b>	<b>107 192,00</b>	<b>348 842,00</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	11 912 815,20	2 929 799,10	2 634 133,65	12 208 480,65
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires				
Autres créances	465 198,37	30 056,54	103 416,37	391 838,54
Valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL V</b>	<b>12 378 013,57</b>	<b>2 959 855,64</b>	<b>2 737 550,02</b>	<b>12 600 319,19</b>
<b>TOTAL VI (III+IV+V)</b>	<b>20 739 738,18</b>	<b>3 949 644,14</b>	<b>5 544 571,08</b>	<b>19 144 811,24</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + VI )</b>	<b>37 800 711,51</b>	(1) <b>10 884 261,94</b>	(1) <b>11 275 260,49</b>	<b>37 409 712,96</b>

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	8 185 295,30	6 976 937,73
	- Financières		
	- Exceptionnelles	2 698 966,68	4 298 322,85
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		3 515 975,09
	... de provisions non utilisées (*)		2 214 714,32
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			6 011 659,98

(\*) 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)



## 4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes  
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	18 634 025,95	1 263 628,66	3 813 951,01	13 556 446,28	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 020 684 257,18	44 251 452,54	176 402 646,20	800 030 158,44	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	12 140 294,82	Non ventilable (3)		12 140 294,82	
1654	Redevances location - accession	110,00			110,00	
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 764 938,27	126 254,13	505 016,00	1 133 668,14	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	14 623 727,25	14 623 727,25			
16883	Intérêts compensateurs					
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>1 067 847 353,47</b>	<b>60 265 062,58</b>	<b>180 721 613,21</b>	<b>826 860 677,68</b>	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits de locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	14 057 510,60	14 057 510,60			
419	Clients créditeurs	3 308 980,57	3 308 980,57			
42	Personnel et comptes rattachés	1 484 071,70	1 484 071,70			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 389 982,33	1 389 982,33			
44	Etat et autres collectivités publiques	2 378 966,68	2 378 966,68			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	2 378 966,68	2 378 966,68			
45	Groupe, associés et opérations de coopération					
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	328 587,23	328 587,23			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	328 587,23	328 587,23			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
<b>TOTAL II</b>		<b>22 948 099,11</b>	<b>22 948 099,11</b>			
487	Produits constatés d'avance	23 998 830,68	23 998 830,68			
4871	Sur exploitation	23 998 830,68	23 998 830,68			
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
<b>TOTAL III</b>		<b>23 998 830,68</b>	<b>23 998 830,68</b>			
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>		<b>1 114 794 283,26</b>	<b>107 211 992,37</b>	<b>180 721 613,21</b>	<b>826 860 677,68</b>	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	25 345 016,62
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	53 271 171,62
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

## 4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières	18 720,76	18 720,76	
	<b>TOTAL I</b>	<b>18 720,76</b>	<b>18 720,76</b>	
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	128 042,78	128 042,78	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	12 738 066,45	12 738 066,45	
416	Clients douteux ou litigieux	16 137 515,86	16 137 515,86	
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	185 595,20	185 595,20	
42	Personnel et comptes rattachés	794,56	794,56	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	11 417,50	11 417,50	
44	Etat et collectivités publiques	34 881 259,17	34 881 259,17	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	34 881 259,17	34 881 259,17	
45	Groupes, associés et opération de coopération			
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	3 021 946,87	3 021 946,87	
461	Opérations pour le compte de tiers	150 554,70	150 554,70	
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 871 392,17	2 871 392,17	
	<b>TOTAL II</b>	<b>67 104 638,39</b>	<b>67 104 638,39</b>	
486	Charges constatées d'avance	1 314 430,08	1 314 430,08	
476	Différence de conversion (actif)			
	<b>TOTAL III</b>	<b>1 314 430,08</b>	<b>1 314 430,08</b>	
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>68 437 789,23</b>	<b>68 437 789,23</b>	

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	8 367 653,61
	Subventions d'exploitation à recevoir	24 014 025,93
	TVA	240 371,64

#### 4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

Exercice au : 31/12/2023

[illegible]

[illegible]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dont total colonne 5, égal aux comptes 261 + 266

--

4.9.1 - TABLEAU REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANT.E.S (OPH)

4.9 Dirigeants - Effectif  
Exercice au : 31/12/2023

Catégories	Montant global des rémunérations	Montant global des frais remboursés
1	2	3
Organes d'administration	61 337,00	
Organes de direction	2 414 870,67	5 734,00

4.9.2 - TABLEAU DE L'EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE (OPH)

Catégories	Effectif au 31/12	dont Régie	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes	Effectif moyen
1	2	3	4	5
<b>Cadres</b>	<b>202,00</b>			<b>200,00</b>
Direction & chargé(e)s de mission	33,00			32,83
Administratifs	147,00			146,75
Techniques	22,00			20,42
Sociaux				
<b>Employé(e)s</b>	<b>331,00</b>			<b>334,00</b>
Administratifs	283,00			289,00
Techniques	21,00			18,58
Sociaux	27,00			26,42
<b>Ouvrier(e)s</b>	<b>163,00</b>			<b>164,75</b>
<b>Gardienn(e)s d'immeubles</b>	<b>124,00</b>			<b>128,17</b>
<b>Effectif total</b>	<b>820,00</b>			<b>826,92</b>

4.9.3 EFFECTIFS (sociétés)

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) Effectif plein temps Effectif à temps partiel - en nombre - en équivalent temps plein (c)	1 2 3		
<b>Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein</b>	4 (=1+3)		
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6		
<b>Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein</b>	7 (=4-5+6)		

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
<b>Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1</b>			
- Fins de contrats au cours de l'année			
+ Contrats signés au cours de l'année			
<b>Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)</b>			

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs			
Personnels d'immeubles			
Personnels de maintenance			
<b>TOTAL (h)</b>			

(a) Moyenne arithmétique des effectifs à la fin des 12 derniers mois (ou, à défaut, des 4 derniers trimestres)  
(b) Inclure les C.D.D., y compris les contrats aidés.  
(c) Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.  
(d) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements, ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par la société.  
(e) En équivalent temps plein.  
(f) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim).  
(g) Egal au total 4 du tableau 3.1 (effectif au 31/12).  
(h) Colonnes respectivement égales aux totaux 4, 5 et 6 du tableau 3.1 (au 31/12).

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

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2023

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition	Montant	Totaux partiels
	1	2	3
211 - Terrains			56 900,00
	PRIX D'ACQUISITION	56 900,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			123 263,00
	PRIX D'ACQUISITION	3 613,00	
	COMPROMIS	119 650,00	
	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			180 163,00

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	449 394,96		413,62
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	449 394,96		413,62

(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 - Frais divers

## 4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2023

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	276 621,95			276 621,95

(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.

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

4.12 Coûts incorp. stocks  
Exercice au : 31/12/2023

Comptes 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)					
TOTAL GENERAL					

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

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)  
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.  
*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.  
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.  
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

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



Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>671 - Sur opérations de gestion (1) (2)</b>		<b>4 068 819,67</b>
- INTERETS MORATOIRES PENALITE / AMENDES	10 001,50	
- SUBVENTIONS ACCORDEES	786 449,94	
- FSL	193 819,67	
- INDEMNITES QUALITE DE SERVICE	1 258,71	
- CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES	3 055 541,46	
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs	21 748,39	
<b>675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)</b>		<b>3 467 858,43</b>
Cessions (2)		
- VNC DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES COMPOSANTS REMPLACES	1 013 446,54	
- VNC DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES CEDEES	1 784 137,12	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
- VNC DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES DEMOLIES OU MISES AU REBUT	670 274,77	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>678 - Autres (1) (2)</b>		<b>10 892 828,25</b>
- SINISTRES	3 092 876,03	
- DEMOLITIONS	4 962 548,19	
- RETROCESSION VRD	723 995,42	
- FRAIS ANNEXES SUR OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS	53 774,85	
- FRAIS SUR VENTE	138,00	
- AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES	2 059 495,76	
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>2 698 966,68</b>
- CONTENTIEUX	1 673 612,00	
- COUTS DE DEMOLITIONS	479 335,35	
- DEPRECIATION EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS	546 019,33	
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>21 128 473,03</b>	<b>21 128 473,03</b>

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel  
Exercice au : 31/12/2023

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>		7 339 858,11
- DEDIT ET PENALITES PERCUS SUR ACHATS	22 231,99	
- PENALITES QUALITE DE SERVICE	158 066,00	
- RECOUVREMENTS SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR	8 356,67	
- DEGREVEMENTS D'IMPOTS	7 148 501,00	
Divers: montants non significatifs	2 702,45	
<b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>		4 125 424,42
- PRODUITS DE CESSION	4 125 424,42	
Divers: montants non significatifs		
<b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>		5 911 974,18
- QUOTE PART DE SUBVENTIONS VIREES AU RESULTAT	5 911 974,18	
Divers: montants non significatifs		
<b>778 - Autres (1)</b>		7 909 729,27
- INDEMNITES D'ASSURANCES	1 554 316,10	
- SUBVENTIONS DE DEMOLITIONS	4 931 625,74	
- AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 423 787,43	
Divers: montants non significatifs		
<b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions</b>		4 298 322,85
- REPRISES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 449 094,08	
- REPRISES SUR PROVISION EXCEPTIONNELLES SUR IMMOBILISATIONS	849 228,77	
Divers: montants non significatifs		
<b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>		413,62
-	413,62	
<b>TOTAL</b>	<b>29 585 722,45</b>	<b>29 585 722,45</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.

**4.14.1 - TABLEAU EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT ( SPECIFIQUE OPH)**

4.14 Actif circulant (spéc OPH)

Exercice au : 31/12/2023

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

4.15.1 - TABLEAU COMPTES RATTACHES (SPECIFIQUE OPH)

4.15 Comptes rattachés (spé OPH)  
Exercice au : 31/12/2023

CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)

N° de compte	Libellé	Montant	Observations (a)
1	2	3	4
408	Fournisseurs	2 250 879,42	FNP Fournisseurs d'exploitation et stocks
4282/4284/4286	Personnel	1 484 071,70	Personnel - Congés payés et autres charges à payer
4382-4386	Organismes sociaux	227 883,06	Organisme sociaux - Charges sur congés payés et autres charges à payer
4482-4486	Etat	147 827,42	Taxe sur les salaires et charges fiscales sur congés payés
4686	Divers	303 747,91	Charges à payer
TOTAL		4 414 409,51	

PRODUITS A RECEVOIR

N° de compte	Libellé	Montant	Observations (a)
1	2	3	4
418	Locataires	185 595,20	Régularisation des charges locataires
4287	Personnel		
4387	Organismes sociaux		
4487	Etat	2 259 845,00	Dégrèvement de taxes foncières
4687	Divers		
TOTAL		2 445 440,20	

(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.

## 4.16.1 - TABLEAU PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE (SPECIFIQUE OPH)

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

4.16 Comptes de régul.(spé OPH)

Exercice au : 31/12/2023

## 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 (c)					
Autres (détailler si significatifs)					
<b>TOTAL</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.

Observations sur les méthodes d'amortissement :

## 486 - Charges constatées d'avance

Nature 1	Montant 2	Observations 3
Frais de commercialisation sur lots vendus non livrés (b)		
Autres (détailler si significatif) :	1 314 430,08	
Charges constatées d'avance d'exploitation	1 314 430,08	Domage Ouvrage et autres charges d'exploitation
<b>TOTAL</b>	<b>1 314 430,08</b>	

COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

## 487 - Produits constatés d'avance

Nature 1	Montant 2	Observations 3
Produits des ventes sur lots en cours (b)		
Autres (détailler si significatif) :	23 998 830,68	
Produits constatés d'avance d'exploitation	23 998 830,68	Subventions démolitions, Indemnités d'assurance
<b>TOTAL</b>	<b>23 998 830,68</b>	

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

## 4.17.1 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES & PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS (SPECIFIQUE OPH)

4.17 Charges Produits antér.(OPH)

Exercice au : 31/12/2023

## 672 - Charges sur exercices antérieurs

## 772 - Produits sur exercices antérieurs

Nature 1	Montant		N° de compte de virement 3	Nature 1	Montant 2	N° de compte de virement 3
	Récupérable 2	Non récupérable 2bis				
Détail des charges : EXTOURNE PROV N-1		198 345,30	678888	Détail des produits : CLIENTS DIVERS EXTOURNE PROV N-1 IJS / DEXIA IJS / DEXIA REMB CHAUFFAGE SUPPLEMENT FAMILIALE TVA	10 801,22 0,30 170 264,93 18,02 1 730,25 33 995,80 3 476,00 8 073,00	778890 778890 778890 778890 6411611 778890 778890 778890
Divers non significatifs				Divers non significatifs		
<b>TOTAL</b>		<b>198 345,30</b>		<b>TOTAL</b>	<b>228 359,52</b>	

## **05 - Autres documents de synthèse**

5.1.1 TABLEAU SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (1)

5.1 Soldes intermédiaires (1)  
Exercice au : 31/12/2023

Produits			Charges			Soldes intermédiaires		
N° de compte	1	N° de compte	2	3		31/12/2023	31/12/2022	
						4(1-2)	5	
Activités d'accession								
701	Ventes d'immeubles	198 149,21	601	Achats de terrains				
70471-70472	Loyers et redevances des logements en location - accession et accession		6031	Variation de stocks : terrains				
70631-70632-70638	Autres produits des activités d'accession		6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat				
72232	72232 Transfert d'éléments de stock en immo.		604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	102 822,41			
7612	Revenus des parts en S.C.I de vente		6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)				
			Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers	69,45			
			607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	15 776,00			
			7133	Immeubles en cours (signe inverse)	-135 252,49			
			7135	Immeubles achevés (signe inverse)	354 648,91			
	Total activités d'accession	198 149,21		Total activités d'accession	338 064,28	MARGE SUR ACCESSION	-139 915,07	20 311,41
Activités de prêts								
7061-7062-70672-76261-76262	Rémunération gestion, location-attrib.,prêts Revenus des prêts accession		66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession				
	Total activités de prêts			Total activités de prêts		MARGE SUR PRETS		
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	710 275,07	6127	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres				
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	150 764 626,69	Dotations aux amortissements					
70746	Redevances en bail réel solidaire		68112-681113-681114-681115	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit local social	164 216,14			
702 sauf 7021-7023-7047 (SEM) / 704 sauf 7041-7043-7047 (OHLM)	Autres loyers	11 445 664,39	681122	Agencements et aménagements de terrains				
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)		681123-681124 (sauf 68112315, 6811235,68112415 et 6811245)	Constructions locatives	64 941 665,48			
			6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir (1)				
			6872	Dotations aux provisions réglementées (Immobilisations)				
			Charges d'intérêts nettes de bonif.					
			661121	Op. locatives - Crédits relais, avances				
			661122	Op. locatives - Financements définitifs	31 091 363,37 €			
			661123	Intérêts compensateurs				
			661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
742	Primes à la construction		66119	Opération en bail réel solidaire				
743	Subventions d'exploitation	878 879,60						
777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)	5 911 974,18						
7872	Reprises sur provisions réglementées			Charges locatives récupérables (total colonne 3 compte de résultat)	38 524 935,04			
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs							
703	Récupération des charges locatives	34 939 756,32						
	Total activités locatives	204 651 176,25		Total activités locatives	134 722 180,03	MARGE SUR LOCATIF	69 928 996,22	75 474 236,87
Activités de production diverses								
7221	Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)							
721-7223 sauf 72232	Autres productions imm.	276 621,95						
705	Produits de concession d'aménagement		6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)				
7064-7065-7063 (SEM) / 7066 (OHLM) -70671-7068-7086	Autres prest. de services	2 318 534,07						
	7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'H.L.M.							
Autres 708	Autres 708 Autres	4 179 113,25						
	Total productions diverses	6 774 269,27		Total productions diverses		PRODUCTIONS DIVERSES	6 774 269,27	5 591 518,87
						MARGE BRUTE TOTALE	76 563 350,42	81 086 067,15
Consommations de l'exercice en prov. de tiers								
			602	Ach. stockés, autres approvisionnements				
			6032	Variation des stocks des approvisionnements				
			606	Ach. non stockés matières et fournitures	1 784 739,48			
			611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	7 271 675,79			
			6122-6125	Crédit-bail mobilier et immobilier	1 500,15			
			613	Locations	909 813,29			
			614	Charges locatives et de copropriétés	513 067,75			
			6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 458 531,60			
			6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	10 098 187,85			
			6156	Maintenance	640 237,79			
			6158	Autres travaux d'entretien	86 948,24			
			616	Primes d'assurances	1 732 326,00			
			621	Personnel extérieur à la société	19 292,45			
			622	Rémunération d'intermédiaires, honoraires	3 059 183,01			
			623	Publicité, publications, relations publiques	251 888,66			
			625	Déplacements, missions et réceptions	401 252,10			
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS		6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	146 227,00			
			6285	Redevances	391 804,31			
			Autres 61 et 62	Autres	969 145,25			
744	Subventions pour travaux d'entretien		635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	23 433 274,65			
	TOTAL divers			Total (NR)	53 169 095,56		-53 169 095,56	-50 990 318,15
						VALEUR AJOUTEE	23 394 254,86	30 095 749,00
			631-633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	2 749 755,84			
			641-6481	Rémunérations	20 766 770,49			
			645-647-6485	Charges sociales	7 101 103,34			
				Total (NR)	30 617 629,67		-30 617 629,67	-30 353 854,30
						EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)	-7 223 374,81	-258 105,30

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

--



--

## 5.3.1 - TABLEAU CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

5.3 Autofinancement

Exercice au : 31/12/2023

N° de Compte			31/12/2023	31/12/2022
	<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)</b>	*	<b>-7 223 374,81</b>	<b>-258 105,30</b>
16883	+ ou - Variation intérêts compensateurs			
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	*	65 105 881,62	64 860 405,81
6872	+ Dotations aux provisions réglementées	*		
7872	- Reprises sur provisions réglementées	*		
777	- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	*	-5 911 974,18	-6 076 612,54
	<b>+ Autres produits d'exploitation</b>			
791	* Transferts de charges d'exploitation	*	449 394,96	471 399,85
75 sauf 755	* Autres produits de gestion courante	*	2 737 813,78	2 863 221,80
	<b>- Autres charges d'exploitation</b>			
654	* Pertes sur créances irrécouvrables	*	-2 717 560,97	-2 571 556,18
651-658	* Redevances et charges diverses de gestion courante	*	-124 855,30	-137 963,94
	<b>+ ou - Quote-parts de résultats sur opérations faites en commun</b>	*		
	<b>+ Produits financiers</b>			
	Sous-total	*	3 011 208,38	
786	Moins reprises sur dépréciations et provisions financières	*		
		*	3 011 208,38	1 342 264,93
	<b>- Charges financières</b>			
	Sous-total	*	-473 360,00	-1 449 309,75
686 sauf 6863	Moins dot. aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières	*		
		*	-473 360,00	-1 449 309,75
	<b>- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS sauf remboursements anticipés (2)</b> (sauf remboursements anticipés)		-49 889 165,23	-51 697 939,14
	<b>AUTOFINANCEMENT COURANT HLM</b>		<b>4 964 008,25</b>	<b>7 345 805,54</b>
	<b>+ Produits exceptionnels</b>			
771	* Produits exceptionnels sur opérations de gestion	*	7 339 858,11	4 997 857,11
778	* Autres produits exceptionnels	*	7 909 729,27	11 858 796,50
797	* Transferts de charges exceptionnelles	*	413,62	
	<b>- Charges exceptionnelles</b>			
671	* Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	*	-4 068 819,67	-1 964 535,11
678	* Autres charges exceptionnelles	*	-10 892 828,25	-10 002 384,88
69	- Participation des salariés aux résultats , Impôts sur les bénéfices et assimilés	*	8 496,00	62 982,00
	<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>		<b>5 260 857,33</b>	<b>12 298 521,16</b>
	<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>-5 007 477,88</b>	<b>7 382 455,72</b>
68	+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		78 002 301,19	79 986 355,80
78	- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		-11 275 260,58	-11 441 333,72
675	+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		3 467 858,43	5 244 565,65
775	- Produits des cessions d'éléments d'actifs		-4 125 424,42	-11 094 560,92
777	- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice		-5 911 974,18	-6 076 612,54
	<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)</b>	(3)	<b>55 150 022,56</b>	<b>64 000 869,99</b>
	- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(2)	-49 889 165,23	-51 697 939,14
16883	+ ou - Variations intérêts compensateurs	(1)		
6863	- Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs			-4 409,69
	<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)</b>		<b>5 260 857,33</b>	<b>12 298 521,16</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 en compte 4813.

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

(3) A reporter au tableau de financement

Observations :

## VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

(5) Hors mouvements sur réserves et sur affectations du résultat.

5.5.1 - TABLEAU FINANCEMENT - EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE  
(SPECIFIQUE SOCIETES)  
(en euros)

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

5.5 Financement (2) (sociétés)

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

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Libellé	31/12/2023			31/12/2022
		Besoins	Dégagement	Solde	Solde
1	2	3	4	5	6
VARIATIONS EXPLOITATION - CONSTRUCTION / ACCESSION					
	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
31	* Terrains à aménager				
33	* Terrains et immeubles en cours	95 142,59	78 015,69		
35 sauf 358	* Immeubles achevés	7 749,24	244 272,59		
358	* Immeubles temporairement loués				
37	* Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou g. de rachat				
454	* Sociétés civiles immobilières (ou S.C.C.C.)				
40912	* Fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers				
412-413 partiel	* Créances sur acquéreurs				
4162	* Acquéreurs douteux				
	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
16-17 partiels	* Emprunts accession (Financement de stocks immobiliers) (1)	17 252,00			
402-4082-4088 partiel- 4032	* Fournisseurs de stocks immobiliers	110 376,32			
41912-41913-454	* Acquéreurs, locataires--acquéreurs et SCI/SCCC créiteurs	200,00			
4872	* Produits des ventes sur lots en cours				
TOTAL		230 720,15	322 288,28		
A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION"				-91 568,13	-1 158 484,17
VARIATIONS EXPLOITATION - LOCATIF ET AUTRES ACTIVITES					
	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
32	* Approvisionnements				
411	* Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 092 983,96	1 287 816,39		
413 partiel - 414	* Clients - effets à recevoir & autres activités				
415	* Emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
416 sauf 4162	* Clients douteux ou litigieux	1 132 655,41			
418	* Produits non encore facturés		1 805 813,33		
409 sauf 40912	* Fournisseurs débiteurs	16 859,35	1 027 915,68		
2678-2768	* Intérêts courus				
42-43-44-4678	* Autres	11 369 728,25	2 955 038,43		
4861	* Charges constatées d'avance (exploitation)		20 729,32		
	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
4195	* Locataires (excédents d'acomptes)		2 324 956,79		
419 sauf 41912, 41913 et 4195	* Autres		384 048,19		
401-4031-4081-4088 partiel	* Fournisseurs (exploitation, gestion)	1 774 612,62	59 993,82		
1688 (sauf 16883) -	* Intérêts courus, sauf accession (financement stocks) et sauf intérêts	8 743 636,93	14 623 727,25		
1718-1748-1788 partiels	compensateurs				
42-43-44-4675-4871	* Autres	1 871 996,32	13 761 273,02		
TOTAL		27 002 472,84	38 251 312,22		
B - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "LOCATIF ET AUTRES ACT."				-11 248 839,38	11 189 341,16
VARIATIONS HORS EXPLOITATION					
	VARIATIONS DES ACTIFS :				
4615	* Opérations d'aménagement				
4868	* Autres charges constatées d'avance				
451-455-4562-458-461 (sauf 4615)-	* Autres	623 830,78	7 381,59		
462-465-4672-4687-476					
	VARIATIONS DES DETTES :				
404-405-4084-4088 partiel	* Fournisseurs d'immobilisations	5 211 760,17			
269-279	* Versements restant à effectuer sur titres				
4615	* Opérations d'aménagement				
4878	* Autres produits constatés d'avance				
4563	* Versements reçus sur augmentation de capital				
451-455-457-458-461(sauf 4671)-464-4671-4686-477	* Autres	557 019,44	17 458,99		
TOTAL		6 392 610,39	24 840,58		
C - VARIATION DU BESOIN "HORS EXPLOITATION"				6 367 769,81	1 666 172,48
D - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TOTAL A+B+C)				-4 972 637,70	11 697 029,47
VARIATION TRESORERIE					
50	* Variations des valeurs mobilières de placement				
51-53-54	* Variations de disponibilités	33 362 278,58	32 438 272,24		
519	* Variations des concours bancaires courants				
TOTAL		33 362 278,58	32 438 272,24		
E - VARIATION DE LA TRESORERIE				924 006,34	26 960 327,29
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL D+E) (2)				-4 048 631,36	38 657 356,76

(1) Variation de la dette (emprunts code 4 du tableau 8.2.1), et variation des ICNE correspondants

(2) Vérifier l'égalité avec la variation calculée dans le tableau 5.4.1

## 5.6.1 - TABLEAU ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE ET PASSIF EXIGIBLE (SPECIFIQUE SOCIETES)

(en euros courants)

**Cette fiche est spécifique aux sociétés commerciales répondant aux critères énoncés au L232-2 du code du commerce.**

5.6 Actif réal dispo (soc.)

Exercice au : 31/12/2023

	3 derniers semestres (*)		
	Semestre S	Semestre S-1	Semestre S-2
<b>ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE (A UN AN AU PLUS)</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (a)			
Autres immobilisations financières			
Fournisseurs débiteurs			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances			
<b>TOTAL I</b>			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
<b>TOTAL II</b>			
<b>TOTAL III (I + II) : ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE</b>			
<b>PASSIF EXIGIBLE (A UN AN AU PLUS)</b>			
Autres emprunts obligataires (a)			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors concours bancaires courants) (a)			
Concours bancaires courants (b)			
Emprunts et dettes financières divers (a)			
Clients créditeurs			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
<b>TOTAL IV : PASSIF EXIGIBLE</b>			
<b>dont PASSIF ECHU (c)</b>			

(a) Annuité (capital et intérêts) exigible à moins d'un an à la date d'arrêté de chacun des trois semestres.

(b) Y compris solde créditeur de banque, et y compris intérêts courus

(c) Montant des dettes de toutes natures qui auraient dû être payées à la date de l'arrêté, compte tenu des échéances contractuelles.

(d) Semestre S = situation au 31/12/N pour les comptes de l'exercice N

(e) Semestre S-1 = situation au 30/06/N pour les comptes de l'exercice N

(f) Semestre S-2 = situation au 31/12/N-1 pour les comptes de l'exercice N

## 5.7.1 - TABLEAU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL (SPECIFIQUE SOCIETES)

(en euros)

Cette fiche est spécifique aux sociétés commerciales répondant aux critères énoncés au L232-2 du code du commerce.

5.7 Compte de rés prév (soc.)

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte source d'information	Intitulé		31/12/2023
<b>PRODUITS</b>			
1er solde du tableau des Soldes int. de gestion	MARGE SUR ACCESSION		-139 915,07
	LOYERS		
7041	Loyers des logements non conventionnés		710 275,07
7043	Loyers des logements conventionnés		150 764 626,69
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers		11 445 664,39
	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES		
7061-7062-70672	Prestations de services :		
7064-7065-7066-70671-7068	. activité de prêteur		2 318 534,07
705-708	. autres prestations		4 179 113,25
751-754-755-758	Activités annexes		2 737 813,78
	Autres produits de gestion courante		
	PRODUCTION IMMOBILISEE ET TRANSFERTS DE CHARGES :		
72	Production immobilisée		276 621,95
796	Transferts de charges financières		
79 (sauf 796)	Autres transferts de charges		449 808,58
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION		878 879,60
	PRODUITS FINANCIERS :		
76261-76262	Prêt accession		
Autres 76 (sauf 7612-786-796)	Autres produits financiers		3 011 208,38
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :		
775	Cessions d'éléments d'actif		4 125 424,42
777	Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice		5 911 974,18
771-778	Autres		15 249 587,38
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS :		
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien		632 714,16
Autres 78	Autres reprises		10 642 546,42
<b>TOTAL I</b>			<b>213 194 877,25</b>
<b>CHARGES</b>			
	CHARGES D'EXPL. ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES :		
64	Charges de personnel		27 867 873,83
6151	Entretien et réparations courants		1 458 531,60
6152	Dépenses de gros entretien		10 098 187,85
63512	Taxes foncières		23 230 275,67
Autres 61 et 63, 602-6032-606-62-65	Autres charges		23 974 272,55
	CHARGES FINANCIERES :		
661 (sauf 66114 et 66115)	Charges d'intérêts		31 535 922,20
66115	Intérêts sur accession consolidée (gestion de prêts)		
Autres 66 (sauf 686)	Autres		28 801,17
	CHARGES EXCEPTIONNELLES :		
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés		3 467 858,43
671-678	Autres		14 961 647,92
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS :		
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Amortissement des immobilisations locatives		65 105 881,62
6811 autres-6812-6871	Autres amortissements		2 012 157,59
68157	Provisions pour gros entretien		904 400,00
68174	Dépréciations des créances douteuses		2 959 855,64
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions		7 020 006,34
69	PARTICIPATION DES SALAIRES - IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES		8 496,00
<b>TOTAL II</b>			<b>214 634 168,41</b>
Tableau de ventilation des charges et produits	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOC.		-3 585 178,72
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>			<b>-5 024 469,88</b>

	RESULTAT DE L'EXERCICE		-5 024 469,88
	- Comptes 775, 777, 78		-21 312 659,18
	+ Comptes 675, 68		81 470 159,62
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG) (1)</b>			<b>55 133 030,56</b>

(1) A reporter au tableau de financement prévisionnel (tableau 5.8.1)

## 5.8.1 - TABLEAU FINANCEMENT PREVISIONNEL (1) (1)

(en euros)

Cette fiche est spécifique aux sociétés commerciales répondant aux critères énoncés au L232-2 du code du commerce.

5.8 Tableau finit prév (1) (soc)

Exercice au : 31/12/2023

Variation du fonds de roulement net global		31/12/2023
<b>RESSOURCES DURABLES</b>		
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		55 150 022,56
Capacité d'autofinancement (PCG) (2)		55 150 022,56
- Dotations aux amortissements, intérêts compensateurs		
CESSIONS OU REDUCTIONS D'ELEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE		5 672 478,39
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		5 672 478,39
Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation		
Immobilisations financières		
AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES		2 587 376,99
Augmentation de capital		
Comptabilisation de subventions d'investissement		2 587 376,99
Augmentation des autres capitaux propres		
AUGMENTATION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS		
AUGMENTATION DES DETTES FINANCIERES		26 459 424,71
<b>TOTAL DES RESSOURCES (Total I)</b>		<b>89 869 302,65</b>
<b>EMPLOIS STABLES</b>		
DIVIDENDES MIS EN PAIEMENT AU COURS DE L'EXERCICE		
AUGMENTATION DE L'ACTIF IMMOBILISE		39 394 419,32
Immobilisations incorporelles		1 820 896,95
Immobilisations corporelles :		
. Terrains, agencements et aménagements de terrains		714 576,31
. Constructions locatives		35 597 100,54
. Bâtiments administratifs		693 772,75
. Installations techniques, matériel outillage, autres		568 072,77
. Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation		
Immobilisations financières		
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES ET PRIMES		
REDUCTION DE CAPITAUX PROPRES		170 871,35
REDUCTION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS		
REMBOURSEMENT DES DETTES FINANCIERES		54 352 643,52
<b>TOTAL DES EMPLOIS (Total II)</b>		<b>93 917 934,19</b>
<b>VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (Total I - Total II)</b>		<b>-4 048 631,54</b>

(1) Les principes d'élaboration sont identiques à ceux du tableau 5.4.1.

(2) Report du tableau 5.7.1.

## 5.9.1 - TABLEAU FINANCEMENT PREVISIONNEL (2) (1)

(en euros)

**Cette fiche est spécifique aux sociétés commerciales répondant aux critères énoncés au L232-2 du code du commerce**

5.9 Tableau finit prév (2) (soc)

Exercice au : 31/12/2023

Variation du besoin en fonds de roulement		31/12/2023
<b>VARIATIONS EXPLOITATION - CONSTRUCTION / ACCESSION</b>		
VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION		
Terrains à aménager		17 126,90
Stocks en cours		-236 523,35
Stocks achevés		
Sociétés civiles immobilières (ou S.C.C.C.)		
Autres actifs d'exploitation		
VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION		
Emprunts accession (Financement de stocks immobiliers)		
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation		110 576,32
Produits des ventes sur lots en cours		
<b>A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION" (2)</b>		<b>-108 820,13</b>
<b>VARIATIONS EXPLOITATION - LOCATIF ET AUTRES ACTIVITES</b>		
VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION		
Approvisionnements		
Fournisseurs débiteurs, créances clients et comptes rattachés		-879 046,68
Autres créances (y compris intérêts courus)		8 393 960,50
VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION		
Locataires (excédents d'acomptes)		-2 709 004,98
Dettes fournisseurs (exploitation, gestion)		1 714 618,80
Autres (y compris intérêts courus)		-17 769 367,02
<b>B- VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "LOCATIF ET AUTRES ACTIVITES" (2)</b>		<b>-11 248 839,38</b>
<b>VARIATIONS HORS EXPLOITATION</b>		
VARIATIONS DES ACTIFS		
Opérations d'aménagement		
Autres		616 449,19
VARIATIONS DES DETTES		
Fournisseurs d'immobilisations		5 211 760,17
Autres		539 560,45
<b>C- VARIATION DU BESOIN "HORS EXPLOITATION" (2)</b>		<b>6 367 769,81</b>
<b>D - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TOTAL A + B + C)</b>		<b>-4 989 889,70</b>
<b>VARIATIONS TRESORERIE</b>		
VARIATIONS DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT (Actif)		
VARIATIONS DES DISPONIBILITES (Actif)		924 006,34
VARIATIONS DES CONCOURS COURANTS BANCAIRES (Dettes)		
<b>E- VARIATION DE LA TRESORERIE (2)</b>		<b>924 006,34</b>
<b>VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL D + E)</b>		<b>-4 065 883,36</b>

(1) Les principes d'élaboration sont identiques à ceux du tableau 5.5.2.

(2) Variation des actifs moins Variation des dettes.



## **06 - Actif immobilisé**

6.1.1 TABLEAU DES PARTICIPATIONS, TITRES, ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

- 261- TITRES DE PARTICIPATION
  - 2611 - Actions
- 2612 -Parts de sociétés civiles immobilières
- 2618 - Autres titres de participations
- 266 - AUTRES FORMES DE PARTICIPATIONS
- 267 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS (1)
- 2671 - Créances rattachées à des participations (groupe)
- 2674 - Créances rattachées à des participations (hors groupe)
- 271 - TITRES IMMOBILISES (DROIT DE PROPRIETE)
- 272 - TITRES IMMOBILISES (DROITS DE CREANCES)
  - 2741 -PRÊTS PARTICIPATIFS
- 2761 - CREANCES DIVERSES

6.1 Participations  
Exercice au : 31/12/2023

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 (1) 8
				Valeur unitaire 5A	Total 5B	Valeur unitaire 6A	Total 6B		
2611		TERRITOIRES 62	8 685	20,0000	173 700,00				
2618		COOPARTOIS	24 000	15,2400	365 760,00				
2611		ARSEM	1	3773,1100	3 773,11				
2618		AUTRES	1	12,2300	12,23				
Sous-total feuillet					543 245,34				
TOTAL					543 245,34				

(1) Hors intérêts courus.

## **07 - Stocks et opérations d'accession a la propriété**

# 7.1.1 TABLEAU MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS AU COURS DE L'EXERCICE

(sauf compte 32)

7.1 Mouvements stocks  
Exercice au : 31/12/2023

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)	Sorties de stocks (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (9-2)
<b>31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)</b>									
Lotissements et terrains en cours d'aménagement	426 332,54	95 142,59					78 015,69	443 459,44	17 126,90
Opérations groupées, constructions neuves									
Opérations d'acquisition-réhabilitation-revente									
Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
Autres travaux en cours									
<b>IMMEUBLES EN COURS (net du 339)</b>	<b>426 332,54</b>	<b>95 142,59</b>					<b>78 015,69</b>	<b>443 459,44</b>	<b>17 126,90</b>
Lotissements et terrains aménagés	461 567,45						244 272,59	217 294,86	-244 272,59
Opérations groupées, constructions neuves	724 032,53	7 749,24						731 781,77	7 749,24
Opération d'acquisition-réhabilitation-revente									
Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
Autres travaux achevés									
Immeubles temporairement loués									
Location accession									
Autres									
<b>IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)</b>	<b>1 185 599,98</b>	<b>7 749,24</b>					<b>244 272,59</b>	<b>949 076,63</b>	<b>-236 523,35</b>
<b>IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT</b>									
<b>TOTAL (c)</b>	<b>1 611 932,52</b>	<b>102 891,83</b>					<b>322 288,28</b>	<b>1 392 536,07</b>	<b>-219 396,45</b>

(a) Y compris les virements de classe 2

(b) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon méthode à l'avancement)

(c) Total colonne 5 : total colonnes 4 et 5 du tableau 4.12.1

Total colonne 4 : total des colonnes 2 et 3 du tableau 4.12.1

Total des colonnes 3 et 4 : total des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608

### 7.2.1 - TABLEAU TERRAINS A AMENAGER (31 net de 319)

(en euros)

7.2 Terrains à aménager  
Exercice au : 31/12/2023

EXERCICE 2019/2020								
N° inventaire	Localisation	Date de l'acte d'acquisition (a)	Superficie (m²)	Valeur d'acquisition	Dépréciation	Valeur nette	Destination prévue	Date prévue d'utilisation ou de vente (b)
1	2	3	4	5	6	7 (5-6)	8	9
TOTAL								

(a) Mois / Année (mm/aaaa)

(b) Date prévue de sortie du compte 31

### 7.3.1 - TABLEAU IMMEUBLES EN COURS (33)

(en euros hors taxes)

### 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

7.3 Immeubles en cours  
Exercice au : 31/12/2023

[illegible]

(a) Ces opérations peuvent être regroupées sur une ligne dans le tableau

(b) Mois / Année (mm/aaaa)

(c) Total colonne 12 = compte 33 brut au bilan

(d) Frais financiers sur financements externes, qui n'ont pas été imputés en compte 33

(e) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en acte notariés

(f) Les colonnes 17 et 20 concernent les seules opérations en méthode "marge à l'avancement"

7.4.1 -TABLEAU IMMEUBLES ACHEVES (35)

(en euros hors taxes)  
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  
3581 - LOCATION-ACCESSION  
3582 et 3587 - AUTRES IMMEUBLES TEMPORAIREMENT LOUES

7.4 Immeubles achevés

31/12/2023

Opérations							Prévisions				Réalizations en fin d'exercice										Reste à commercialiser			Dépréciations (c/395)	
N° inventaire	N° de compte	Localisation, désignation	Dates		Lots		Prix de revient		Prix de vente		Coût de prod. (c/35) (b)	Prix de revient			Total (e)	Coût des lots achevés sortis des stocks (c/359) (c)	Actes notariés de vente		Actes notariés de location-cession, et réservations (d)		Dont levées d'options en cours (location-cession) (f)		Nombre		Montant
			Ouverture de chantier	Achève-t des travaux	Nature	Nombre	Initial	Actualisé	Initial	Actualisé		Frais financiers (c)	Frais de commercialisation	Autres frais généraux			Nombre	Montant	Nombre	Montant	Nombre	Montant			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24 (7-18-20)	25 (11-19-21)	26
	351 352					103 31	6 441 408,28 4 451 433,00	5 266 424,09 4 301 034,35	7 641 424,00 4 624 444,00	6 302 146,22 4 395 051,19	5 266 424,09 4 301 034,04				5 266 424,09 4 301 034,04	5 040 129,23 3 569 252,57	98 26	6 046 092,16 3 669 251,19					5,00 5,00	256 054,06 725 800,00	65 188,00 219 534,53
Sous-total feuille							10 892 841,28	9 567 438,44	12 265 868,00	10 697 197,41	9 567 438,13				9 567 438,13	8 618 381,80		9 715 343,35						981 854,06	284 722,53
TOTAL							10 892 841,28	9 567 438,44	12 265 868,00	10 697 197,41	9 567 438,13				9 567 438,13	8 618 381,80		9 715 343,35						981 854,06	284 722,53

(a) Ces opérations peuvent être regroupées sur une ligne dans le tableau

(b) Mote / Année (mm/aaaa)

(c) Total colonne 12 + compte 33 brut au bilan

(d) Frais financiers sur financements externes, qui n'ont pas été imputés en compte 33

(e) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en acte notariés

(f) Les colonnes 17 et 20 concernent les seules opérations en méthode "marge à l'avancement"

7.5.1 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION  
OU GARANTIE DE RACHAT (37)

(en euros)

7.5 Immeubles acquis  
31/12/2023

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

(a) Mois / Année (mm/aaaa)  
(a) Préciser par exemple si les logements sont temporairement loués.



7.6.1 TABLEAU SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES - PROGRAMMES EN COURS

7.6 SCI en cours  
Exercice au : 31/12/2023

NB : Les colonnes 9 à 21 concernent les nombres et montants globaux de chaque opération de la SCI, quel que soit le pourcentage de l'organisme dans la SCI.

Opérations										Prévisions				Réalisations à la fin de l'exercice								Reste à commercialiser		Prov. et dépréc. constituées par la SCI	Prêts et avances de l'organisme à la SCI	Prov. et dépréc. constituées par l'organisme €
N° inventaire	Nom, localisation	SCI	%(a)	Gérance de la SCI par l'organisme	Emprunts (b)	Dates (c)		Lots		Prix de revient		Prix de vente		Prix de revient		Commercialisation										
						OS	DAT prévue	Nature	Nombre	Prévision initiale	Prévision actualisée	Prévision initiale	Prévision actualisée	Coût de production	Coûts non imputés	Actes notariés		Réservations (d)								
1	2	3	4	4 bis	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20 (9-16-18)	21 (13-17-19)	22	23	24		
TOTAL																										

(a) Indiquer le taux de participation de l'organisme dans la SCI. Indiquer dans la colonne 4 bis, si l'organisme est gérant de la SCI (oui/non)  
(b) Indiquer les montants de financements contractés par la SCI auprès des établissements financiers.  
(c) Mois / Année (mm/aaaa)  
(d) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.  
(e) Dépréciations (des titres ou des avances), et provisions pour risques et charges.

7.7.1 TABLEAU SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES - PROGRAMMES ACHEVES

7.7 SCI achevées  
Exercice au : 31/12/2023

NB : Les colonnes 9 à 21 concernent les nombres et montants globaux de chaque opération de la SCI, quel que soit le pourcentage de l'organisme dans la SCI.

Opérations										Prévisions				Réalisations à la fin de l'exercice								Reste à commercialiser		Prov. et dépréc. constituées par la SCI	Prêts et avances de l'organisme à la SCI	Prov. et dépréc. constituées par l'organisme (e)
N° inventaire	Nom, localisation	SCI	% (a)	Gérance de la SCI par l'organisme	Emprunts (b)	Dates (d)		Lots		Prix de revient		Prix de vente		Prix de revient		Commercialisation										
						OS	DAT prévue	Nature	Nombre	Prévision initiale	Prévision actualisée	Prévision initiale	Prévision actualisée	Coût de production	Coûts non imputés	Actes notariés de vente		Actes notariés de location-accession, et réservations (d)		Nombre	Montant	Nombre	Montant			
1	2	3	4	4 bis	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20 (9-16-18)	21 (13-17-19)	22	23	24		

(a) Indiquer le taux de participation de l'organisme dans la SCI. Indiquer dans la colonne 4 bis, si l'organisme est gérant de la SCI (oui/non)  
(b) Indiquer les montants de financements contractés par la SCI auprès des établissements financiers.  
(c) Mois / Année (mm/aaaa)  
(d) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.  
(e) Dépréciations (des titres ou des avances), et provisions pour risques et charges.

## **08 - Développement du passif**

### 8.1.1 - TABLEAU 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)

**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'ANCOLS**

### 8.1 Détail des emprunts

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Montant des ouvertures de crédit	Montants réalisés				Remboursements opérés						Montant de la dette	ACNE	Affectation de l'emprunt
		Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice		Total	Au cours des exercices antérieurs		Au cours de l'exercice		Total				
			Réalisations	Diminutions (c)		Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés			
1	2	3	4	5	6 (3+4-5)	7	8	9	10	11 (7+9)	12 (8+10)	13 (6-11-12)	14	27
162	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	Réserves foncières
162	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
162	68 290 411,87	66 877 411,87	492 000,00	0,00	67 369 411,87	41 104 912,16	6 532 509,13	1 303 276,60	0,00	42 408 188,76	6 532 509,13	18 428 713,98	221 450,18	Opérations locatives (financement définitif)
162	6 762 742,65	6 762 742,65	0,00	0,00	6 762 742,65	3 677 567,79	2 902 327,22	19 527,06	0,00	3 697 094,85	2 902 327,22	163 320,58	4 122,11	Opérations locatives démolies ou cédées
162	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	Opérations en bail réel solidaire
162	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
162	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
162	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	Opérations d'aménagement
162	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	Bâtiments et installations administratifs
162	27 356 930,25	27 356 930,25	0,00	0,00	0,00	22 842 877,90	4 442 838,41	29 222,55	0,00	22 872 100,45	4 442 838,41	41 991,39	430,06	Autres destinations
163	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	Réserves foncières
163	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
163	2 359 581,46	2 359 581,46	0,00	0,00	2 359 581,46	2 359 581,46	0,00	0,00	0,00	2 359 581,46	0,00	0,00	0,00	Opérations locatives (financement définitif)
163	1 136 327,62	1 136 327,62	0,00	0,00	1 136 327,62	1 136 327,62	0,00	0,00	0,00	1 136 327,62	0,00	0,00	0,00	Opérations locatives démolies ou cédées
163	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	Opérations en bail réel solidaire
163	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
163	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
163	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	Opérations d'aménagement
163	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	Bâtiments et installations administratifs
163	3 580 774,30	3 580 774,30	0,00	0,00	3 580 774,30	3 580 774,30	0,00	0,00	0,00	3 580 774,30	0,00	0,00	0,00	Autres destinations
1641	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	Réserves foncières
1641	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
1641	1 406 484 250,45	1 396 780 331,45	5 090 884,00	0,00	1 401 871 215,45	411 795 150,06	156 573 455,96	29 844 477,06	310 181,11	441 639 627,12	156 883 637,07	803 347 951,26	10 630 635,33	Opérations locatives

**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'ANCOLS**

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Montant des ouvertures de crédit	Au cours des exercices antérieurs	Montants réalisés			Remboursements opérés						Montant de la dette	ACNE	Affectation de l'emprunt
			Au cours de l'exercice		Total	Au cours des exercices antérieurs		Au cours de l'exercice		Total				
			Réalisations	Diminutions (c)		Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés			
1	2	3	4	5	6 (3+4-5)	7	8	9	10	11 (7+9)	12 (8+10)	13 (6-11-12)	14	27
1648	145 464,27	145 464,27	0,00	0,00	145 464,27	145 464,27	0,00	0,00	0,00	145 464,27	0,00	0,00	0,00	Réserves foncières
1648	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
1648	521 780 471,43	501 785 178,77	19 995 292,66	0,00	521 780 471,43	281 047 223,56	34 859 517,50	17 770 278,51	430 695,40	298 817 502,07	35 290 212,90	187 672 756,46	9 124 189,35	Opérations locatives (financement définitif)
1648	25 580 849,56	25 576 855,63	3 993,93	0,00	25 580 849,56	18 546 675,27	3 119 234,18	574 784,25	0,00	19 121 459,52	3 119 234,18	3 340 155,86	309 676,27	Opérations locatives démolies ou cédées
1648	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	Opérations en bail réel solidaire
1648	587 244,81	587 244,81	0,00	0,00	587 244,81	142 430,94	0,01	17 252,00	0,00	159 682,94	0,01	427 561,86	12 037,35	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
1648	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
1648	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	Opérations d'aménagement
1648	25 353 318,02	25 353 318,02	0,00	0,00	25 353 318,02	6 676 191,73	277 126,28	1 533 333,33	0,00	8 209 525,06	277 126,28	16 866 666,68	402 185,78	Bâtiments et installations administratifs
1648	124 959 187,48	124 958 474,07	713,41	0,00	124 959 187,48	123 101 327,09	1 419 620,68	28 836,69	10 779,40	123 130 163,78	1 430 400,08	398 623,62	11 253,23	Autres destinations
1672 (OPH)	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	Réserves foncières
1672 (OPH)	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
1672 (OPH)	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	Opérations locatives (financement définitif)
1672 (OPH)	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	Opérations locatives démolies ou cédées
1672 (OPH)	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	Opérations en bail réel solidaire
1672 (OPH)	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
1672 (OPH)	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
1672 (OPH)	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	Opérations d'aménagement
1672 (OPH)	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	Bâtiments et installations administratifs
1672 (OPH)	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	Autres destinations
1673	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	Réserves foncières
1673	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
1673	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	Opérations locatives (financement définitif)
1673	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	Opérations locatives démolies ou cédées
1673	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	Opérations en bail réel solidaire
1673	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
1673	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
1673	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	Opérations d'aménagement
1673	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	Bâtiments et installations administratifs
1673	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	Autres destinations
1674	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	Réserves foncières
1674	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
1674	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	Opérations locatives (financement définitif)
1674	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	Opérations locatives démolies ou cédées
1674	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	Opérations en bail réel solidaire
1674	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
1674	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
1674	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	Opérations d'aménagement
1674	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	Bâtiments et installations administratifs
1674	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	Autres destinations
1675	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	Réserves foncières
1675	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
1675	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	Opérations locatives (financement définitif)
1675	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	Opérations locatives démolies ou cédées
1675	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	Opérations en bail réel solidaire
1675	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
1675	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
1675	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	Opérations d'aménagement
1675	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	Bâtiments et installations administratifs
1675	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	Autres destinations

8.1.1 - TABLEAU 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)

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'ANCOLS

8.1 Détail des emprunts

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Montant des ouvertures de crédit	Montants réalisés				Remboursements opérés						Montant de la dette	ACNE	Affectation de l'emprunt
		Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice		Total	Au cours des exercices antérieurs		Au cours de l'exercice		Total				
			Réalisations	Diminutions (c)		Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés			
1	2	3	4	5	6 (3+4-5)	7	8	9	10	11 (7+9)	12 (8+10)	13 (6-11-12)	14	27
1676	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	Réserves foncières
1676	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
1676	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	Opérations locatives (financement définitif)
1676	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	Opérations locatives démolies ou cédées
1676	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	Opérations en bail réel solidaire
1676	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
1676	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
1676	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	Opérations d'aménagement
1676	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	Bâtiments et installations administratifs
1676	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	Autres destinations
1677	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	Réserves foncières
1677	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
1677	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	Opérations locatives (financement définitif)
1677	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	Opérations locatives démolies ou cédées
1677	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	Opérations en bail réel solidaire
1677	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
1677	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
1677	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	Opérations d'aménagement
1677	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	Bâtiments et installations administratifs
1677	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	Autres destinations
16781	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	Réserves foncières
16781	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
16781	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	Opérations locatives (financement définitif)
16781	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	Opérations locatives démolies ou cédées
16781	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	Opérations en bail réel solidaire
16781	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
16781	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
16781	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	Opérations d'aménagement
16781	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	Bâtiments et installations administratifs
16781	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	Autres destinations
16788	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	Réserves foncières
16788	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
16788	1 208 485,28	1 208 485,28	0,00	0,00	1 208 485,28	1 197 614,62	0,00	10 870,53	0,00	1 208 485,15	0,00	0,13	0,00	Opérations locatives (financement définitif)
16788	304 313,67	304 313,67	0,00	0,00	304 313,67	303 884,79	0,00	428,88	0,00	304 313,67	0,00	0,00	0,00	Opérations locatives démolies ou cédées
16788	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	Opérations en bail réel solidaire
16788	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
16788	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
16788	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	Opérations d'aménagement
16788	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	Bâtiments et installations administratifs
16788	3 623,37	3 623,37	0,00	0,00	3 623,37	3 623,37	0,00	0,00	0,00	3 623,37	0,00	0,00	0,00	Autres destinations
1681	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	Réserves foncières
1681	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
1681	13 157 610,48	13 157 610,48	0,00	0,00	13 157 610,48	11 241 813,94	13 795,32	137 820,97	0,00	11 379 634,91	13 795,32	1 764 180,25	32 347,21	Opérations locatives (financement définitif)
1681	1 409 066,71	1 409 066,71	0,00	0,00	1 409 066,71	1 383 162,70	25 046,46	99,66	0,00	1 383 262,36	25 046,46	757,89	15,79	Opérations locatives démolies ou cédées
1681	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	Opérations en bail réel solidaire
1681	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
1681	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
1681	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	Opérations d'aménagement
1681	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	Bâtiments et installations administratifs
1681	2 029 559,19	2 029 559,19	0,00	0,00	2 029 559,19	2 029 559,19	0,00	0,00	0,00	2 029 559,19	0,00	0,00	0,00	Autres destinations

8.1.1 - TABLEAU 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)

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'ANCOLS

8.1 Détail des emprunts  
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Montant des ouvertures de crédit	Montants réalisés				Remboursements opérés						Montant de la dette	ACNE	Affectation de l'emprunt
		Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice		Total	Au cours des exercices antérieurs		Au cours de l'exercice		Total				
			Réalisations	Diminutions (c)		Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés			
1	2	3	4	5	6 (3+4-5)	7	8	9	10	11 (7+9)	12 (8+10)	13 (6-11-12)	14	27
1687	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	Réserves foncières
1687	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
1687	1 463 359,80	1 463 359,80	0,00	0,00	1 463 359,80	1 376 885,07	86 474,73	0,00	0,00	1 376 885,07	86 474,73	0,00	0,00	Opérations locatives (financement définitif)
1687	1 237 396,01	1 237 396,01	0,00	0,00	1 237 396,01	1 158 248,95	79 147,06	0,00	0,00	1 158 248,95	79 147,06	0,00	0,00	Opérations locatives démolies ou cédées
1687	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	Opérations en bail réel solidaire
1687	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
1687	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
1687	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	Opérations d'aménagement
1687	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	Bâtiments et installations administratifs
1687	114 210,37	37 423,72	0,00	0,00	37 423,72	33 281,58	4 142,14	0,00	0,00	33 281,58	4 142,14	0,00	0,00	Autres destinations
17	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	Réserves foncières
17	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
17	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	Opérations locatives (fi. définitif - Y c. sorties de composants)
17	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	Opérations locatives démolies ou cédées
17	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	Opérations en bail réel solidaire
17	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
17	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
17	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	Opérations d'aménagement
17	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	Bâtiments et installations administratifs
17	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	Autres destinations
18	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	Réserves foncières
18	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
18	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	Opérations locatives (fi. définitif - Y c. sorties de composants)
18	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	Opérations locatives démolies ou cédées
18	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	Opérations en bail réel solidaire
18	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
18	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
18	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	Opérations d'aménagement
18	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	Bâtiments et installations administratifs
18	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	Autres destinations
519	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	Réserves foncières
519	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
519	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	Opérations locatives (financement définitif)
519	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	Opérations locatives démolies ou cédées
519	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	Opérations en bail réel solidaire
519	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
519	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
519	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	Opérations d'aménagement
519	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	Bâtiments et installations administratifs
519	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	Autres destinations
2 841 992 871,17	2 811 037 032,90	25 582 884,00	237 867,38	2 836 382 049,52	1 445 789 455,21	296 238 201,29	51 726 366,27	1 544 805,35	1 497 515 821,48	297 783 006,64	1 041 083 221,40	20 906 945,23		

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

8.2.1 TABLEAU ETAT RECAPITULATIF DES EMPRUNTS

8.2 Récapitulatif emprunts  
31/12/2023

N° de compte	Libellés	Montant des ouvertures de crédit	Montants réalisés				Remboursements opérés						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 des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice		Total	Au cours des exercices antérieurs		Au cours de l'exercice		Total			Emprunts à taux indexés sur le livret A	Emprunts à taux variables (f)	Emprunts à taux fixe (f)	Autres emprunts (g)		
				Réalisations	Diminutions (d)		Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés							
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	102 410 084,77	100 997 084,77	492 000,00		101 489 084,77	67 625 357,85	13 877 674,76	1 352 026,21		68 977 384,06	13 877 674,76	18 634 025,95	6 025 326,49	0,00	12 608 699,46	0,00	0,00	226 002,35
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	2 711 578 478,14	2 682 112 426,52	25 090 884,00	237 867,38	2 706 965 443,14	1 352 359 339,77	282 151 920,82	50 225 120,02	1 544 805,35	1 402 584 459,79	283 696 726,17	1 020 684 257,18	782 999 456,20	11 861 293,23	225 823 507,93	0,00	0,00	20 648 579,88
1641	Caisse des dépôts et consignations	1 759 865 314,11	1 750 399 262,49	5 090 884,00	237 867,38	1 755 252 279,11	705 010 175,72	206 930 707,52	30 265 648,42	1 103 330,55	735 275 824,14	208 034 038,07	811 942 416,90	758 322 957,78	10 033 256,30	43 586 202,82	0,00	0,00	10 780 794,19
1642	Caisse de garantie du logement locatif social	253 306 628,46	253 306 628,46			253 306 628,46	217 689 851,19	35 545 714,65	34 986,82		217 724 838,01	35 545 714,65	36 075,80	0,00	0,00	36 075,80	0,00	0,00	8 443,71
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00	0,00			0,00	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1648	Autres établissements de crédit	698 406 535,57	678 406 535,57	20 000 000,00		698 406 535,57	429 659 312,86	39 675 498,65	19 924 484,78	441 474,80	449 583 797,64	40 116 973,45	208 705 764,48	24 676 498,42	1 828 036,93	182 201 229,31	0,00	0,00	9 859 341,98
167	Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	1 516 422,32	1 516 422,32	0,00	0,00	1 516 422,32	1 505 122,78	0,00	11 299,41	0,00	1 516 422,19	0,00	0,13	0,00	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00
1672	Dettes PPP					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	
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	
1675	Emprunts participatifs					0,00					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1676	Avances d'organismes HLM					0,00					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
16781	Organismes collecteurs de la PEEC					0,00					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
16788	Autres	1 516 422,32	1 516 422,32			1 516 422,32	1 505 122,78		11 299,41		1 516 422,19	0,00	0,13	0,00	0,00	0,13	0,00	0,00	
168	Autres emprunts et dettes assimilées	19 411 202,56	19 334 415,91	0,00	0,00	19 334 415,91	17 222 951,43	208 605,71	137 920,63	0,00	17 360 872,06	208 605,71	1 764 938,14	0,00	0,00	1 764 938,14	0,00	0,00	32 363,00
1681	Autres emprunts	16 596 236,38	16 596 236,38			16 596 236,38	14 654 535,83	38 841,78	137 920,63		14 792 456,46	38 841,78	1 764 938,14	0,00	0,00	1 764 938,14	0,00	0,00	32 363,00
1687	Autres dettes	2 814 966,18	2 738 179,53			2 738 179,53	2 568 415,60	169 763,93			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. Courus)					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	
TOTAL 1...		2 841 992 871,17	2 811 037 032,90	25 582 884,00	237 867,38	2 836 382 049,52	1 445 789 455,21	296 238 201,29	51 726 366,27	1 544 805,35	1 497 515 821,48	297 783 006,64	1 041 083 221,40	789 024 782,69	11 861 293,23	240 197 145,66	0,00	0,00	20 906 945,23
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu des garanties					0,00					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
( = TOTAL 2)																			
519	Concours bancaires courants					0,00					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
( = TOTAL 3)																			
TOTAL GENERAL (1+2+3)		(a) 2 841 992 871,17	2 811 037 032,90	25 582 884,00	237 867,38	2 836 382 049,52	1 445 789 455,21	296 238 201,29	51 726 366,27	1 544 805,35	1 497 515 821,48	297 783 006,64	1 041 083 221,40	789 024 782,69	11 861 293,23	240 197 145,66	0,00	0,00	20 906 945,23
	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)	(b)				0,00					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	dont activité agréée (SEM)					0,00					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
...2.21	Opérations locatives (fi.def.f. Y.c sorties de composants)	(b)	2 218 696 496,28	2 187 584 284,62	25 578 176,66	2 213 162 461,28	924 330 374,02	227 744 554,62	49 099 494,96	740 876,51	973 429 868,98	228 485 431,13	1 011 247 161,17	780 796 653,77	11 006 875,61	219 443 631,79	0,00	0,00	20 016 742,61
	dont activité agréée (SEM)					0,00					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
...2.22	Opérations locatives démolies ou cédées	(c)	183 954 736,76	183 950 742,83	3 993,93	183 954 736,76	120 867 364,47	55 001 150,63	789 670,27	766 756,85	121 657 034,74	55 767 907,48	6 529 794,54	2 850 966,02	180 668,31	3 498 160,21	0,00	0,00	389 356,36
...2.26	Opérations en bail réel solidaire					0,00					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
...4	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)	587 244,81	587 244,81			587 244,81	142 430,94	0,01	17 252,00		159 682,94	0,01	427 561,86	427 561,86	0,00	0,00	0,00	0,00	12 037,35
...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	
...6	Opérations d'aménagement					0,00					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
...7	Bâtiments et installations administratifs	25 353 318,17	25 353 318,17			25 353 318,17	6 676 191,81	277 126,35	1 533 333,33		8 209 525,14	277 126,35	16 866 666,68	0,00	0,00	16 866 666,68	0,00	0,00 €	402 185,78
...8	Autres destinations	(d) 413 253 347,01	413 413 714,33	713,41	237 867,38	413 176 560,36	393 625 365,83	13 215 369,68	286 615,71	37 171,99	393 911 981,54	13 252 541,67	6 012 037,15	4 949 601,04	673 749,31	388 686,80	0,00	0,00	86 623,13
TOTAL GENERAL		(a) 2 841 992 871,17	2 811 037 032,90	25 582 884,00	237 867,38	2 836 382 049,52	1 445 789 455,21	296 238 201,29	51 726 366,27	1 544 805,35	1 497 515 821,48	297 783 006,64	1 041 083 221,40	789 024 782,69	11 861 293,23	240 197 145,48	0,00	0,00	20 906 945,23

(a) Total colonne 14 = dettes financières au bilan passif nettes des dépôts, des intérêts courus, des intérêts compensateurs (et du C/ 166).

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

(c) Opérations (ou quotes-parts d'opérations) démolies ou cédées, y compris les quote-parts d'emprunts au titre des démolitions et cessions partielles.

(d) dont financements d'immobilisations financières (sauf prêts accession) et financements non affectés (lignes de trésorerie).

(e) Minoration de dettes lors de la clôture d'opérations locatives, diminution d'emprunts (pour des emprunts totalement amortis depuis au moins un an et sortis de l'état car devenus sans objet), reclassement vers une autre nature d'affectation (dans ce cas, pour la nouvelle affectation, renseigner en contre-partie la colonne 5 "Réalisations").

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

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

(h) Amortissements courus non échus des emprunts au 31/12



### 8.3.1 - TABLEAU ETAT DETAILLE DES EMPRUNTS COMPLEXES ET FINANCEMENTS STRUCTURES

1 / 1

### 8.3 Détail emprunts complexes

Exercice au : 31/12/2023

[illegible]

(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 chartre sont classés en F6.

(b) En précisant l'identification interne si emprunts multiples sur le même établissement.

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

(d) Taux maximum pouvant être observé sur la durée totale de l'emprunt. Si aucun plafond de rémunération n'est prévu, ne compléter que si une autre formule que celle de la colonne 7 est prévue au contrat.

(e) Modalité de remboursement du capital : C=amortissement annuel constant - P=amortissement annuel progressif - F=in fine - S=semestriel - M=mensuel - X=autres.

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

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

(h) Taux effectif de l'emprunt d'une durée d'un an dont les intérêts sont payés à l'échéance d'un an, tous frais compris.

(i) Indiquer le montant à acquitter pour le remboursement définitif de l'emprunt au 31/12/N incluant les pénalités éventuelles de remboursement anticipé.

#### 8.4.1 - TABLEAU DETAIL DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE

1/1

#### 8.4 Instruments de couverture

Exercice au : 31/12/2023

	Caractéristiques de la dette couverte		Caractéristiques de l'instrument dérivé			31/12/2023						31/12/2022		
Niveau de risque	Montant initial	CRD au 31/12/N	Type d'instrument financier	Nom de la contrepartie	Notionnel initial	Charge d'intérêt d'emprunt avant couverture	Résultat de		Charge nette après couverture	Provision comptable	Coût de sortie de l'instrument	Charge nette après couverture	Provision comptable	Coût de sortie de l'instrument
(a)				(c)			Charges	Produits			(h)			(h)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (7 + 8 - 9)	10	11	12	13	14
1A	80 000 000,00	80 000 000,00	SWAP	RBS	80 000 000,00	2 282 358,00	4 165 282,22		6 447 640,22			7 590 825,65		4 988 555,39
Sous total	80 000 000,00	80 000 000,00			80 000 000,00	2 282 358,00	4 165 282,22		6 447 640,22			7 590 825,65		4 988 555,39
TOTAL	80 000 000,00	80 000 000,00			80 000 000,00	2 282 358,00	4 165 282,22		6 447 640,22			7 590 825,65		4 988 555,39

(a) Niveau de risque : se reporter au classement de 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.

(b) En précisant l'identification interne si produits multiples.

(c) Inscrire un montant positif pour une soulte à verser et un montant négatif pour une soulte à encaisser.

8.5.1 - TABLEAU DETAIL DES TITRES PARTICIPATIFS

8.5 Titres participatifs  
Exercice au : 31/12/2023

Répartition du montant des titres participatifs inscrit au bilan suivant les souscripteurs :					
	SOUSCRIPTEURS :				
Montant des titres participatifs émis inscrit au bilan	Collectivité territoriale	Banque des Territoires (CDC)	Action logement services	OLS	Autres <sup>(*)</sup>
30 000 000,00					
Répartition du montant total des titres participatifs émis suivant les activités à financer par ces titres participatifs et les souscripteurs :					
- Offre neuve LLS					
- Offre neuve LLI					
- Réhabilitations		30 000 000,00			
- Accession sociale à la propriété					
- Aménagement					
- Autres activités <sup>(**)</sup>					
- Affectation des titres participatifs non encore définie					
(*) si autres souscripteurs, préciser le type de souscripteur :	<div>TEXTAREA_</div>				
(**) si autres activités, préciser le type d'activité :	<div>TEXTAREA_</div>				

## **09 - Ventilation des charges et produits par activité**

9.1.1 TABLEAU VENTILATION DES CHARGES

9.1 Ventilation charges  
Exercice au : 31/12/2023

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 HLM(6)	Sans garantie SGA HLM			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION	162 035 367,87	148 662 647,18		114 398,86			13 258 321,83
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	29 838 712,57	27 233 481,86		102 891,86			2 502 338,85
60 (net de 6092)	Achats stockés:							
601	Terrains							
602	Approvisionnements							
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
603	Variation des stocks:							
6031	Terrains							
6032	Approvisionnements							
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	102 822,41			102 822,41			
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	69,45			69,45			
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 784 739,48	1 096 306,96					688 432,52
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	146 227,00	146 227,00					
61-62 (nets 619-629)	Services extérieurs	27 804 854,23	25 990 947,90					1 813 906,33
63	Impôts, taxes et versements assimilés	26 183 030,69	25 235 377,86					947 652,83
64	Charges de personnel	27 867 873,83	19 208 259,77					8 659 614,06
6811-6812	Dotations aux amortissements	67 118 039,21	65 969 323,12					1 148 716,09
	Dotations aux dépréciations et provisions:							
6816	Dépréciations d'immobilisations	432 262,21	432 262,21					
6817	Dépréciations d'actifs circulants	2 971 362,64	2 959 855,64		11 507,00			
68157	Provisions pour gros entretien	904 400,00	904 400,00					
Autres 6815	Autres provisions	3 877 270,45	3 877 270,45					
654	Pertes sur créances irrécouvrables	2 717 560,97	2 717 560,97					
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	124 855,30	124 855,30					
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	CHARGES FINANCIERES	31 580 499,37	31 350 706,73		15 776,00			214 016,64
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions							
661	Charges d'intérêts	31 551 698,20	31 321 905,56		15 776,00			214 016,64
667	Charges nettes sur cessions de VMP							
664-665-666-668	Autres charges financières	28 801,17	28 801,17					
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	21 128 473,03	21 128 473,03					
671	Sur opérations de gestion	4 068 819,67	4 068 819,67					
	Sur opérations en capital:							
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	3 467 858,43	3 467 858,43					
678	Autres	10 892 828,25	10 892 828,25					
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations							
6872-6875	Dotations aux provisions	2 698 966,68	2 698 966,68					
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS							
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	-8 496,00	-8 496,00					
	SOUS-TOTAL (1)	214 735 844,27	201 133 330,94		130 174,86			13 472 338,47
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	3 585 178,72	3 585 178,72					
	TOTAL DES CHARGES	218 321 022,99	204 718 509,66		130 174,86			13 472 338,47
	Dont charges sur exercices antérieurs (c/ 672) (3)	198 345,30						

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 " récupération des charges locatives " (tableau 3.2.1) .  
(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1) .  
(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 les opérations en BRS preneur (charges liées à la gestion locative du foncier...), les opérations de vente HLM en BRS (charges liées à la gestion locative du foncier...).  
(5) Y compris en SCI  
(6) Société de Garantie pour l'Accession. Notamment les opérations en BRS preneur (achats d'études et de prestations de services, travaux et honoraires, dotations pour dépréciation des stocks et en-cours...).  
(7) Notamment syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

9.2.1 TABLEAU VENTILATION DES PRODUITS

9.2.1 Ventilation produits

Exercice au : 31/12/2023

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 HLM (6)	Sans garantie SGA HLM			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	180 716 614,28	179 324 408,71		85 944,79		1 306 260,78	
70 (net de 709)	Produits des activités:							
701	Ventes d'immeubles	198 149,21			198 149,21			
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	162 920 566,15	162 920 566,15					
705	Produits de concession d'aménagement							
706	Prestations de services	2 318 534,07	2 318 534,07					
708	Produits des activités annexes	4 179 113,25	4 179 113,25					
71	Production stockée (ou déstockage)	-219 396,42			-219 396,42			
72	Production immobilisée	276 621,95	276 621,95					
74	Subventions d'exploitation	878 879,60	878 879,60					
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	632 714,16	632 714,16					
Autres 781	Autres reprises	6 344 223,57	6 237 031,57		107 192,00			
791	Transferts de charges d'exploitation	449 394,96	449 394,96					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	2 737 813,78	1 431 553,00				1 306 260,78	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS							
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	PRODUITS FINANCIERS	3 011 208,38	3 011 208,38					
761	Des participations							
762	Des autres immobilisations financières							
763-764	Des autres créances et valeurs mob. de placement	3 011 208,38	3 011 208,38					
765-766-768	Autres							
786	Reprises sur dépréciations et provisions							
796	Transferts de charges financières							
767	Produits nets sur cessions de VMP							
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	29 585 722,45	29 585 722,45					
771	Sur opérations de gestion	7 339 858,11	7 339 858,11					
	Sur opérations en capital:							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 125 424,42	4 125 424,42					
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	5 911 974,18	5 911 974,18					
778	Autres	7 909 729,27	7 909 729,27					
787	Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles	4 298 322,85	4 298 322,85					
797	Transferts de charges exceptionnelles	413,62	413,62					
	SOUS-TOTAL (1)	213 313 545,11	211 921 339,54		85 944,79		1 306 260,78	
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)							
	TOTAL DES PRODUITS (A)	213 313 545,11	211 921 339,54		85 944,79		1 306 260,78	
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/ 772) (3)							
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	218 321 022,99	204 718 509,66		130 174,86			13 472 338,47
	RESULTAT (A - B)	-5 007 477,88	7 202 829,88		-44 230,07		1 306 260,78	-13 472 338,47
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		-13 353 758,96		-15 168,37		-102 961,14	-13 472 338,47
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	-5 007 477,88	-6 150 929,08		-59 398,44		1 203 299,64	

(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, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession), vente hlm, démolition, ...  
(5) Y compris en SCI.  
(6) Société de Garantie pour l'Accession  
(7) Y compris les produits de gestion de trésorerie

9.3.1 TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES SIEG / HORS SIEG

9.3 Ventilation charges SIEG-OFS  
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables N (à ventiler)	Répartition des charges N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3A bis	3B
CHARGES D'EXPLOITATION		162 035 367,87	159 230 129,92		2 805 237,95
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	29 838 712,57	29 471 809,49		366 903,08
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	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	102 822,41			102 822,41
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	69,45			69,45
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 784 739,48	1 757 835,04		26 904,44
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	146 227,00	146 227,00		
61-62	Services extérieurs	27 804 854,23	27 567 747,45		237 106,78
(nets 619 629)					
63	Impôts, taxes et versements assimilés	26 183 030,69	25 049 305,45		1 133 725,24
64	Charges de personnel	27 867 873,83	26 661 194,89		1 206 678,94
6811-6812	Dotations aux amortissements	67 118 039,21	67 031 615,52		86 423,69
	Dotations aux dépréciations et provisions				
6816	Dépréciations d'immobilisations	432 262,21	432 262,21		
6817	Dépréciations d'actifs circulants	2 971 362,64	2 959 855,64		11 507,00
68157	Provisions pour gros entretien	904 400,00	904 400,00		
Autres 6815	Autres provisions	3 877 270,45	3 877 270,45		
654	Pertes sur créances irrécouvrables	2 717 560,97	2 717 560,97		
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	124 855,30	124 855,30		
655	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun				
CHARGES FINANCIERES		31 580 499,37	30 951 049,77		629 449,60
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.				
661	Charges d'intérêts	31 551 698,20	30 922 248,60		629 449,60
667	Charges nettes sur cessions de VMP				
664-665-666-668	Autres charges financières	28 801,17	28 801,17		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		21 128 473,03	20 154 832,43		973 640,60
671	Sur opérations de gestion	4 068 819,67	4 068 819,67		
	Sur opérations en capital				
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	3 467 858,43	2 494 355,83		973 502,60
678	Autres	10 892 828,25	10 892 690,25		138,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations				
6872-6875	Dotations aux provisions	2 698 966,68	2 698 966,68		
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	(8 496,00)	(8 496,00)		
SOUS-TOTAL (1)		214 735 844,27	210 327 516,12		4 408 328,15
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)		3 585 178,72	3 585 178,72		
TOTAL DES CHARGES		218 321 022,99	213 912 694,84		4 408 328,15

(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

9.4.1 TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS SIEG / HORS SIEG

9.4 Ventilation produits SIEG-OFS  
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Répartiton des produits N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
1	2	3	3A		3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	180 716 614,28	174 467 608,48		6 249 005,80
70 (net de 709)	Produits des activités :				
701	Ventes d'immeubles	198 149,21			198 149,21
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	162 920 566,15	161 269 437,18		1 651 128,97
705	Produits de concession d'aménagement				
706	Prestations de services	2 318 534,07	979 953,52		1 338 580,55
708	Produits des activités annexes	4 179 113,25	1 005 761,76		3 173 351,49
71	Production stockée (ou déstockage)	(219 396,42)			(219 396,42)
72	Production immobilisée	276 621,95	276 621,95		
74	Subventions d'exploitation	878 879,60	878 879,60		
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	632 714,16	632 714,16		
autres 781	Autres reprises	6 344 223,57	6 237 031,57		107 192,00
791	Transferts de charges d'exploitation	449 394,96	449 394,96		
751-754-758	Autres produits	2 737 813,78	2 737 813,78		
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS				
755	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun				
PRODUITS FINANCIERS		3 011 208,38	2 880 823,05		130 385,33
761	Des participations				
762	Des autres immobilisations financières				
763-764	Des autres créances et des valeurs mob. de placement	3 011 208,38	2 880 823,05		130 385,33
765-766-768	Autres				
786	Reprises sur dépréciations et provisions				
796	Transferts de charges financières				
767	Produits nets sur cessions de VMP				
PRODUITS EXCEPTIONNELS		29 585 722,45	28 427 198,03		1 158 524,42
771	Sur opérations de gestion	7 339 858,11	7 339 858,11		
	Sur opérations en capital:				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 125 424,42	2 966 900,00		1 158 524,42
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	5 911 974,18	5 911 974,18		
778	Autres	7 909 729,27	7 909 729,27		
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	4 298 322,85	4 298 322,85		
797	Transferts de charges exceptionnelles	413,62	413,62		
SOUS-TOTAL (1)		213 313 545,11	205 775 629,56		7 537 915,55
EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)					
TOTAL DES PRODUITS (A)		213 313 545,11	205 775 629,56		7 537 915,55
TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)		218 321 022,99	213 912 694,84		4 408 328,15
RESULTAT (A - B)		(5 007 477,88)	(8 137 065,28)		3 129 587,40

(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



## **10 - Maintenance du patrimoine locatif**

## MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

## 10.1.1 TABLEAU TRAVAUX EN REGIE (a)

10.1 Maintenance  
Exercice au : 31/12/2023

exercice au : 31/12/2023

Nature	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	550 970,20		69 535,95		481 434,25		
Rémunérations, ch. sociales et fiscales							
Amortissements et frais généraux							
TOTAL	550 970,20		69 535,95		481 434,25		

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

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

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

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

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

Compte	Nature	Montant
C/6151 NR	Entretien et réparation courants sur biens immobiliers locatifs	1 458 531,60
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à de l'entretien courant locatif	292 769,90
Total colonne 2 (*)	Entretien courant réalisé en régie	69 535,95
<b>Total entretien courant</b>		<b>Total I</b> 1 820 837,45
C/6152 NR	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	10 098 187,85
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à du gros entretien locatif	6 139 558,80
Total colonne 4 (*)	Gros entretien réalisé en régie	481 434,25
<b>Total gros entretien</b>		<b>Total II</b> 16 719 180,90
<b>Total charges non récupérables de maintenance du patrimoine locatif</b>		<b>Total III (I +II)</b> 18 540 018,35

\* Montants issus du tableau 10.1.1

## **11 - Ventilation des comptes clients**

VENTILATION DES COMPTES CLIENTS (1)

11.1 Ventilation clients (1)  
Exercice au : 31/12/2023

411 - LOCATAIRES ET ORGANISMES PAYEURS D'A.P.L.

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
4111	Locataires - Créances exigibles	12 738 066,45
4112	Locataires - Créances appelées non exigibles (1)	
4113	Locataires - Location-Accession	
4116-4117	Organismes payeurs d'A.L. et A.P.L.	
TOTAL		12 738 066,45

(1) Inclut principalement les créances à terme échu du mois de décembre

412 - ACQUIREURS

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

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)	
TOTAL		

415 - CREANCES SUR EMPRUNTEURS ET LOCATAIRES - ACQUIREURS/ATTRIBUTAIRES ET ORGANISMES PAYEURS D'A.P.L

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
4151	Emprunteurs - Annuité exigible	
4152	Locataires - Acquéreurs/Attributaires - Annuité exigible	
4155	Charges de copropriété	
4157	Organismes payeurs d'A.P.L.	
TOTAL		

**VENTILATION DES COMPTES CLIENTS**  
(Clients douteux et dépréciations, admissions en non valeur)

11.2 Ventilation clients (2)  
Exercice au : 31/12/2023

**4161- LOCATAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX**

Critères d'inscription en "douteux"	Montant des impayés (a)	Taux ou méthode de calcul de la dépréciation	Montant des dépréciations
1	2	3	4
- Locataires partis (b)	7 215 574,31	100%	7 215 574,31
- Locataires présents dont la dette est supérieure à un an de loyers et charges (b)	2 781 177,03	100%	2 781 177,03
- Autres critères (b) :	6 140 764,52		2 211 729,31
	6 140 764,52		2 211 729,31
<b>TOTAL</b>	<b>16 137 515,86</b>		<b>12 208 480,65</b>

(a) Totalité de la dette des locataires concernés  
(b) Préciser les différents critères de classement en douteux ainsi que le taux et la méthode de calcul de la dépréciation

**4162 - ACQUEREURS DOUTEUX OU LITIGIEUX**

**4164 - AUTRES ACTIVITES - CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX**

**4165 - EMPRUNTEURS ET LOCATAIRES-ACQUEREURS/ATTRIBUTAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX**

Critères d'inscription en "douteux"		Montant des impayés	Taux ou méthode de calcul de la dépréciation	Montant des dépréciations en compte 491	Capital restant dû (c/278) (a)	Montant des dépréciations en compte 2978
1		2	3	4	5	6
- Créances impayées échues depuis plus d'un an						
4162	Acquéreurs douteux ou litigieux					
4164	Autres activités - Clients douteux ou litigieux					
4165	Emprunteurs et locataires acquéreurs / attributaires douteux ou litigieux					
- Autres critères (b) :						
4162	Acquéreurs douteux ou litigieux					
4164	Autres activités - Clients douteux ou litigieux					
4165	Emprunteurs et locataires acquéreurs / attributaires douteux ou litigieux					
<b>TOTAL</b>						

(a) Pour les emprunteurs douteux concernés.  
(b) Préciser les différents critères de classement en douteux et le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation.

Commentaires :

**654 - PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES**

N° de compte	Libellé	Montant
6541	Pertes sur créances irrécouvrables par décision de l'organisme :	
65411	Locataires	1 744 650,25
65412	Acquéreurs	
65415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires	
65418	Autres clients	
6542	Pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge :	
65421	Locataires	972 910,72
65422	Acquéreurs	
65425	Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires	
65428	Autres clients	
<b>TOTAL</b>		<b>2 717 560,97</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	8 356,67
<b>TOTAL</b>		<b>8 356,67</b>

VENTILATION DES COMPTES CLIENTS

11.3 Ventilation clients (3)  
exercice au : 31/12/2023

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>		185 595,20	
<i>Chauffage</i>	185 595,20		2023
Divers : Montants non significatifs			
- Autres produits non facturés <i>(Détailler par nature si montants significatifs)</i>			
Divers : Montants non significatifs			
TOTAL	185 595,20	185 595,20	

419- LOCATAIRES, ACQUEREURS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHES CREDITEURS

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
41911	Locataires (sauf excédents de provisions de charges locatives)	983 823,78
41912	Acquéreurs	200,00
41913	Locataires (location-accession)	
41914	Clients - Autres activités	
41915	Emprunteurs, locataires-acquéreurs et locataires-attributaires	
41917	Organismes payeurs d'A.P.L.	
4195	Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges	2 324 956,79
4197	Clients - Autres avoirs	
4198	Rabais, remises, ristournes à accorder et autres avoirs à établir	
TOTAL		3 308 980,57

## **12 - Taxes et redevances versées - aides perçues**

## 12.1.1 - TABLEAU TAXES FONCIERES SUR LES PROPRIETES BATIES

## DONNEES DE L'EXERCICE ET PREVISIONS

Indiquer le nombre de logements entrés et sortis de l'assujettissement à la TFPB pour cet exercice.							
Année	Entrés (1)	dont situés en quartiers prioritaires	Sortis	dont situés en quartiers prioritaires	Nbre de logts soumis au 31/12/N (2)	dont situés en quartiers prioritaires	TFPB en euros* (3)
N	30	24	1 797	651	36 253	18 004	16 081 774,67
N+1	0	0	513	412	35 740	17 592	18 699 784,00 *
N+2	0	0	361	224	35 379	17 368	19 335 987,00 *
N+3	0	0	767	657	34 612	16 711	19 579 960,00 *
N+4	0	0	192	0	34 420	16 711	20 201 037,00 *
N+5	0	0	120	20	34 300	16 691	20 845 503,00 *

(1) 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).

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

(3) Montant net d'abattements

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

Taux d'évolution annuelle de la fiscalité locale : 3,4% en moyenne par an sur les 5 ans

## 12.1.2 - TABLEAU 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)

	Nbr de logements correspondant en N	Montant en € en N	Dépenses d'investissement	Dépenses d'exploitation
Montant de TFPB (extrait du compte 63512 NR) (correspond à TFPB en euros en N),		16 081 775		
Abattements pour logements situés en QPV (art. 1388 bis du CGI) constatés en N (estimations)				
Abattements pour travaux de confortement pour les logements situés dans les DOMs (article 1388 ter du CGI) constatés en N (estimations)				
Dégrèvements crédités en compte 7717		7 148 501		
pour vacance au titre de la démolition (art. 1389 du CGI)	156	104 580		
pour travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap (CGI, art. 1391 C)		3 904 413	3 951 751	24 507
pour travaux d'économie d'énergie (CGI, art. 1391 E)		3 043 975	11 810 298	26 121

## 12.1.3 - TABLEAU 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		1 306 261
Compte utilisé :	758801000000	

## 12.1.4 - TABLEAU 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 versée (art. L 452-4 CCH)	
Montant hors dispositif de lissage	3 022 172,00
(2) Dispositif de lissage – Montant de la majoration	7 305 766,09
(2) Dispositif de lissage – Montant de la réduction (avec signe positif)	11 759 490,61
Montant net versé en (compte 6283) après lissage (avec signe positif)	
Montant net reçu (en compte 7583) après lissage (avec signe positif)	1 431 553,00
Cotisation additionnelle versée (art. L 452-4 CCH) (compte 6283)	146 227,00

(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 s'applique ni aux organismes MOI, ni aux organismes dont le patrimoine est situé dans les départements d'outre-mer.

## 12.1.5 – TABLEAU 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)	11 776 949



### 12.2.1 - TABLEAU CESSIONS DE PATRIMOINE IMMOBILISE

## 12.2 Cessions

**Exercice au : 31/12/2023**

[illegible]

## **13 - Fiches de situation financière et comptable**

FICHE DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE  
13.1.1 TABLEAU RECAPITULATIF GENERAL

13.1 Récapitulatif général  
Exercice : 31/12/2023

OPERATIONS  1	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
	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)
<u>OPERATIONS TERMINEES SOLDEES</u>	2 362 896 663,86	2 116 066 857,97	207 117 969,31	39 711 836,58	2 116 066 858,00	207 117 969,30	2 362 896 663,07	2 116 066 858,17	207 117 969,30	0,79	-0,03	0,01	-0,17	
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	1 365 360 758,24	1 180 700 898,06	122 971 236,21	61 688 623,97	1 180 700 898,08	122 971 236,21	1 365 360 758,24	1 180 700 898,06	122 971 236,21		-0,02		0,02	
Additions et remplacements de composants (1)	1 551 653 436,98	1 311 478 558,14	187 795 023,00	52 379 855,84	1 311 478 558,15	187 795 022,99	1 551 653 436,19	1 311 478 558,34	187 795 022,99	0,79	-0,01	0,01	-0,19	
Sorties d'actif (ventes, démolitions, composants sortis (2))	-554 117 531,36	-376 112 598,23	-103 648 289,90	-74 356 643,23	-376 112 598,23	-103 648 289,90	-554 117 531,36	-376 112 598,23	-103 648 289,90					
<u>OPERATIONS TERMINEES NON SOLDEES</u>	69 009 721,73	57 778 654,98	5 201 861,31	6 029 205,44	54 112 640,99	5 201 861,31	66 902 816,81	53 101 686,99	4 122 555,77	2 106 904,92	3 666 013,99		1 010 954,00	1 079 305,54
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	29 919 250,23	25 674 931,74	1 306 181,96	2 938 136,53	25 614 654,51	1 306 181,96	29 375 611,28	25 614 654,51	1 166 116,50	543 638,95	60 277,23			140 065,46
Additions et remplacements de composants (1)	39 090 471,50	32 103 723,24	3 895 679,35	3 091 068,91	28 497 986,48	3 895 679,35	37 527 205,53	27 487 032,48	2 956 439,27	1 563 265,97	3 605 736,76		1 010 954,00	939 240,08
<u>OPERATIONS EN COURS</u>	102 500 684,84	84 832 249,10	8 557 389,41	9 111 046,33	39 242 643,29	7 004 536,90	67 486 577,31	35 772 136,29	4 369 979,25	35 014 107,53	45 589 605,81	1 552 852,51	3 470 507,00	2 634 557,65
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	14 427 494,33	13 389 692,83	342 794,90	695 006,60	7 121 892,00	342 794,90	8 369 785,75	7 121 892,00	333 412,10	6 057 708,58	6 267 800,83			9 382,80
Additions et remplacements de composants (1)	88 073 190,51	71 442 556,27	8 214 594,51	8 416 039,73	32 120 751,29	6 661 742,00	59 116 791,56	28 650 244,29	4 036 567,15	28 956 398,95	39 321 804,98	1 552 852,51	3 470 507,00	2 625 174,85
<u>MODIFICATIONS DE FINANCEMENT</u>														
Sous-total LOCATIF TERMINE ET EN COURS	2 534 407 070,43	2 258 677 762,05	220 877 220,03	54 852 088,35	2 209 422 142,28	219 324 367,51	2 497 286 057,19	2 204 940 681,45	215 610 504,32	37 121 013,24	49 255 619,77	1 552 852,52	4 481 460,83	3 713 863,19
<u>OPERATIONS PRELIMINAIRES</u>	23 473 061,42	17 990 673,79	6 109 543,31	-627 155,68	1 517 005,16	5 424 102,16	7 422 557,07	464 431,16	770 311,74	16 050 504,35	16 473 668,63	685 441,15	1 052 574,00	4 653 790,42
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	11 889 425,38	9 882 759,05	1 771 126,00	235 540,33	481 000,00	1 771 126,00	3 164 929,47		113 468,00	8 724 495,91	9 401 759,05		481 000,00	1 657 658,00
Additions et remplacements de composants	11 583 636,04	8 107 914,74	4 338 417,31	-862 696,01	1 036 005,16	3 652 976,16	4 257 627,60	464 431,16	656 843,74	7 326 008,44	7 071 909,58	685 441,15	571 574,00	2 996 132,42
<u>RESERVES FONCIERES</u>	9 307 874,91	147 728,14	275 253,28	8 884 893,49	147 728,14	275 253,28	9 307 874,91	147 728,14	275 253,28					
<u>BATIMENTS ET INSTALLATIONS ADMINISTRATIFS</u>	38 840 306,39	34 656 326,36	157 510,89	4 026 469,14	32 334 251,10	157 510,89	36 812 124,89	32 334 251,10	157 510,89	2 028 181,50	2 322 075,26			
TOTAL GENERAL					2 243 421 126,68	225 181 233,84	2 550 828 614,06	2 237 887 091,85	216 813 580,23					

(1) Y compris améliorations et réhabilitations engagées avant 2005.  
(2) A renseigner dans le cas où les sorties d'actif ne sont pas directement déduites au niveau des 2 lignes précédentes.  
Observations

ETATS DE RAPPROCHEMENT  
DES FICHES DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE

13.2.1 TABLEAU CONTROLE DES DEPENSES COMPTABILISEES

13.2 Ctrl dépenses  
Exercice au : 31/12/2023

Bilan (montants bruts Actif bilan)		
2082-2083-2084-2085	Baux emphyt., à construction, à réhabilitation, usufruit locatif social	8 595 673,29
2088-232-237	Immobilisations incorporelles diverses, avances et acomptes	
2111	Terrains nus	9 333 064,60
2112-2113-2115	Terrains bâtis et autres	98 337 193,43
212	Agencements et aménagements de terrains	
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives	2 071 587 540,90
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	252 529 101,69
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	37 670 074,51
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	930 503,04
2312	Terrains en cours	776 891,15
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	71 068 846,44
238	Avances et acomptes	406 315,58
TOTAL 1		2 551 235 204,63
F.S.F.C (Récapitulatif général) - Colonne 8		
Locatif terminé et en cours		
Opérations préliminaires		
Réserves foncières		
Bâtiments et installations administratifs		2 550 828 889,05
TOTAL 2		2 550 828 889,05
Ecart (1-2)		406 315,58
Explications de l'écart		
AVANCE		406 315,58

## ETATS DE RAPPROCHEMENT DES FICHES DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE

### 13.3 Ctrl emprunts subv

Exercice au : 31/12/2023

### 13.3.1 TABLEAU CONTROLE DES EMPRUNTS

	Montants contractés	Montants réalisés
<b>1-Etat récapitulatif des dettes par nature d'affectation (IV-4 fiche n°1 : extraits)</b>	<b>(colonne 3)</b>	<b>(colonne 7)</b>
..1 Réserves foncières	147 728,14	147 728,14
..2.21 Opérations locatives (financement définitif - y compris composants sortis de l'actif)	2 218 696 496,28	2 213 162 461,28
..2.26 Opérations en bail réel solidaire		
..7 Bâtiments et installations administratifs	25 353 318,17	25 353 318,17
<b>Total 1</b>	<b>2 244 197 542,59</b>	<b>2 238 663 507,59</b>
<b>2-F.S.F.C. - Récapitulatif général</b>	<b>(colonne 6)</b>	<b>(colonne 9)</b>
Locatif terminé et en cours		
Opérations préliminaires		
Réserves foncières		
Bâtiments et installations administratifs	2 243 421 126,69	2 243 421 126,69
<b>Total 2</b>	<b>2 243 421 126,69</b>	<b>2 243 421 126,69</b>
<b>Ecart (1 - 2)</b>	<b>776 415,90</b>	<b>-4 757 619,10</b>

### Explications des écarts

[illegible]

### 13.3.2 TABLEAU CONTROLE DES SUBVENTIONS

	Montants comptabilisés	Montants encaissés
<b>1-Bilan</b>		
Comptes 13 (Montant brut)	225 224 836,73	225 224 836,73
- Subventions d'investissement à encaisser (inscrites en compte 4 à l'actif)		-8 367 653,61
<b>Total 1</b>	<b>225 224 836,73</b>	<b>216 857 183,12</b>
<b>2-F.S.F.C. - Récapitulatif général</b>	<b>(colonne 7)</b> <b>225 181 233,84</b>	<b>(colonne 10)</b> <b>216 813 580,23</b>
<b>Total 2</b>	<b>225 181 233,84</b>	<b>216 813 580,23</b>
<b>Ecart (1 - 2)</b>	<b>43 602,89</b>	<b>43 602,89</b>

### Explications des écarts

[illegible]

## **14 - Tableau PEEC**

§ 1 - Questions générales

**Veillez 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 2022 ?

Oui

X

Si vous avez obtenu des fonds PEEC sur l'exercice 2022, 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" du présent onglet.

Non

§ 1.2 (O) - Avez-vous remboursé des fonds PEEC (Action Logement) sur l'exercice 2022 ?

Oui

X

Si vous avez remboursé des fonds PEEC sur l'exercice 2022, 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) - Votre organisme est-il contrôlé par une entité appartenant au groupe Action Logement ?

Oui

Non

X

§ 1.4 (O) - Vos comptes sont-ils consolidés par le groupe Action Logement ?

Oui

Non

X

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

§ 1.6 (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.fr0321505540

aurelien.delcroix-delepine@pasdecalais-habitat.fr0321505552

§ 2 - Données financières (en euros)																	
§ 2.1 - Principales données relatives aux transferts entre organismes en 2022					Codes activités	Tiers	Unités	Financements remboursés au cours de l'exercice	Financements obtenus au cours de l'exercice	Valeur à l'ouverture de l'exercice	Impacts Fusions et assimilées	Flux effectifs de débits	Flux effectifs de crédits	Flux de transformations	Flux liés aux créances irrécouvrables	Autres flux internes	Valeur à la cloture de l'exercice
§ 2.1.1 - Fonds reçus en fonds propres ( Non applicable aux OPH)								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
101	Fonds propres reçus - Action Logement Services	3	7500103582	EUR								0,00	0,00				0,00
101	Fonds propres reçus - Action Logement Immobilier	3	7500103583	EUR								0,00	0,00				0,00
§ 2.1.2 - Fonds reçus en quasi-fonds propres ( Non applicable aux OPH)								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
167	Quasi-fonds propres reçus - Action Logement Services	3	7500103582	EUR								0,00	0,00				0,00
167	Quasi-fonds propres reçus - Action Logement Immobilier	3	7500103583	EUR								0,00	0,00				0,00
§ 2.1.3 - Fonds reçus sous forme de subvention								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
§ 2.1.3.1 - Fonds reçus des collecteurs financiers								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7575	Subventions reçues - Action Logement Services	3	7500103582	EUR								0,00	0,00				0,00
7575	Subventions reçues - ICF HABITAT	3	000009000G	EUR								0,00	0,00				0,00
§ 2.1.4 - Fonds reçus sous forme de prêt : nouveaux prêts et remboursements des anciens prêts								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
§ 2.1.4.1 - Fonds reçus des collecteurs financiers								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19251	Préfinancements - Action Logement Services	3	7500103582	EUR													0,00
19252	Financements - Action Logement Services	3	7500103582	EUR													0,00
19252	Financements - ICF HABITAT	3	000009000G	EUR													0,00
§ 2.2 - Affectation annuelle des ressources issues de la PEEC au financement des programmes propres (fonds reçus d'Action Logement Services)										Valeur à l'ouverture de l'exercice	Impacts Fusions et assimilées	Flux effectifs de débits	Flux effectifs de crédits	Flux de transformations	Flux liés aux créances irrécouvrables	Autres flux internes	Valeur à la cloture de l'exercice
§ 2.2.1 Utilisation des fonds reçus en fonds propres ( Non applicable aux OPH)								0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
101	Acquisition terrains ou immeubles	3172181	7500103582	EUR									0,00				0,00
101	Construction neuve	3172182	7500103582	EUR									0,00				0,00
101	Acquisition - Amélioration	3172183	7500103582	EUR									0,00				0,00
101	Amélioration seule	3172184	7500103582	EUR									0,00				0,00
101	Annexes sociales	3172185	7500103582	EUR									0,00				0,00
101	Démolition - Reconstruction	3172186	7500103582	EUR									0,00				0,00

1401PEEC

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

Annexe IV-8 : Fiche n°4  
Exercice : 31/12/2023

§ 1 - Questions générales																		
§ 2.2.2 Utilisation des fonds reçus en quasi-fonds propres ( Non applicable aux OPH)					0,00						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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														
§ 2.2.3 Utilisation des fonds reçus sous forme de subvention					640 000,00						1 224 000,00	0,00	0,00	0,00	584 000,00			
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														
§ 2.2.4 Utilisation des fonds reçus en prêts : affectation en emprunts					-492 000,00						19 494 052,26	0,00	-1 352 026,21	492 000,00	0,00	0,00	18 634 026,05	
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														
1681	Annexes sociales	3172485	7500103582	EUR														
1681	Démolition - Reconstruction	3172486	7500103582	EUR														
§ 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			Valeur à l'ouverture de l'exercice			Impacts Fusions et assimilées	Flux effectifs de débits	Flux effectifs de crédits	Flux de transformations	Flux liés aux créances irrécouvrables	Autres flux internes	Valeur à la clôture de l'exercice	
§ 2.3.1 Utilisation des fonds reçus en fonds propres ( Non applicable aux OPH)					0,00						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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			Valeur à l'ouverture de l'exercice			Impacts Fusions et assimilées	Flux effectifs de débits	Flux effectifs de crédits	Flux de transformations	Flux liés aux créances irrécouvrables	Autres flux internes	Valeur à la clôture de l'exercice	
§ 2.4.1 Utilisation des fonds reçus sous forme de subvention					0,00						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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 2023**

**DEUXIEME PARTIE**

**L'Annexe Littéraire**

# **ANNEXE**

## **PAS DE CALAIS HABITAT**

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

**Exercice clos 31/12/2023**

**Siret : 344 077 672**

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

# Annexe des comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2023

## 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 .....	4
d)	Méthode relative au changement de composant : .....	5
e)	Les sorties d'actif immobilier .....	5
f)	Conduite d'opération .....	6
g)	Biens de structure .....	6
h)	Amortissements et provisions .....	6
5.	Immobilisations financières et entreprises liées .....	8
a)	Participations et entreprises liées .....	8
b)	Dépôts, cautionnements et créances diverses : .....	9
6.	Stocks et en-cours .....	9
a)	Stocks en-cours .....	9
b)	Rappel des règles de dépréciations des stocks : .....	10
7.	Créances .....	10
a)	Créances d'exploitation .....	10
b)	Autres créances : .....	12
8.	Comptes de régularisation : .....	12
a)	Charges constatées d'avance .....	12
b)	Produits constatés d'avance .....	12
9.	Subventions d'investissement .....	12
10.	Dettes financières .....	12
11.	Provisions pour risques et charges .....	13
a)	Provisions pour risques d'évolution des taux .....	13
b)	Provision pour gros entretien .....	13
c)	Indemnités de départ en retraite .....	14
d)	Frais de démolitions .....	14
e)	Allocations chômage : .....	15
f)	Amiante .....	15
12.	Dettes .....	15
a)	Dettes fournisseurs .....	15
b)	Dettes fiscales et sociales .....	16
c)	Congés payés : .....	16
d)	Abondement .....	16
e)	Prime d'intéressement .....	16
13.	Effectif .....	17
a)	Effectif présent .....	17
b)	Effectif moyen .....	17
14.	Chiffre d'affaires .....	17
15.	Transferts de charges .....	18
16.	Engagements de crédit-bail et baux emphytéotiques .....	18
17.	Charges et produits financiers .....	19
a)	Charges financières .....	19
b)	Produits financiers .....	19
18.	Ratio d'autofinancement .....	19
19.	Fiscalité .....	20
20.	Evénements postérieurs à la clôture .....	20

## 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 31/12/2023 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 8 décembre 2023 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 07 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.

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 2022. 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 attiré 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 31/12/2023, l'Office dégage une perte de - 5 007 477 euros dont -8 137 065 euros relevant du service d'intérêt général (SIEG) et + 3 129 587 euros ne relevant pas du service d'intérêt général (Hors SIEG).

#### 4. L'actif immobilisé

##### a) Patrimoine locatif

Au 31/12/2023, l'Office est propriétaire de 39 425 logements dont 27 316 collectifs (69.3%) et 12 109 individuels (30.7%).

On dénombre 1 468 foyers (équivalent logements).

Principaux mouvements :

✓ Logements neufs achevés dans l'année et acquisitions – améliorations	38
✓ Logements cédés	-42
✓ Démolitions	-238
✓ Transformations d'usage et autres	10
✓ Construction neuves et acquisitions améliorations en cours au 31/12	18
✓ Réhabilitations mises en chantier dans l'année	1 139

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).

La liste des composants est présentée ci-dessous :

Composants	Logements individuels	Logements collectifs
Structure et ouvrages assimilés	79,90%	76,55%
Menuiseries extérieures	5,40%	3,30%
Chauffage	3,20%	3,20%
Terrasses étanchéité		1,10%
Façades - ravalement avec amélioration	2,70%	2,10%
Electricité	4,20%	5,20%
Plomberie - sanitaires	3,70%	4,60%
Ascenseurs		2,80%
Revêtement de sol	0,90%	1,15%
Prix de revient	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	
	208	Autres immobilisations incorporelles	1 821
Immobilisations corporelles	211	Terrains	2 509
	213	Constructions sur sol propres	32 524
	214	Constructions sol d'autrui	28
	213	Bâtiments administratifs	327
	231	Immobilisations corporelles en cours	205
	238	Avances- acomptes versés	-134
	215	Installation techniques, matériel & outillage.	34
	218	Autres Immobilisations corporelles	534
Immobilisations financières	26-27	Participations	
		Dépôts, cautionnements – créances diverses	
		Intérêts courus	
Total K€			37 848

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	4333	1013
Cessions d'actif	4 125	1 784
Démolitions	4790	670
Total K€	13 248	3 467

Les produits de cession d'actif s'élèvent à 4 125 K€ dont 3 037 K€ concernant les ventes de logements, 624 K€ concernant les cessions de terrains, 200 k€ concernant des bâtiments administratifs, 265 k€ concernant des locaux commerciaux.

La plus-value des ventes de logement est de 2 185 K€.

Les cessions de terrains, bâtiment administratif et locaux commerciaux ont généré des plus et moins-value, respectivement, de 305 K€, -255 K€, 106 k€.

Le détail des cessions est présenté ci-dessous :

Désignation	Logements conventionnés		Locaux commerciaux	Bâtiments administratifs	Autres
	Ventes pers phys	Ventes pers morales			
Nombre	22	2	2	1	11
Prix de cession (7752)	2 281 900	755 000	265 000	200 000	623 524
VNC	515 262	336 252	159 129	454 975	318 520
<b>Plus ou moins value de cession</b>	<b>1 766 638</b>	<b>418 748</b>	<b>105 871</b>	<b>-254 975</b>	<b>305 005</b>

f) Conduite d'opération

Le montant lié à la conduite d'opération pour l'exercice 2023 est de 277 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 2023 au titre des constructions neuves est de 19 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 258 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 67 118 K€ dont :

- ✓ 65 106 K€ pour les immobilisations locatives et baux emphytéotiques,
- ✓ 1 149 k€ pour les bâtiments administratifs,
- ✓ 227 k€ pour les autres immobilisations incorporelles
- ✓ 636 k€ pour les immobilisations de structure.

Aucun amortissement exceptionnel n'a été constaté au cours de l'exercice.

Provisions aux dépréciations des immobilisations (€) :

Nature des provisions	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	7 917 198	978 282	2 699 829	6 195 650
Terrains	1 919 187			1 919 187
Démolitions	3 478 425	546 019	849 229	3 175 215
Immob. en-cours - projets abandonnés	2 201 403	187 990	1 637 424	751 970
Autres dépréciations	166 458	244 272	61 452	349 278
Avances sur immobilisations en cours	151 724		151 724	0
Immobilisations financières				
<b>Total</b>	<b>7 917 197,61</b>	<b>978 281,54</b>	<b>2 699 829,15</b>	<b>6 195 650,00</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. 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 546K€ et une reprise de 849 K€, la dépréciation des actifs au titre des démolitions s'élève à 3 175 K€.

➤ Immobilisations en cours

Après une dotation de 188 K€ et une reprise de 1 637 K€, les projets abandonnés sont provisionnés à hauteur de 752 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 :

- 1ere 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 244 K€ et une reprise de 61 k€, le montant de la dépréciation s'élève à 349 K€.

➤ Avances sur immobilisations en cours

Après une reprise de 152 k€, la dépréciation des avances sur immobilisations en cours est nulle.

## 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	86,38%		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 (k€):

Créances et dettes diverses	Actif	Passif
Coopartois (Débiteurs divers)	40	
Total	40	0

<i>Charges &amp; produits d'exploitation</i>	Charges	Produits
Coopartois - mise à dispo personnel		112
Total	0	112

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 31/12/2023 s'élève à 443 K€, voir synthèse ci-dessous (K€):

Lots libres :

Désignations	Lots Nature	Nbres	Prix revient actualisé	Prix vente actualisé	Résultat prévu	Cout de Production	Mévente 393100	Déprec 393100	Termin. 15
Cambrin - rte de Noyelles	LT	3	157	133	-24	126	-19	-	-
Sailly-sur-la-Lys - la Lys	LT	10	963	827	-136	294	0	-41	-95
Courrières av. des Saules	LT	3	30	123	93	23	-4	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>16</b>	<b>1 150</b>	<b>1 083</b>	<b>-67</b>	<b>443</b>	<b>-23</b>	<b>-41</b>	<b>-95</b>

Stocks achevés :

Le montant des stocks d'immeubles achevés au 31/12/2023 s'élève à 217 K€, dont synthèse ci-dessous (K€):

Lots libres :

Désignations	Lots Nature	Nbres	Prix revient actualisé	Prix vente actualisé	Résultat prévu	Cout de Production	Déprec. Mévente
Beaurains - Léon Fatoux	LT	1	57	75	18	57	-17
Croisilles - rue Fontaine	LT	1	31	53	22	31	-9
Achicourt - friche Bracq	LT	1	50	42	-8	50	-15
Hinges - Le Vertannoy	LT	1	53	54	1	53	-16
Bucquoy – ch. d'Hallingues	LT	1	26	33	7	26	-8
<b>TOTAL</b>		<b>5</b>	<b>217</b>	<b>257</b>	<b>40</b>	<b>217</b>	<b>-65</b>

Immeubles :

Désignations	Lots Nature	Nbres	Prix revient actualisé	Prix vente actualisé	Résultat prévu	Cout de Production	Mévente 395200
Saint-Nicolas A et C	Logts	5	732	726	-6	732	-220
<b>TOTAL</b>		<b>5</b>	<b>732</b>	<b>726</b>	<b>-6</b>	<b>732</b>	<b>-220</b>

b) 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 349 K€, dont 308 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	12 738		12 738
Créances douteuses	16 138	12 208	3 930
Créances sur acquéreurs			0
Factures à établir	186		186
Personnel	1		1
Tickerts restaurants	11		11
TVA déductible	141		141
Crédit de TVA	100		100
Etat produits à recevoir	2260		2 260
Subventions d'investissements à recevoir	8 368		8 368
Subventions d'exploitation à recevoir	24 014		24 014

Total K€	63 957	12 208	51 749
----------	--------	--------	--------

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 (20 644 K€) et autres exploitation (3 370 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 2 634 K€ et une dotation de 2 930 K€, la provision pour créances douteuses s'élève à 12 208 K€.

Le taux de couverture par rapport aux créances totales est de 42.3% contre 44.2% 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 2023, les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à 2 718 K€ telles que :

Créances locataires	1 745
Pertes sur Créances Locataires par décision du juge	973
Total K€	2 718

b) Autres créances :

Désignations	Brut	Dépréciations	Net (K€)
Créances sur cessions d'immobilisation	612		612
Débiteurs divers	2 259	216	2043
Opérations d'aménagement pour compte de tiers	151	114	37
Total K€	3 022	330	2 692

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 1 314 K€ dont 1 141 K€ au titre des dommages ouvrages.

b) Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 23 999 K€ dont 18 250 K€ liés aux subventions démolitions (exceptionnelles), 4 205 K€ pour les autres subventions d'exploitation et 1 544 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 2023 s'élève à 225.2 M€ dont 94.4 M€ inscrites au résultat, soit 130.8 M€ net.

Le montant des sorties de subventions liées aux sorties d'actifs est de 602 K€.

Une quote-part de subvention a été virée au résultat pour un montant de 5 912 K€.

Le montant des subventions d'investissement à recevoir au 31/12/2023 est de 8 368 K€.

## 10. Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31/12/2023 est de 1 067 847 K€ dont 14 623 K€ d'intérêts courus non échus et 12 140 K€ de dépôts de garantie locataires.

Le montant des emprunts réalisés dans l'année est de 25 345 K€.

Le montant des remboursements d'emprunts de l'exercice est de 51 726 K€ auxquels s'ajoutent 1 545 K€ de remboursements anticipés.

Le montant des charges d'intérêts sur emprunts de l'exercice s'élève à 31 552 K€ dont une charge annuelle relative aux couvertures de taux 4 165 K€.

On rappelle par ailleurs l'évolution du taux du livret A à 2 % à l'ouverture de l'exercice, 3% au 01/02/2023.

## 11. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges se présentent comme ci-dessous :

Nature des provisions	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
<b>Provisions</b>				
Provisions pour pensions	3 696 931	2 832 962	518 233	6 011 660
PGE	1 041 444	904 400	632 714	1 313 130
<b>Autres provisions pour risques et charges</b>	<b>12 322 598</b>	<b>3 197 256</b>	<b>4 579 742</b>	<b>10 940 112</b>
Autres provisions pour risques	274 000		104 000	170 000
Coûts de démolition	8 196 750	479 335	3 160 857	5 515 228
Allocations chomages	1 208 331	385 557	640 884	953 004
Contentieux	32 121	1 648 362	22 121	1 658 362
Autres contentieux	259 816	25 250	162 116	122 950
Stocks - pertes à terminaison	94 944			94 944
Diagnostics amiante	261 292	32 572		293 864
DPE	1 945 400		439 820	1 505 580
Indemnités licenciement	49 944	68 020	49 944	68 020
Autres provisions pour charges		558 159		558 159
<b>Total €</b>	<b>17 060 973</b>	<b>6 934 618</b>	<b>5 730 689</b>	<b>18 264 902</b>

### a) Provisions pour risques d'évolution des taux

La couverture de la dette au 31/12/2023 est nulle. L'Office a procédé à la résiliation anticipée du contrat NatWest Markets (ex RBS) référencé D020585975950 d'un montant nominal de 80 M€, en date du 8/12/2023, pour une soulte de 809 k€ correspondant au montant de l'échéance initiale due au 01/02/2024.

### 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 31/12/2023, après une reprise de 633 K€ et une dotation de 904 K€, la provision pour gros entretien s'élève à 1 313 K€.

Les mouvements de PGE sont les suivants :

Reprise provision consommée / travaux 2023	408
Reprise provision non consommée	30
Reprise provision non consommée / Opérations supprimées	169
Reprise provision non consommée / ajustement des opérations	25
<b>Total reprises (K€)</b>	<b>632</b>

Dotation / travaux 2024	442
Dotation / travaux 2025	261
Dotation / travaux 2026	111
Dotations / ajustements des opérations 2024-2025	90
<b>Total dotations k€</b>	<b>904</b>

Six opérations, provisionnées en PGE au 31/12/2022 pour des travaux à réaliser en 2023/2024, ont glissé sur une programmation 2025 (136 k€) et 2026 (41 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 6 011K€, selon les hypothèses décrites ci-dessous :

- Conditions de départ : Départ volontaire
- Méthode de calcul : 4 mois de salaire - droits prorata temporis - statut (OPH ou FPT)
- Age de la retraite : 64 ans
- Taux de progression des salaires : 3%
- Taux d'actualisation : lboxx > 10 ans soit 3.20%
- Taux de charges patronales Selon classification des emplois
- Taux de rotation : spécifique 5%
- Table de mortalité homme / femme source INED

Après une reprise de 357 K€ dont 295 k€ liés aux départs de l'année, les indemnités de départ en retraite sont évaluées à 2 458 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 161 K€ dont 703 k€ liés aux départs de l'année, le montant total de cet engagement de retraite supplémentaire s'élève à 1 553 K€.

Au global, l'engagement au titre des indemnités de départ à la retraite s'élève à 6 012 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 479 K€ et une reprise de 3 161 K€ (dont provision non consommée 1 368K€), le montant de la provision pour frais de démolitions est de 5 515 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 couts 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 386 K€, une reprise de 394 K€ liée aux versements d'indemnités au cours de l'année et une reprise sur provision non utilisée de 247 K€, le montant de la provision s'élève à 953 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 26 469 locaux typiques et spécifiques, l'Office doit réaliser environ 4 694 diagnostics (DTA + DAPP).

Compte tenu d'une dotation de 33 K€, la provision s'élève à 294 K€ au 31/12/2023.

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 21 724logements concernés par la réalisation d'un DPE sur la période 2024-2032.

La provision correspondante est évaluée à 1 506 k€.

## 12. Dettes

a) Dettes fournisseurs

Le montant des dettes fournisseurs d'exploitation est 7 951 K€ dont 1 899K€ au titre de l'évaluation des factures non parvenues.

Le montant des dettes fournisseurs sur immobilisations est de 5 753 K€ dont 39 K€ au titre des factures non parvenues.

Sur un échantillon de 58 588 factures comptabilisées et payées sur l'exercice 2023, le délai de paiement moyen est de 15.96 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€)	31/12/2023
Salaires	
Congés payés	582
Allocations chômages	47
Abondement	271
Intéressement	511
Tickets restaurant	73
<b>Total charges à payer</b>	<b>1 484</b>
Sécurité sociale	561
CDC CNRACL	11
Mutuelle	239
Ircantec	89
Collecteam	117
Retraite supplémentaire CNP	106
ARCCO AGIRC	50
<b>Total cotisations sociales</b>	<b>1 173</b>
Ch. Sociales / congés payés	215
Supplément familial	13
<b>Organismes sociaux - charges à payer</b>	<b>228</b>
TVA à payer	32
TVA collectée	78
TVA à régulariser	1 938
Taxe sur les salaires	133
Centre nationale fonction publique	1
Prélèvement à la source	48
Etat - charges à payer	147
<b>Etat et autres collectivités</b>	<b>2 377</b>
<b>Total (k€)</b>	<b>5 262</b>

c) Congés payés :

La provision pour congés payés est calculée sur la base de la masse salariale de décembre 2023 en fonction du statut et du nombre de jours résiduels des congés au 31/12/2023. Le montant de la provision pour congés payés s'élève à 312 K€ ; les charges sociales et fiscales correspondantes s'élèvent à 115 K€.

La Cour de cassation a pris en septembre 2023 de nouvelles positions concernant le droit à congés payés en cas d'arrêt maladie ou d'accident du travail. Il est ainsi du principe selon lequel les salariés doivent acquérir des congés payés lorsqu'ils sont en arrêt maladie. La Cour de cassation a jugé en septembre dernier (pourvoi n° 22-17.340) que cette exigence du droit de l'Union européenne s'applique quelle que soit l'origine de la maladie, professionnelle ou non.

Avec une rétroactivité de 3 ans, l'Office a estimé l'impact de cette jurisprudence à 270 k€ ; les charges sociales et fiscales correspondantes s'élèvent à 100 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 511K€.

### 13. Effectif

#### a) Effectif présent

L'effectif présent au 31/12/2023 est de 820 personnes (CDI + CDD).

Catégories	2022	2023	N / N-1
<b>Cadres</b>	192	202	10
Direction	30	33	3
administratifs	150	147	-3
Techniques	12	22	10
Sociaux			
<b>Employés</b>	338	331	-7
administratifs	294	283	-11
Techniques	18	21	3
Sociaux	26	27	1
<b>Ouvriers</b>	165	163	-2
<b>Gardiens</b>	137	124	-13
<b>Total</b>	832	820	-12 -1,44%

#### b) Effectif moyen

L'effectif moyen au 31/12/2023 est de 826.92 personnes (CDI + CDD) dont 200 pour les cadres, 334 pour les employés, 164.75 pour les ouvriers, 128.17 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	2022	%	2023	%	Evolution 2022-2023	
Loyers logements typiques	153,9	94,07%	158,7	93,63%	4,8	3,12%
Loyers logements atypiques	7,8	4,77%	8,2	4,84%	0,4	5,13%
Autres	1,9	1,16%	2,6	1,53%	0,7	36,84%
Chiffre d'affaires	163,6	100,00%	169,5	100,00%	5,9	
Ventes d'immeubles	0,1		0,0		-0,1	-100,00%
Ventes terrains lotis	0,9		0,2		-0,7	-77,78%
Récupération de charges	36,4		34,0		-2,4	-6,59%
Produits des activités (M€)	201,0		203,7		-3,2	1,34%

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 2023 de 11.8 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 -4.5 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	449
- <i>Frais de poursuites répercutées aux locataires</i>	435
- <i>Autres</i>	14
Transferts de charges financières	
Transferts de charges exceptionnelles	
Total (K€)	449

## 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	27 000	1 500	6 000	18 000
Terrains Courrières Capucines / MAPAD	Bail à construction	55 ans		0,15	3,15	0,30	0,75	4,05

## 17. Charges et produits financiers

### a) Charges financières

Le montant des charges financières de l'exercice s'élève à 31 580K€, dont détail ci-dessous :

Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs	26 926
Intérêts compensateurs	
Accession à la propriété	16
Intérêts sur autres opérations	445
Autres charges financières	
- Couvertures de taux (1)	4 165
- Autres	28
Dotations aux amortissements intérêts compensateurs	
<b>Total (K€)</b>	<b>31 580</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	8
Revenus des livrets A	2 161
Revenus des autres livrets	842
<b>Total (K€)</b>	<b>3 011</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 31/12/2023, l'autofinancement net s'élève à 5 261 K€, soit 3,05%.

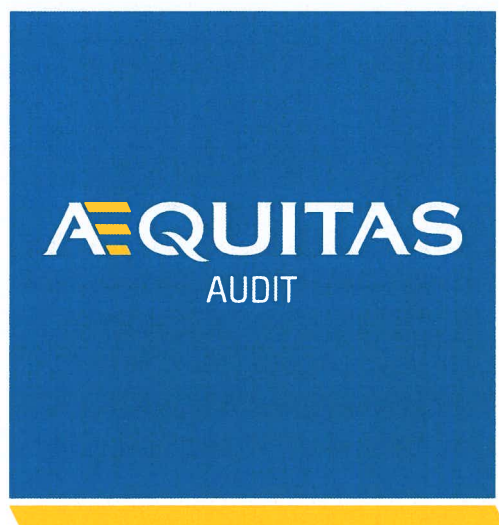
La moyenne du ratio d'autofinancement net sur les 3 dernières années est de 5.69%

## **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 2023 ; les activités soumises à l'impôt sur les sociétés génèrent un déficit fiscal.

## **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.



# **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 2023**



## Associés

Justine COUSIN  
Jean-François DARROUSEZ  
Vianney DECLEMY  
Arnaud DHAUSSY  
Marc DUBOIS  
Hervé JOORIS  
Valérie LECOEUVRE  
Nicolas LECOMTE  
Grégoire MONFORT  
Lassane NANA  
Benoît VANDERSCHULDEN

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice Clos le 31 décembre 2023**

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.



## **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

- des arrêtés du 14 décembre 2022 et du 8 décembre 2023 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,

## **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

### **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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre 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 29 mai 2024.

**Pour AEQUITAS AUDIT**



**Grégoire MONFORT**  
Associé

**Arnaud DHAUSSY**  
Associé

Commissaires aux Comptes

BILAN - ACTIF

2.1 Actif  
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	ACTIF	31/12/2023				31/12/2022
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F  I M M O B I L I S E					8 145 673,04	6 716 110,09
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
	201 Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	8 595 673,29	4 020 813,40	4 574 859,89		4 739 076,03
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	14 933 251,02	11 362 437,87	3 570 813,15		1 977 034,06
	21				1 278 348 705,54	1 312 465 888,44
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
	Terrains et constructions	2 432 717 403,66	1 184 149 391,00	1 248 568 012,66		
	2111 Terrains nus	9 333 064,60	1 919 187,37	7 413 877,23		5 607 598,05
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	98 337 193,43		98 337 193,43		98 077 397,09
	212 Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318) Constructions locatives (sur sol propre)	2 071 587 540,90	1 039 882 496,48	1 031 705 044,42		1 060 675 408,84
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418) Constructions locatives sur sol d'autrui	252 529 101,69	141 417 204,11	111 111 897,58		117 160 098,16
	21318-21418 Autres ensembles immobiliers	930 503,04		0,00		
	Autres immobilisations corporelles	52 368 124,53	22 587 431,65	29 780 692,88		
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	37 670 074,51	9 654 375,45	28 015 699,06		29 112 141,61
	215-218 Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	14 698 050,02	12 933 056,20	1 764 993,82		1 833 244,69
	221-222-223 Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
	Immobilisations corporelles en cours				71 500 083,38	69 829 448,16
	2312 Terrains	776 891,15		776 891,15		2 506 473,31
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	71 068 846,44	751 969,79	70 316 876,65		66 933 672,49
	238 Avances et acomptes	406 315,58		406 315,58		389 302,36
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				562 083,75	562 083,75
	261-266 - 2675-2676 Participations - Apports, avances	543 362,99		543 362,99		543 362,99
	2671-2674 Créances rattachées à des participations			0,00		
	272 Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
	2741 Prêts participatifs			0,00		
	278 Prêts pour accession et aux SCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) - 275-2761 Autres	18 720,76		18 720,76		18 720,76
	2678-2768 Intérêts courus			0,00		
	(I)	2 581 428 589,42	1 222 872 043,71	1 358 556 545,71	1 358 556 545,71	1 389 573 530,44
A C T I F  C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359)				1 043 694,07	1 167 405,52
	STOCKS ET EN-COURS					
	31 Terrains à aménager			0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	443 459,44	64 119,00	379 340,44		371 395,54
	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 Disponibles à la vente	949 076,63	284 723,00	664 353,63		796 009,98
	358 Temporairement loués			0,00		0,00
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
	32 Approvisionnements			0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	128 042,78	62 258,03	65 784,75	65 784,75	1 019 728,62
	CREANCES D'EXPLOITATION				51 746 805,10	43 495 771,08
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	12 738 066,45		12 738 066,45		11 932 898,88
	412 Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
	414 Clients - autres activités			0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	16 137 515,86	12 208 480,65	3 929 035,21		3 092 045,25
	418 Produits non encore facturés	185 595,20		185 595,20		1 991 408,53
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	2 512 428,70		2 512 428,70		1 034 103,20
	441 Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	32 381 679,54		32 381 679,54		25 445 315,22
	CREANCES DIVERSES (3)				2 692 366,36	2 059 669,80
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCC			0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	2 871 392,17	215 989,81	2 655 402,36		2 022 705,80
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	150 554,70	113 590,70	36 964,00		36 964,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		0,00
	455-4562 (sociétés) Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé			0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires			0,00		0,00
	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				109 256 726,57	108 332 720,23
C O M P T E S  R E G U L	511 Valeur à l'encaissement	15 534,15		15 534,15		3 781,06
	515 (OPH) Compte au Trésor	6 620 345,91		6 620 345,91		4 950 410,18
	516 Comptes de placement court terme	101 456 106,06		101 456 106,06		103 050 666,64
	5188 Intérêts courus à recevoir			0,00		912,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	1 164 740,45		1 164 740,45		326 950,35
	53-54 Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
	486 Charges constatées d'avance	1 314 430,08		1 314 430,08	1 314 430,08	1 335 159,40
	(II)	179 068 968,12	12 949 161,19	166 119 806,93	166 119 806,93	157 410 454,65
	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)		2 760 497 557,54	1 235 821 204,90	1 524 676 352,64	1 524 676 352,64	1 546 983 985,09

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



## BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif  
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2023		
		Détail 3	Totaux partiels 4	31/12/2022 5
CAPITAUX PROPRES	10	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		
	101-104-105 (sociétés)	Capital	151 238 944,01	142 779 275,11
	10133-1014	Capital (actions simples)	0,00	0,00
	10134	Capital : actions d'attribution		
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport		
	105	Ecart de réévaluation		
	102-103 (OPH)	Dotations	3 117 369,58	3 117 369,58
	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	Reserves	148 121 574,43	139 661 905,53
	1061 (sociétés)	Reserve légale		
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles		
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	1 403 792,45	1 403 792,45
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
	10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée		
	10685	Reserves sur cessions immobilières	135 671 014,11	127 211 345,21
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	16 437 351,97	
	10688	Reserves diverses	11 046 767,87	11 046 767,87
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
PROVISIONS	11	Report à nouveau (a)	84 529 181,48	85 606 394,66
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	
	12	Résultat de l'exercice (a)	-5 007 477,88	7 382 455,72
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée		
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		dont relevant du SIEG	-8 137 065,30	4 373 231,47
		Montant brut		
		Inscrit au résultat		
	13	Subventions d'investissement	225 224 836,73	134 334 299,23
			94 386 006,04	
PROVISIONS REGLEMENTEES	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		
	145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation		
	1671	Titres participatifs	30 000 000,00	30 000 000,00
PROVISIONS		<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (II)</b>	<b>391 599 478,30</b>	<b>400 102 424,72</b>
	15	PROVISIONS	18 264 901,72	17 060 973,33
	151	Provisions pour risques	170 000,00	274 000,00
	1572	Provisions pour gros entretien	1 313 130,18	1 041 444,34
	153-158	Autres provisions pour charges	16 781 771,54	15 745 528,99
DETTE FINANCIERE		<b>TOTAL PROVISIONS (III)</b>	<b>18 264 901,72</b>	<b>17 060 973,33</b>
	162	DETTE FINANCIERE (1)	1 067 847 353,47	1 089 877 733,83
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction	18 634 025,95	19 494 052,03
	164	Emprunts obligataires		
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		
DETTE FINANCIERE	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	811 942 416,90	838 458 379,25
	1647	C.G.L.L.S.	36 075,80	71 062,62
	1648	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM		
	165	Autres établissements de crédit	208 705 764,48	209 071 724,06
	1651	Dépôts et cautionnements reçus :		
DETTE FINANCIERE	1654	Dépôts de garantie des locataires	12 129 033,06	12 113 348,87
	1658	Redevances (location-accession)	110,00	110,00
		Autres dépôts	11 261,76	11 261,76
		Emprunts et dettes financières diverses :		
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,13	11 299,54
DETTE FINANCIERE	1675	Emprunts participatifs		
	1676	Avances d'organismes HLM		
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Autres emprunts et dettes assimilées	1 764 938,14	1 902 858,77
	16883	Intérêts courus	14 623 727,25	8 743 636,93
	17	Intérêts compensateurs		
DETTE FINANCIERE	17	Dettes rattachées à des participations		
	519	Concours bancaires courants		
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits		
	2293	Droits des locataires attributaires		
DETTE FINANCIERE	419	Clients créditeurs	3 308 980,57	600 175,59
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	2 324 956,79	
	Autres 419	Autres	984 023,78	600 175,59
		<b>DETTE FINANCIERE</b>	<b>13 568 762,06</b>	<b>15 505 690,46</b>
DETTE FINANCIERE	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	7 951 964,30	9 666 583,10
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	352 359,55	462 735,87
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	5 264 438,21	5 376 371,49
		<b>DETTE FINANCIERE</b>	<b>6 088 045,84</b>	<b>11 839 366,46</b>
		<b>DETTE FINANCIERE</b>	<b>6 088 045,84</b>	<b>11 839 366,46</b>
DETTE FINANCIERE	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	5 753 186,75	10 964 946,92
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés		
		Autres dettes :		
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital		
DETTE FINANCIERE	454	Sociétés Civiles Immobilières		
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.		
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers		
	4615	Opérations d'aménagement		
DETTE FINANCIERE	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	334 859,09	874 419,54
	487	Produits constatés d'avance	23 998 830,68	11 997 620,70
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres		
	4872	Produits des ventes sur lots en cours		
		<b>TOTAL DETTES FINANCIERES (III)</b>	<b>1 114 811 972,62</b>	<b>1 129 820 587,04</b>
REGUL		Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00
		<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	<b>1 524 676 352,64</b>	<b>1 546 983 985,09</b>

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

(1) Dont à plus d'un an  
à moins d'un an1 007 582 290,89  
60 265 062,581 029 429 174,00  
60 448 559,83



## COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1 Charges

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM) 7
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>200 560 302,91</b>	<b>199 066 108,52</b>	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			55 009 315,46	56 606 151,64	
60 (net de 609)	Achats stockés :					
601	Terrains					
602	Approvisionnement					
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat					
603	Variation des stocks :					
6031	Terrains					
6032	Approvisionnement					
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		102 822,41	102 822,41	220 576,46	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)					
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)					
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers		69,45	69,45		
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 623 284,50	1 784 739,48	5 408 023,98	7 588 630,32	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :					
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	21 547 318,39	7 271 675,79	28 818 994,18	28 617 855,53	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		1 500,15	1 500,15	1 500,15	
613	Locations		909 813,29	909 813,29	694 302,24	
614	Charges locatives et de copropriétés		513 067,75	513 067,75	376 114,41	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		1 458 531,60	1 458 531,60	1 625 344,67	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		10 098 187,85	10 098 187,85	9 651 540,22	
6156	Maintenance		640 237,78	640 237,78	599 627,81	
6158	Autres travaux d'entretien		86 948,24	86 948,24	98 457,52	
616	Primes d'assurances		1 732 326,00	1 732 326,00	1 702 091,00	
621	Personnel extérieur à l'organisme		19 292,45	19 292,45	67 810,75	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		3 059 183,01	3 059 183,01	2 938 721,60	
623	Publicité, publications, relations publiques		251 888,66	251 888,66	323 328,55	
625	Déplacements, missions et réceptions		401 252,10	401 252,10	434 525,21	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		146 227,00	146 227,00	146 643,00	
6285	Redevances		391 804,31	391 804,31	446 825,93	
Autres comptes 61 et 62	Autres		969 145,25	969 145,25	1 072 256,27	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			31 969 657,50	30 169 104,44	
631-633	Sur rémunérations	609 773,81	2 749 755,84	3 359 529,65	3 638 648,21	
63512	Taxes foncières		23 230 275,67	23 230 275,67	21 542 470,70	
Autres 635-637	Autres	5 176 853,00	202 999,18	5 379 852,18	4 987 985,53	
64	Charges de personnel			35 435 579,17	34 791 521,73	
641-6481	Salaires et traitements	5 653 669,61	20 766 770,49	26 420 440,10	25 321 870,73	
645-647-6485	Charges sociales	1 914 035,73	7 101 103,34	9 015 139,07	9 469 651,00	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			75 303 334,51	74 789 810,59	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :					
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		65 105 881,62	65 105 881,62	64 860 405,81	
Autres 6811	Autres immobilisations		2 012 157,59	2 012 157,59	2 072 547,84	
6812	Charges d'exploitation à répartir					
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		432 262,21	432 262,21	2 290 955,45	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		11 507,00	11 507,00	13 382,00	
68174	Dépréciations des créances		2 959 855,64	2 959 855,64	2 252 157,98	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :					
68157	Provisions pour gros entretien		904 400,00	904 400,00	494 366,67	
Autres 6815	Autres provisions		3 877 270,45	3 877 270,45	2 805 994,84	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			2 842 416,27	2 709 520,12	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		2 717 560,97	2 717 560,97	2 571 556,18	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		124 855,30	124 855,30	137 963,94	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
66	CHARGES FINANCIERES			31 580 499,37	23 424 914,01	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières				4 409,69	
661121	Charges d'intérêts (2)					
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances					
661123	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		31 091 363,37	31 091 363,37	21 964 936,31	
661124	Intérêts compensateurs					
66114	Intérêts de préfinancement consolidables					
66115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		15 776,00	15 776,00	6 258,26	
Autres 661	Gestion de prêts - Accession					
667	Intérêts sur autres opérations		444 558,83	444 558,83	1 088 626,13	
664-665-666-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
664-665-666-668	Autres charges financières		28 801,17	28 801,17	360 683,62	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			21 128 473,03	22 403 621,16	
671	Sur opérations de gestion		4 068 819,67	4 068 819,67	1 964 535,11	
Autres 675	Sur opérations en capital :			14 360 686,68	15 246 950,53	
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 467 858,43	3 467 858,43	5 244 565,65	
687	Autres charges exceptionnelles		10 892 828,25	10 892 828,25	10 002 384,88	
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 698 966,68	5 192 135,52	
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations					
6875	Dotations aux provisions réglementées					
691	Dotations aux provisions		2 698 966,68	2 698 966,68	5 192 135,52	
695	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)					
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		-8 496,00	-8 496,00	-62 982,00	
	TOTAL DES CHARGES	38 524 935,04	214 735 844,27	253 260 779,31	244 831 661,69	
	Solde créditeur = bénéfice				7 382 455,72	
	dont relevant du SIEG				4 373 231,47	
	dont ne relevant pas du SIEG				3 009 224,25	
	TOTAL GENERAL			253 260 779,31	252 214 117,41	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			198 345,30	87 581,81	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées					



## 3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2 Produits

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>215 656 370,60</b>		<b>211 070 642,33</b>	
70 ( net de 709 )	Produits des activités		204 556 119,00		201 062 045,42	
7011	Ventes de terrains lotis	198 149,21			927 320,04	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis				140 000,00	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	34 939 756,32			36 439 667,71	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	710 275,07			692 635,50	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	150 764 626,69			146 091 947,17	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	570 461,07			756 766,96	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 619 926,91			3 898 273,16	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	7 255 276,41			6 961 078,77	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	-0,11			930,17	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services	2 318 534,18			1 699 212,79	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	4 179 113,25			3 454 213,15	
71	Production stockée ( ou destockage )		-219 396,42		-820 173,91	
7133	Immeubles en cours	135 252,49			-463 657,32	
7135	Immeubles achevés	-354 648,91			-356 516,59	
72	Production immobilisée		276 621,95		437 162,76	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	276 621,95			437 162,76	
74	Subventions d'exploitation		878 879,60		1 389 035,77	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	878 879,60			1 389 035,77	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		6 976 937,73		5 667 950,64	
78157	Provisions pour gros entretien	632 714,16			704 888,08	
78174	Dépréciations de créances	2 737 550,02			2 640 001,58	
Autres 781	Autres reprises	3 606 673,55			2 323 060,98	
791	Transferts de charges d'exploitation	449 394,96	449 394,96		471 399,85	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	2 737 813,78	2 737 813,78		2 863 221,80	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>3 011 208,38</b>		<b>1 342 264,93</b>	
761	De participations (2)					
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	3 011 208,38	3 011 208,38		1 342 264,93	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>29 585 722,45</b>		<b>39 801 210,15</b>	
771	Sur opérations de gestion	7 339 858,11	7 339 858,11		4 997 857,11	
	Sur opérations en capital :		17 947 127,87		29 029 969,96	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 125 424,42			11 094 560,92	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	5 911 974,18			6 076 612,54	
778	Autres	7 909 729,27			11 858 796,50	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	4 298 322,85	4 298 322,85		5 773 383,08	
797	Transferts de charges exceptionnelles	413,62	413,62			
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>248 253 301,43</b>	<b>248 253 301,43</b>		<b>252 214 117,41</b>	
	<b>Solde débiteur = perte</b>		<b>5 007 477,88</b>			
	dont relevant du SIEG		<b>8 137 065,30</b>			
	dont ne relevant pas du SIEG		<b>-3 129 587,42</b>			
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>253 260 779,31</b>		<b>252 214 117,41</b>	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		228 359,52		189 312,26	394 223,73
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					



# **ANNEXE**

## **PAS DE CALAIS HABITAT**

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

**Exercice clos 31/12/2023**

**Siret : 344 077 672**

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



# Annexe des comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2023

## 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 : .....	5
e)	Les sorties d'actif immobilier .....	5
f)	Conduite d'opération .....	6
g)	Biens de structure .....	6
h)	Amortissements et provisions .....	6
5.	Immobilisations financières et entreprises liées .....	8
a)	Participations et entreprises liées .....	8
b)	Dépôts, cautionnements et créances diverses : .....	9
6.	Stocks et en-cours .....	9
a)	Stocks en-cours .....	9
b)	Rappel des règles de dépréciations des stocks : .....	10
7.	Créances .....	10
a)	Créances d'exploitation .....	10
b)	Autres créances : .....	12
8.	Comptes de régularisation : .....	12
a)	Charges constatées d'avance .....	12
b)	Produits constatés d'avance .....	12
9.	Subventions d'investissement .....	12
10.	Dettes financières .....	13
11.	Provisions pour risques et charges .....	13
a)	Provisions pour risques d'évolution des taux .....	13
b)	Provision pour gros entretien .....	13
c)	Indemnités de départ en retraite .....	14
d)	Frais de démolitions .....	15
e)	Allocations chômage : .....	15
f)	Amiante .....	15
12.	Dettes .....	15
a)	Dettes fournisseurs .....	15
b)	Dettes fiscales et sociales .....	16
c)	Congés payés : .....	16
d)	Abondement .....	16
e)	Prime d'intéressement .....	17
13.	Effectif .....	17
a)	Effectif présent .....	17
b)	Effectif moyen .....	17
14.	Chiffre d'affaires .....	18
15.	Transferts de charges .....	18
16.	Engagements de crédit-bail et baux emphytéotiques .....	18
17.	Charges et produits financiers .....	19
a)	Charges financières .....	19
b)	Produits financiers .....	19
18.	Ratio d'autofinancement .....	19
19.	Fiscalité .....	20
20.	Evénements postérieurs à la clôture .....	20





## 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 31/12/2023 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 8 décembre 2023 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 07 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.

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 2022. 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 trait 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 31/12/2023, l'Office dégage une perte de - 5 007 477 euros dont -8 137 065 euros relevant du service d'intérêt général (SIEG) et + 3 129 587 euros ne relevant pas du service d'intérêt général (Hors SIEG).

#### 4. L'actif immobilisé

##### a) Patrimoine locatif

Au 31/12/2023, l'Office est propriétaire de 39 426 logements dont 27 316 collectifs (69.3%) et 12 110 individuels (30.7%).

On dénombre 1 468 foyers (équivalent logements).

Principaux mouvements :

✓ Logements neufs achevés dans l'année et acquisitions – améliorations	38
✓ Logements cédés	-43
✓ Démolitions	-238
✓ Transformations d'usage et autres	11
✓ Construction neuves et acquisitions améliorations en cours au 31/12	18
✓ Réhabilitations mises en chantier dans l'année	1 139

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).

La liste des composants est présentée ci-dessous :

Composants	Logements individuels	Logements collectifs
Structure et ouvrages assimilés	79,90%	76,55%
Menuiseries extérieures	5,40%	3,30%
Chauffage	3,20%	3,20%
Terrasses étanchéité		1,10%
Façades - ravalement avec amélioration	2,70%	2,10%
Electricité	4,20%	5,20%
Plomberie - sanitaires	3,70%	4,60%
Ascenseurs		2,80%
Revêtement de sol	0,90%	1,15%
Prix de revient	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	
	208	Autres immobilisations incorporelles	1 821
Immobilisations corporelles	211	Terrains	2 509
	213	Constructions sur sol propres	32 524
	214	Constructions sol d'autrui	28
	213	Bâtiments administratifs	327
	231	Immobilisations corporelles en cours	205
	238	Avances- acomptes versés	-134
	215	Installation techniques, matériel & outillage.	34
	218	Autres Immobilisations corporelles	534
Immobilisations financières	26-27	Participations	
		Dépôts, cautionnements – créances diverses	
		Intérêts courus	
Total K€			37 848

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	4333	1013
Cessions d'actif	4 125	1 784
Démolitions	4790	670
Total K€	13 248	3 467



Les produits de cession d'actif s'élèvent à 4 125 K€ dont 3 037 K€ concernant les ventes de logements, 624 K€ concernant les cessions de terrains, 200 k€ concernant des bâtiments administratifs, 265 k€ concernant des locaux commerciaux.

La plus-value des ventes de logement est de 2 185 K€.

Les cessions de terrains, bâtiment administratif et locaux commerciaux ont généré des plus et moins-value, respectivement, de 305 K€, -255 K€, 106 k€.

Le détail des cessions est présenté ci-dessous :

Désignation	Logements conventionnés				
	Ventes pers phys	Ventes pers morales	Locaux commerciaux	Bâtiments administratifs	Autres
Nombre	22	2	2	1	11
Prix de cession (7752)	2 281 900	755 000	265 000	200 000	623 524
VNC	515 262	336 252	159 129	454 975	318 520
<b>Plus ou moins value de cession</b>	<b>1 766 638</b>	<b>418 748</b>	<b>105 871</b>	<b>-254 975</b>	<b>305 005</b>

f) Conduite d'opération

Le montant lié à la conduite d'opération pour l'exercice 2023 est de 277 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 2023 au titre des constructions neuves est de 19 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 258 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 67 118 K€ dont :

- ✓ 65 106 K€ pour les immobilisations locatives et baux emphytéotiques,
- ✓ 1 149 k€ pour les bâtiments administratifs,
- ✓ 227 k€ pour les autres immobilisations incorporelles
- ✓ 636 k€ pour les immobilisations de structure.

Aucun amortissement exceptionnel n'a été constaté au cours de l'exercice.

Provisions aux dépréciations des immobilisations (€) :



Nature des provisions	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	7 917 198	978 282	2 699 829	6 195 650
Terrains	1 919 187			1 919 187
Démolitions	3 478 425	546 019	849 229	3 175 215
Immob. en-cours - projets abandonnés	2 201 403	187 990	1 637 424	751 970
Autres dépréciations	166 458	244 272	61 452	349 278
Avances sur immobilisations en cours	151 724		151 724	0
Immobilisations financières				
<b>Total</b>	<b>7 917 197,61</b>	<b>978 281,54</b>	<b>2 699 829,15</b>	<b>6 195 650,00</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. 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 546K€ et une reprise de 849 K€, la dépréciation des actifs au titre des démolitions s'élève à 3 175 K€.

➤ Immobilisations en cours

Après une dotation de 188 K€ et une reprise de 1 637 K€, les projets abandonnés sont provisionnés à hauteur de 752 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 :

- 1ere 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 244 K€ et une reprise de 61 k€, le montant de la dépréciation s'élève à 349 K€.

➤ Avances sur immobilisations en cours

Après une reprise de 152 k€, la dépréciation des avances sur immobilisations en cours est nulle.

## 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€
Coopertois	24 000	366	86,38%		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 (k€):

Créances et dettes diverses	Actif	Passif
Coopertois (Débiteurs divers)	40	



Total	40	0
<i>Charges &amp; produits d'exploitation</i>	Charges	Produits
Coopartois - mise à dispo personnel		112
Total	0	112

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 31/12/2023 s'élève à 443 K€, voir synthèse ci-dessous (K€):

Lots libres :

Désignations	Lots Nature	Nbres	Prix revient actualisé	Prix vente actualisé	Résultat prévu	Cout de Production	Mévente 393100	Déprec 393100	Termin. 15
Cambrin - rte de Noyelles	LT	3	157	133	-24	126	-19	-	-
Sailly-sur-la-Lys - la Lys	LT	10	963	827	-136	294	0	-41	-95
Courrières av. des Saules	LT	3	30	123	93	23	-4	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>16</b>	<b>1 150</b>	<b>1 083</b>	<b>-67</b>	<b>443</b>	<b>-23</b>	<b>-41</b>	<b>-95</b>

Stocks achevés :

Le montant des stocks d'immeubles achevés au 31/12/2023 s'élève à 217 K€, dont synthèse ci-dessous (K€):

Lots libres :

Désignations	Lots Nature	Nbres	Prix revient actualisé	Prix vente actualisé	Résultat prévu	Cout de Production	Déprec. Mévente
Beaurains - Léon Fatoux	LT	1	57	75	18	57	-17
Croisilles - rue Fontaine	LT	1	31	53	22	31	-9
Achicourt - friche Bracq	LT	1	50	42	-8	50	-15
Hinges - Le Vertannoy	LT	1	53	54	1	53	-16
Bucquoy – ch. d'Hallingues	LT	1	26	33	7	26	-8
<b>TOTAL</b>		<b>5</b>	<b>217</b>	<b>257</b>	<b>40</b>	<b>217</b>	<b>-65</b>



Immeubles :

Désignations	Lots Nature	Nbres	Prix revient actualisé	Prix vente actualisé	Résultat prévu	Cout de Production	Mévente 395200
Saint-Nicolas A et C	Logts	5	732	726	-6	732	-220
<b>TOTAL</b>		<b>5</b>	<b>732</b>	<b>726</b>	<b>-6</b>	<b>732</b>	<b>-220</b>

b) 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 349 K€, dont 308 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	12 738		12 738
Créances douteuses	16 138	12 208	3 930
Créances sur acquéreurs			0
Factures à établir	186		186
Personnel	1		1
Tickerts restaurants	11		11
TVA déductible	141		141
Crédit de TVA	100		100
Etat produits à recevoir	2260		2 260





Subventions d'investissements à recevoir	8 368		8 368
Subventions d'exploitation à recevoir	24 014		24 014
Total K€	63 957	12 208	51 749

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 (20 644 K€) et autres exploitation (3 370 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 quittancement (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 2 634 K€ et une dotation de 2 930 K€, la provision pour créances douteuses s'élève à 12 208 K€.

Le taux de couverture par rapport aux créances totales est de 42.3% contre 44.2% 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 insolvable 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 2023, les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à 2 718 K€ telles que :

Créances locataires	1 745
Pertes sur Créances Locataires par décision du juge	973
<b>Total K€</b>	<b>2 718</b>

b) Autres créances :

Désignations	Brut	Dépréciations	Net (K€)
Créances sur cessions d'immobilisation	612		612
Débiteurs divers	2 259	216	2043
Opérations d'aménagement pour compte de tiers	151	114	37
<b>Total K€</b>	<b>3 022</b>	<b>330</b>	<b>2 692</b>

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 1 314 K€ dont 1 141 K€ au titre des dommages ouvrages.

b) Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 23 999 K€ dont 18 250 K€ liés aux subventions démolitions (exceptionnelles), 4 205 K€ pour les autres subventions d'exploitation et 1 544 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 2023 s'élève à 225.2 M€ dont 94.4 M€ inscrites au résultat, soit 130.8 M€ net.

Le montant des sorties de subventions liées aux sorties d'actifs est de 602 K€.

Une quote-part de subvention a été virée au résultat pour un montant de 5 912 K€.

Le montant des subventions d'investissement à recevoir au 31/12/2023 est de 8 368 K€.



## 10. Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31/12/2023 est de 1 067 847 K€ dont 14 623 K€ d'intérêts courus non échus et 12 140 K€ de dépôts de garantie locataires.

Le montant des emprunts réalisés dans l'année est de 25 345 K€.

Le montant des remboursements d'emprunts de l'exercice est de 51 726 K€ auxquels s'ajoutent 1 545 K€ de remboursements anticipés.

Le montant des charges d'intérêts sur emprunts de l'exercice s'élève à 31 552 K€ dont une charge annuelle relative aux couvertures de taux 4 165 K€.

On rappelle par ailleurs l'évolution du taux du livret A à 2 % à l'ouverture de l'exercice, 3% au 01/02/2023.

## 11. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges se présentent comme ci-dessous :

Nature des provisions	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
<b>Provisions</b>				
Provisions pour pensions	3 696 931	2 832 962	518 233	6 011 660
PGE	1 041 444	904 400	632 714	1 313 130
Autres provisions pour risques et charges	12 322 598	3 197 256	4 579 742	10 940 112
Autres provisions pour risques	274 000		104 000	170 000
Coûts de démolition	8 196 750	479 335	3 160 857	5 515 228
Allocations chômage	1 208 331	385 557	640 884	953 004
Contentieux	32 121	1 648 362	22 121	1 658 362
Autres contentieux	259 816	25 250	162 116	122 950
Stocks - pertes à terminaison	94 944			94 944
Diagnostics amiante	261 292	32 572		293 864
DPE	1 945 400		439 820	1 505 580
Indemnités licenciement	49 944	68 020	49 944	68 020
Autres provisions pour charges		558 159		558 159
<b>Total €</b>	<b>17 060 973</b>	<b>6 934 618</b>	<b>5 730 689</b>	<b>18 264 902</b>

### a) Provisions pour risques d'évolution des taux

La couverture de la dette au 31/12/2023 est nulle. L'Office a procédé à la résiliation anticipée du contrat NatWest Markets (ex RBS) référencé D020585975950 d'un montant nominal de 80 M€, en date du 8/12/2023, pour une soulte de 809 k€ correspondant au montant de l'échéance initiale due au 01/02/2024.

### 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, rapportée linéairement.



Au 31/12/2023, après une reprise de 633 K€ et une dotation de 904 K€, la provision pour gros entretien s'élève à 1 313 K€.

Les mouvements de PGE sont les suivants :

Reprise provision consommée / travaux 2023	408
Reprise provision non consommée	30
Reprise provision non consommée / Opérations supprimées	169
Reprise provision non consommée / ajustement des opérations	25
Total reprises (K€)	632

Dotation / travaux 2024	442
Dotation / travaux 2025	261
Dotation / travaux 2026	111
Dotations / ajustements des opérations 2024-2025	90
Total dotations k€	904

Six opérations, provisionnées en PGE au 31/12/2022 pour des travaux à réaliser en 2023/2024, ont glissé sur une programmation 2025 (136 k€) et 2026 (41 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 6 011K€, selon les hypothèses décrites ci-dessous :

- Conditions de départ : Départ volontaire
- Méthode de calcul : 4 mois de salaire - droits prorata temporis - statut (OPH ou FPT)
- Age de la retraite : 64 ans
- Taux de progression des salaires : 3%
- Taux d'actualisation : lboxx > 10 ans soit 3.20%
- Taux de charges patronales : Selon classification des emplois
- Taux de rotation : spécifique 5%
- Table de mortalité homme / femme : source INED

Après une reprise de 357 K€ dont 295 k€ liés aux départs de l'année, les indemnités de départ en retraite sont évaluées à 2 458 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 161 K€ dont 703 k€ liés aux départs de l'année, le montant total de cet engagement de retraite supplémentaire s'élève à 1 553 K€.

Au global, l'engagement au titre des indemnités de départ à la retraite s'élève à 6 012 K€.

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 479 K€ et une reprise de 3 161 K€ (dont provision non consommée 1 368K€), le montant de la provision pour frais de démolitions est de 5 515 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 couts 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 386 K€, une reprise de 394 K€ liée aux versements d'indemnités au cours de l'année et une reprise sur provision non utilisée de 247 K€, le montant de la provision s'élève à 953 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 26 469 locaux typiques et spécifiques, l'Office doit réaliser environ 4 694 diagnostics (DTA + DAPP).

Compte tenu d'une dotation de 33 K€, la provision s'élève à 294 K€ au 31/12/2023.

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 21 724 logements concernés par la réalisation d'un DPE sur la période 2024-2032.

La provision correspondante est évaluée à 1 506 k€.

## 12. Dettes

a) Dettes fournisseurs

Le montant des dettes fournisseurs d'exploitation est 7 951 K€ dont 1 899K€ au titre de l'évaluation des factures non parvenues.

Le montant des dettes fournisseurs sur immobilisations est de 5 753 K€ dont 39 K€ au titre des factures non parvenues.



Sur un échantillon de 58 588 factures comptabilisées et payées sur l'exercice 2023, le délai de paiement moyen est de 15.96 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€)	31/12/2023
Salaires	
Congés payés	582
Allocations chômages	47
Abondement	271
Intéressement	511
Tickets restaurant	73
<b>Total charges à payer</b>	<b>1 484</b>
Sécurité sociale	561
CDC CNRACL	11
Mutuelle	239
Ircantec	89
Collecteam	117
Retraite supplémentaire CNP	106
ARCCO AGIRC	50
<b>Total cotisations sociales</b>	<b>1 173</b>
Ch. Sociales / congés payés	215
Supplément familial	13
<b>Organismes sociaux - charges à payer</b>	<b>228</b>
TVA à payer	32
TVA collectée	78
TVA à régulariser	1 938
Taxe sur les salaires	133
Centre nationale fonction publique	1
Prélèvement à la source	48
Etat - charges à payer	147
<b>Etat et autres collectivités</b>	<b>2 377</b>
<b>Total (k€)</b>	<b>5 262</b>

c) Congés payés :

La provision pour congés payés est calculée sur la base de la masse salariale de décembre 2023 en fonction du statut et du nombre de jours résiduels des congés au 31/12/2023. Le montant de la provision pour congés payés s'élève à 312 K€ ; les charges sociales et fiscales correspondantes s'élèvent à 115 K€.

La Cour de cassation a pris en septembre 2023 de nouvelles positions concernant le droit à congés payés en cas d'arrêt maladie ou d'accident du travail. Il est ainsi du principe selon lequel les salariés doivent acquérir des congés payés lorsqu'ils sont en arrêt maladie. La Cour de cassation a jugé en septembre dernier (pourvoi n° 22-17.340) que cette exigence du droit de l'Union européenne s'applique quelle que soit l'origine de la maladie, professionnelle ou non.

Avec une rétroactivité de 3 ans, l'Office a estimé l'impact de cette jurisprudence à 270 k€ ; les charges sociales et fiscales correspondantes s'élèvent à 100 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 511K€.

### 13. Effectif

#### a) Effectif présent

L'effectif présent au 31/12/2023 est de 820 personnes (CDI + CDD).

Catégories	2022	2023	N / N-1
<b>Cadres</b>	192	202	10
Direction	30	33	3
administratifs	150	147	-3
Techniques	12	22	10
Sociaux			
<b>Employés</b>	338	331	-7
administratifs	294	283	-11
Techniques	18	21	3
Sociaux	26	27	1
<b>Ouvriers</b>	165	163	-2
<b>Gardiens</b>	137	124	-13
<b>Total</b>	832	820	-12 -1,44%

#### b) Effectif moyen

L'effectif moyen au 31/12/2023 est de 826.92 personnes (CDI + CDD) dont 200 pour les cadres, 334 pour les employés, 164.75 pour les ouvriers, 128.17 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	2022	%	2023	%	Evolution 2022-2023	
Loyers logements typiques	153,9	94,07%	158,7	93,63%	4,8	3,12%
Loyers logements atypiques	7,8	4,77%	8,2	4,84%	0,4	5,13%
Autres	1,9	1,16%	2,6	1,53%	0,7	36,84%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>163,6</b>	<b>100,00%</b>	<b>169,5</b>	<b>100,00%</b>	<b>5,9</b>	
Ventes d'immeubles	0,1		0,0		-0,1	-100,00%
Ventes terrains lotis	0,9		0,2		-0,7	-77,78%
Récupération de charges	36,4		34,0		-2,4	-6,59%
<b>Produits des activités (M€)</b>	<b>201,0</b>		<b>203,7</b>		<b>-3,2</b>	<b>1,34%</b>

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 2023 de 11.8 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 -4.5 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	449
- Frais de poursuites répercutées aux locataires	435
- Autres	14
Transferts de charges financières	
Transferts de charges exceptionnelles	
<b>Total (K€)</b>	<b>449</b>

## 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	27 000	1 500	6 000	18 000
Terrains Courrières Capucines / MAPAD	Bail à construction	55 ans		0,15	3,15	0,30	0,75	4,05

## 17. Charges et produits financiers

### a) Charges financières

Le montant des charges financières de l'exercice s'élève à 31 580K€, dont détail ci-dessous :

Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs	26 926
Intérêts compensateurs	
Accession à la propriété	16
Intérêts sur autres opérations	445
Autres charges financières	
- Couvertures de taux (1)	4 165
- Autres	28
Dotations aux amortissements intérêts compensateurs	
<b>Total (K€)</b>	<b>31 580</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	8
Revenus des livrets A	2 161
Revenus des autres livrets	842
<b>Total (K€)</b>	<b>3 011</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 31/12/2023, l'autofinancement net s'élève à 5 261 K€, soit 3,05%.

La moyenne du ratio d'autofinancement net sur les 3 dernières années est de 5.69%

## **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 2023 ; les activités soumises à l'impôt sur les sociétés génèrent un déficit fiscal.

## **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.



## 4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.1 Engagements  
Exercice au : 31/12/2023

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	873 261 568,90	8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	5 610 821,65	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	25 505,00
8028	Autres engagements reçus	46 311,00	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	55 906 670,09
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	706 971,00
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	55 199 699,09
			80188	Engagements divers	
TOTAL		878 918 701,55	TOTAL		55 932 175,09

## 4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

## 4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL			TOTAL		



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

4.2 Résultat autofin net  
Exercice : 31/12/2023

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		85 606 394,66		95 071,92		
12 - Résultat de l'exercice N-1		7 382 455,72		4 373 231,47		3 009 224,25
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)		-231 619,79		3 126 390,47		817 631,94
N° de(s) compte(s) prélevé(s)		-1 049 251,63				
		817 631,84		3 126 390,47		817 631,94
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				4373231.47%		3009224.25%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				16437651.97%		4058475.88%
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)						
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)						
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)						
10685 Réserves sur cessions immobilières	8 228 049,11		7 594 693,86		633 355,25	
10688 Réserves diverses						
457 - Dividendes (spécifique sociétés)						
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	84 529 181,48				3 193 500,94	
TOTAL	92 757 230,59	92 757 230,59	7 594 693,86	7 594 693,86	3 826 856,19	3 826 856,19

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

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

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
2023					

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

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	167 816 222,25	164 339 382,35	165 060 636,26	164 622 377,71	169 616 362,68
Résultat avant charges et produits calculés	69 712 905,59	67 905 368,80	75 892 705,45	75 927 477,80	61 719 562,73
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	8 115 276,56	6 328 843,67	9 986 981,66	7 382 455,72	-5 007 477,88
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	858	851	851	848	826
Montant de la masse salariale de l'exercice	26 218 132,54	25 032 610,41	25 932 636,00	24 875 895,24	25 721 762,88
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	9 888 293,46	10 020 385,07	9 565 843,94	9 469 651,00	9 713 816,29

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	10 956 975,25	12 298 521,16	5 260 857,33	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	374 637,13	1 342 264,93	3 011 208,38	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	197 156 252,27	201 062 045,42	204 556 119,00	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	32 095 616,01	36 439 667,71	34 939 756,32	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	165 435 273,39	165 964 642,64	172 627 571,06	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	6,62%	7,41%	3,05%	5,69%



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

4.3 Mouvements actif immo  
Exercice au : 31/12/2023

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	8 595 673,29					8 595 673,29
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						
Autres immobilisations incorporelles	13 112 354,07	1 820 896,95				14 933 251,02
<b>TOTAL I</b>	<b>21 708 027,36</b>	<b>1 820 896,95</b>				<b>23 528 924,31</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>TERRAINS</b>						
Terrains nus	7 526 785,42	56 900,00	1 749 379,18			9 333 064,60
Terrains aménagés, loués, bâtis	98 077 397,09		703 029,69		443 233,35	98 337 193,43
Agencements - Aménagements de terrains						
<b>TOTAL II</b>	<b>105 604 182,51</b>	<b>56 900,00</b>	<b>2 452 408,87</b>		<b>443 233,35</b>	<b>107 670 258,03</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants		1 001 719,61	6 792 225,06		11 240 388,65	
Additions et remplacement de composants (1)		1 700 079,70	23 029 717,33			
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	2 050 304 187,85	2 701 799,31	29 821 942,39		11 240 388,65	2 071 587 540,90
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants		28 234,35			358 275,02	
Additions et remplacement de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	253 789 645,40	28 234,35			358 275,02	253 459 604,73
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	37 777 226,20	34 444,11	293 189,33		434 785,13	37 670 074,51
<b>TOTAL III [A+B+C]</b>	<b>2 341 871 059,45</b>	<b>2 764 477,77</b>	<b>30 115 131,72</b>		<b>12 033 448,80</b>	<b>2 362 717 220,14</b>
<b>Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV</b>	<b>384 607,67</b>	<b>34 273,60</b>				<b>418 881,27</b>
<b>DIVERS</b>						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)						
Matériel de transport	231 441,15	55 844,00				287 285,15
Matériel de bureau et matériel informatique	8 253 487,13	405 265,45				8 658 752,58
Mobilier	3 298 943,78	54 338,77				3 353 282,55
Diverses	1 961 497,52	18 350,95				1 979 848,47
<b>TOTAL V</b>	<b>13 745 369,58</b>	<b>533 799,17</b>				<b>14 279 168,75</b>
<b>Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI</b>						
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	2 506 473,31	657 676,31		2 387 258,47		776 891,15
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	12 260 107,26	2 388 160,34		7 946 078,61		6 702 188,99
- Additions et remplacements de composants (1)	56 874 968,52	30 571 180,05		23 079 491,12		64 366 657,45
Avances et acomptes	541 026,81	567 055,13		701 766,36		406 315,58
<b>TOTAL VII</b>	<b>72 182 575,90</b>	<b>34 184 071,83</b>		<b>34 114 594,56</b>		<b>72 252 053,17</b>
<b>Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>2 533 787 795,11</b>	<b>37 573 522,37</b>	<b>32 567 540,59</b>	<b>34 114 594,56</b>	<b>12 476 682,15</b>	<b>2 557 337 581,36</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	543 362,99					543 362,99
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	18 720,76					18 720,76
Intérêts courus						
<b>TOTAL IX</b>	<b>562 083,75</b>					<b>562 083,75</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + VIII + IX ) (2)</b>	<b>2 556 057 906,22</b>	<b>39 394 419,32</b>	<b>32 567 540,59</b>	<b>34 114 594,56</b>	<b>12 476 682,15</b>	<b>2 581 428 589,42</b>

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

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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



## 4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)

## SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

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

Immobilisations amortissables  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 long terme et droits d'usufruit	3 856 597,26	164 216,14			4 020 813,40
Autres postes d'immobilisations incorporelles	11 135 320,01	227 117,86			11 362 437,87
<b>TOTAL I</b>	<b>14 991 917,27</b>	<b>391 334,00</b>			<b>15 383 251,27</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)	985 983 896,51	58 937 512,70		8 563 405,62	1 036 358 003,59
Constructions locatives sur sol d'autrui	136 629 547,24	6 004 152,78		285 992,87	142 347 707,15
Bâtiments et installations administratifs	8 665 084,59	1 148 716,09		159 425,23	9 654 375,45
<b>TOTAL III</b>	<b>1 131 278 528,34</b>	<b>66 090 381,57</b>		<b>9 008 823,72</b>	<b>1 188 360 086,19</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>	<b>297 340,28</b>	<b>16 229,70</b>			<b>313 569,98</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport	63 679,51	50 611,52			114 291,03
Matériel de bureau et matériel informatique	7 365 234,22	441 389,59			7 806 623,81
Mobilier	2 855 211,79	78 532,91			2 933 744,70
Diverses	1 715 266,76	49 559,92			1 764 826,68
<b>TOTAL V</b>	<b>11 999 392,28</b>	<b>620 093,94</b>			<b>12 619 486,22</b>
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>1 158 567 178,17</b>	<b>67 118 039,21</b>		<b>9 008 823,72</b>	<b>1 216 676 393,66</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° 4-B

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

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

50 ans





## 4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

## VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (B)

Exercice au : 31/12/2023

Immobilisations amortissables	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
<b>TOTAL I</b>					
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sol propre)		1 411 703,57	7 151 702,05		8 563 405,62
Constructions locatives sur sol d'autrui			285 992,87		285 992,87
Bâtiments et installations administratifs		158 070,07	1 355,16		159 425,23
<b>TOTAL III</b>		<b>1 569 773,64</b>	<b>7 439 050,08</b>		<b>9 008 823,72</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>					
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
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</b>		<b>1 569 773,64</b>	<b>7 439 050,08</b>		<b>9 008 823,72</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A

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



## 4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2023

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				
Provision spéciale de réévaluation				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	3 696 931,00	2 832 962,00	518 233,02	(3) 6 011 659,98
Pour gros entretien	1 041 444,34	904 400,00	632 714,16	1 313 130,18
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	12 322 597,99	3 197 255,80	4 579 742,23	10 940 111,56
<b>TOTAL II</b>	<b>17 060 973,33</b>	<b>6 934 617,80</b>	<b>(2) 5 730 689,41</b>	<b>18 264 901,72</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				
Corporelles	7 917 197,61	978 281,50	2 699 829,06	6 195 650,05
Financières				
<b>TOTAL III</b>	<b>7 917 197,61</b>	<b>978 281,50</b>	<b>2 699 829,06</b>	<b>6 195 650,05</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours	54 937,00	9 182,00		64 119,00
Immeubles achevés	389 590,00	2 325,00	107 192,00	284 723,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnementnements				
<b>TOTAL IV</b>	<b>444 527,00</b>	<b>11 507,00</b>	<b>107 192,00</b>	<b>348 842,00</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	11 912 815,20	2 929 799,10	2 634 133,65	12 208 480,65
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances	465 198,37	30 056,54	103 416,37	391 838,54
Valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL V</b>	<b>12 378 013,57</b>	<b>2 959 855,64</b>	<b>2 737 550,02</b>	<b>12 600 319,19</b>
<b>TOTAL VI (III+IV+V)</b>	<b>20 739 738,18</b>	<b>3 949 644,14</b>	<b>5 544 571,08</b>	<b>19 144 811,24</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + VI )</b>	<b>37 800 711,51</b>	<b>(1) 10 884 261,94</b>	<b>(1) 11 275 260,49</b>	<b>37 409 712,96</b>

RENVOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	8 185 295,30	6 976 937,73
	- Financières		
	- Exceptionnelles	2 698 966,68	4 298 322,85
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		3 515 975,09
	... de provisions non utilisées (*)		2 214 714,32
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			6 011 659,98

(\*) 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)





## 4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	18 634 025,95	1 263 628,66	3 813 951,01	13 556 446,28	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 020 684 257,18	44 251 452,54	176 402 646,20	800 030 158,44	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	12 140 294,82	Non ventilable (3)		12 140 294,82	
1654	Redevances location - accession	110,00			110,00	
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 764 938,27	126 254,13	505 016,00	1 133 668,14	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	14 623 727,25	14 623 727,25			
16883	Intérêts compensateurs					
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>1 067 847 353,47</b>	<b>60 265 062,58</b>	<b>180 721 613,21</b>	<b>826 860 677,68</b>	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	14 057 510,60	14 057 510,60			
419	Clients créditeurs	3 308 980,57	3 308 980,57			
42	Personnel et comptes rattachés	1 484 071,70	1 484 071,70			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 389 982,33	1 389 982,33			
44	Etat et autres collectivités publiques	2 378 966,68	2 378 966,68			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	2 378 966,68	2 378 966,68			
45	Groupe, associés et opérations de coopération					
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	328 587,23	328 587,23			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	328 587,23	328 587,23			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
<b>TOTAL II</b>		<b>22 948 099,11</b>	<b>22 948 099,11</b>			
487	Produits constatés d'avance	23 998 830,68	23 998 830,68			
4871	Sur exploitation	23 998 830,68	23 998 830,68			
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
<b>TOTAL III</b>		<b>23 998 830,68</b>	<b>23 998 830,68</b>			
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>		<b>1 114 794 283,26</b>	<b>107 211 992,37</b>	<b>180 721 613,21</b>	<b>826 860 677,68</b>	

RENVIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	25 345 016,62
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	53 271 171,62
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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



## 4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières	18 720,76	18 720,76	
	<b>TOTAL I</b>	<b>18 720,76</b>	<b>18 720,76</b>	
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	128 042,78	128 042,78	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	12 738 066,45	12 738 066,45	
416	Clients douteux ou litigieux	16 137 515,86	16 137 515,86	
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	185 595,20	185 595,20	
42	Personnel et comptes rattachés	794,56	794,56	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	11 417,50	11 417,50	
44	Etat et collectivités publiques	34 881 259,17	34 881 259,17	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	34 881 259,17	34 881 259,17	
45	Groupes, associés et opération de coopération			
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	3 021 946,87	3 021 946,87	
461	Opérations pour le compte de tiers	150 554,70	150 554,70	
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 871 392,17	2 871 392,17	
	<b>TOTAL II</b>	<b>67 104 638,39</b>	<b>67 104 638,39</b>	
486	Charges constatées d'avance	1 314 430,08	1 314 430,08	
476	Différence de conversion (actif)			
	<b>TOTAL III</b>	<b>1 314 430,08</b>	<b>1 314 430,08</b>	
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>68 437 789,23</b>	<b>68 437 789,23</b>	

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	8 367 653,61
	Subventions d'exploitation à recevoir	24 014 025,93
	TVA	240 371,64



Exercice au : 31/12/2023

[illegible]

[illegible]

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

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

(3) Si le 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) Si l'actif net d'un organisme concède pas avec celui de l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Don't la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.

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

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

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

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

**Observations :**



## 4.9.1 - TABLEAU REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANT.E.S (OPH)

4.9 Dirigeants - Effectif  
Exercice au : 31/12/2023

Catégories 1	Montant global des rémunérations 2	Montant global des frais remboursés 3
Organes d'administration	61 337,00	
Organes de direction	2 414 870,67	5 734,00

## 4.9.2 - TABLEAU DE L'EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE (OPH)

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>202,00</b>			<b>200,00</b>
Direction & chargé(e)s de mission	33,00			32,83
Administratifs	147,00			146,75
Techniques	22,00			20,42
Sociaux				
<b>Employé(e)s</b>	<b>331,00</b>			<b>334,00</b>
Administratifs	283,00			289,00
Techniques	21,00			18,58
Sociaux	27,00			26,42
<b>Ouvrier(e)s</b>	<b>163,00</b>			<b>164,75</b>
Gardien(ne)s d'immeubles	124,00			128,17
<b>Effectif total</b>	<b>820,00</b>			<b>826,92</b>

## 4.9.3 EFFECTIFS (sociétés)

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIÉTÉ		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b)	1		
Effectif plein temps	2		
Effectif à temps partiel - en nombre	3		
Effectif à temps partiel - en équivalent temps plein (c)			
<b>Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein</b>	<b>4 (=1+3)</b>		
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6		
<b>Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein</b>	<b>7 (=4-5+6)</b>		

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIÉTÉ (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
<b>Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1</b>			
- Fins de contrats au cours de l'année			
+ Contrats signés au cours de l'année			
<b>Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)</b>			

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs			
Personnels d'immeubles			
Personnels de maintenance			
<b>TOTAL (h)</b>			

(a) Moyenne arithmétique des effectifs à la fin des 12 derniers mois (ou, à défaut, des 4 derniers trimestres)

(b) Inclure les C.D.D., y compris les contrats aidés.

(c) Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(d) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements, ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par la société.

(e) En équivalent temps plein.

(f) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim).

(g) Egal au total 4 du tableau 3.1 (effectif au 31/12).

(h) Colonnes respectivement égales aux totaux 4, 5 et 6 du tableau 3.1 (au 31/12).





**4.10.1 - TABLEAU VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE**

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2023

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			56 900,00
	PRIX D'ACQUISITION	56 900,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			123 263,00
	PRIX D'ACQUISITION	3 613,00	
	COMPROMIS	119 650,00	
	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)		
<b>TOTAL</b>			<b>180 163,00</b>

**4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)**

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	449 394,96		413,62
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
<b>TOTAL</b>	<b>449 394,96</b>		<b>413,62</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 - Frais divers



## 4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2023

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	276 621,95			276 621,95

(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.

*seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont**Rappels : 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.



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

4.12 Coûts incorp. stocks  
Exercice au : 31/12/2023

Comptes 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)					
TOTAL GENERAL					

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

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

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

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







## 4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel  
Exercice au : 31/12/2023

## II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>		7 339 858,11
DEDIT ET PENALITES PERCUS SUR ACHATS	22 231,99	
PENALITES QUALITE DE SERVICE	158 066,00	
RECouvreMENTS SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR	8 356,67	
DEGREVEMENTS D'IMPOTS	7 148 501,00	
Divers: montants non significatifs	2 702,45	
<b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>		4 125 424,42
PRODUITS DE CESSION	4 125 424,42	
Divers: montants non significatifs		
<b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>		5 911 974,18
QUOTE PART DE SUBVENTIONS VIREES AU RESULTAT	5 911 974,18	
Divers: montants non significatifs		
<b>778 - Autres (1)</b>		7 909 729,27
INDEMNITES D'ASSURANCES	1 554 316,10	
SUBVENTIONS DE DEMOLITIONS	4 931 625,74	
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 423 787,43	
Divers: montants non significatifs		
<b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions</b>		4 298 322,85
REPRISES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 449 094,08	
REPRISES SUR PROVISION EXCEPTIONNELLES SUR IMMOBILISATIONS	849 228,77	
Divers: montants non significatifs		
<b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>		413,62
	413,62	
<b>TOTAL</b>	<b>29 585 722,45</b>	<b>29 585 722,45</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.



**4.14.1 - TABLEAU EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT ( SPECIFIQUE OPH)**

4.14 Actif circulant (spéc OPH)

Exercice au : 31/12/2023

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



4.15.1 - TABLEAU COMPTES RATTACHES (SPECIFIQUE OPH)

4.15 Comptes rattachés (spé OPH)  
Exercice au : 31/12/2023

CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)

N° de compte	Libellé	Montant	Observations (a)
1	2	3	4
408	Fournisseurs	2 250 879,42	FNP Fournisseurs d'exploitation et stocks
4282/4284/4286	Personnel	1 484 071,70	Personnel - Congés payés et autres charges à payer
4382-4386	Organismes sociaux	227 883,06	Organisme sociaux - Charges sur congés payés et autres charges à payer
4482-4486	Etat	147 827,42	Taxe sur les salaires et charges fiscales sur congés payés
4686	Divers	303 747,91	Charges à payer
TOTAL		4 414 409,51	

PRODUITS A RECEVOIR

N° de compte	Libellé	Montant	Observations (a)
1	2	3	4
418	Locataires	185 595,20	Régularisation des charges locataires
4287	Personnel		
4387	Organismes sociaux		
4487	Etat	2 259 845,00	Dégrèvement de taxes foncières
4687	Divers		
TOTAL		2 445 440,20	

(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.



## 4.16.1 - TABLEAU PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE (SPECIFIQUE OPH)

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

4.16 Comptes de régul.(spé OPH)

Exercice au : 31/12/2023

## 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 (c)					
Autres (détailler si significatifs)					
<b>TOTAL</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.

Observations sur les méthodes d'amortissement :

## 486 - Charges constatées d'avance

Nature 1	Montant 2	Observations 3
Frais de commercialisation sur lots vendus non livrés (b)		
Autres (détailler si significatif) :	1 314 430,08	
Charges constatées d'avance d'exploitation	1 314 430,08	Domage Ouvrage et autres charges d'exploitation
<b>TOTAL</b>	<b>1 314 430,08</b>	

COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

## 487 - Produits constatés d'avance

Nature 1	Montant 2	Observations 3
Produits des ventes sur lots en cours (b)		
Autres (détailler si significatif) :	23 998 830,68	
Produits constatés d'avance d'exploitation	23 998 830,68	Subventions démolitions, Indemnités d'assurance
<b>TOTAL</b>	<b>23 998 830,68</b>	



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

### 4.17.1 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES & PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS (SPECIFIQUE OPH)

4.17 ChargesProduits antér.(OPH)  
Exercice au : 31/12/2023

672 - Charges sur exercices antérieurs				772 - Produits sur exercices antérieurs		
Nature 1	Montant		N° de compte de virement 3	Nature 1	Montant 2	N° de compte de virement 3
	Récupérable 2	Non récupérable 2bis				
Détail des charges : EXTOURNE PROV N-1		198 345,30	678888	Détail des produits : CLIENTS DIVERS EXTOURNE PROV N-1 IJS / DEXIA IJS / DEXIA REMB CHAUFFAGE SUPPLEMENT FAMILIALE TVA	10 801,22 0,30 170 264,93 18,02 1 730,25 33 995,80 3 476,00 8 073,00	778890 778890 778890 778890 6411611 778890 778890 778890
Divers non significatifs				Divers non significatifs		
<b>TOTAL</b>		<b>198 345,30</b>		<b>TOTAL</b>	<b>228 359,52</b>	

