ACCIOR-A.R.C.
53, rue Benjamin Franklin - CS 80654
85016 La Roche-sur-Yon Cedex
Membre de la Compagnie Régionale
Ouest-Atlantique

KPMG S.A.
7, boulevard Einstein – BP 41125
44311 Nantes Cedex 3
Membre de la Compagnie Régionale
Ouest-Atlantique

ATLANTIQUE HABITATIONS
SA D'HLM

10 Boulevard Charles Gautier
44800 - SAINT HERBLAIN

Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2023

Assemblée générale ordinaire
du 19 juin 2024

Ce rapport contient 39 pages

ACCIOR-A.R.C.
53, rue Benjamin Franklin - CS 80654
85016 La Roche-sur-Yon Cedex
Membre de la Compagnie Régionale Ouest-Atlantique

KPMG S.A.
7, boulevard Einstein – BP 41125
44311 Nantes Cedex 3
Membre de la Compagnie Régionale Ouest-Atlantique

ATLANTIQUE HABITATIONS SA D'HLM
10 Boulevard Charles Gautier
44800 Saint-Herblain

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société ATLANTIQUE HABITATIONS SA D'HLM,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités 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 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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 notes 2.1 « Actif immobilisé » et 3.2.2 « Les provisions pour risques et charges » de l'annexe des comptes exposent les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations et aux autres provisions dont il est fait application.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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.

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code du commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à La Roche-sur-Yon et à Nantes, le 4 juin 2024

Les commissaires aux comptes

ACCIOR-A.R.C.

Signature numérique de Sébastien CAILLAUD

Sébastien CAILLAUD
Associé

KPMG S.A.

Signature numérique de Dominique Grignon

Dominique GRIGNON
Associé

Atlantique Habitations

Loger • Accompagner • Innover

BILAN
COMPTE DE RÉSULTAT
ANNEXES

EXERCICE 2023

ATLANTIQUE HABITATIONS

BILAN - ACTIF

2.1 Actif

Exercice au : 31/12/2023

	N° de compte	ACTIF	31/12/2023 Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	31/12/2022 Net
	1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE							
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				2 542 642,84	2 344 410,69
	201	Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	3 537 691,89	1 575 447,60	1 962 244,29		1 813 366,51
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 960 946,93	1 380 548,38	580 398,55		531 044,18
	21	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**				801 423 979,45	791 523 959,70
		Terrains et constructions	1 110 713 625,24	321 089 904,56	789 623 720,68		
	2111	Terrains nus	185 423,08		185 423,08		185 423,08
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	83 200 599,78		83 200 599,78		80 985 927,94
	212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	824 688 040,14	247 960 428,26	576 727 611,88		575 987 512,35
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constuctions locatives sur sol d'autrui	24 144 080,71	14 747 707,66	9 396 373,05		9 305 667,24
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	178 495 481,53	58 381 768,64	120 113 712,89		121 402 059,01
		Autres immobilisations corporelles	15 070 774,63	3 270 515,86	11 800 258,77		
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	12 556 980,50	1 678 918,95	10 878 061,55		3 275 046,02
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	2 513 794,13	1 591 596,91	922 197,22		382 324,06
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		2420490,65
	23	**Immobilisations corporelles en cours**				95 303 719,90	50 412 014,48
	2312	Terrains	16 987 283,79		16 987 283,79		1 645 167,43
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	78 316 436,11		78 316 436,11		48 766 847,05
	238	Avances et acomptes			0,00		
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				5 495 896,47	8 494 189,26
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	5 147 933,82		5 147 933,82		5 147 433,82
	2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00		
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	380,32		380,32		2 995 764,66
	2741	Prêts participatifs			0,00		
	278	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	347 582,33		347 582,33		350 990,78
	2678-2768	Intérêts courus			0,00		
		(I)	**1 232 082 655,06**	**327 316 416,40**	**904 766 238,66**	**904 766 238,66**	**852 774 574,13**
ACTIF CIRCULANT	**3 (net du 319, 339, 359)**	**STOCKS ET EN-COURS**				758 127,71	336 520,12
	31	Terrains à aménager			0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	236 823,71		236 823,71		0,00
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	*Disponibles à la vente*	278 629,61		278 629,61		92 896,34
	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	242 674,39		242 674,39		243 623,78
	409	**Fournisseurs débiteurs**	442 809,66		442 809,66	442 809,66	371 228,05
		CREANCES D'EXPLOITATION				36 514 731,23	29 847 391,11
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	*Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.*	4 413 155,86		4 413 155,86		3 853 414,33
	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*	5 377 712,31	5 243 920,19	133 792,12		146 496,22
	418	*Produits non encore facturés*			0,00		343 724,78
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	2 202 054,50		2 202 054,50		2 346 286,40
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	29 765 728,75		29 765 728,75		23 157 469,38
		CREANCES DIVERSES (3)				2 584 768,89	2 293 595,31
	454	Sociétés Civiles Immobilères 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	1 506 081,70		1 506 081,70		1 683 039,88
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	745 057,68		745 057,68		610 555,43
	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	333 629,51		333 629,51		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires			0,00		0,00
	50	**Valeurs mobilières de placement**			0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				47 927 777,01	65 027 619,01
	511	Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor			0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	41 651 093,50		41 651 093,50		61 639 318,84
	5188	Intérêts courus à recevoir	406 152,56		406 152,56		6 955,50
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	5 869 981,19		5 869 981,19		3 381 062,91
	53-54	Caisse et régies d'avances	549,76		549,76		281,76
COMPTES REGUL.	486	**Charges constatées d'avance**	1 507 613,08		1 507 613,08	1 507 613,08	1 058 795,01
		(II)	**94 979 747,77**	**5 243 920,19**	**89 735 827,58**	**89 735 827,58**	**98 935 148,61**
	481	**Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)**	7 848,93		7 848,93	7 848,93	11 736,96
	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)	**1 327 070 251,76**		**994 509 915,17**	**994 509 915,17**	**951 721 459,70**

-

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an	216 255,53	221 689,55
(3) dont à plus d'un an	622 471,57	503 938,54

ATLANTIQUE HABITATIONS

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2023

	N° de compte	PASSIF	31/12/2023 Détail	31/12/2023 Totaux partiels	31/12/2022
	1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10	**CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES**		192 181 599,70	188 819 884,67
	101-104-105 (sociétés)	**Capital**		15 000 000,00	15 000 000,00
	10133-1014	**Capital** (actions simples)	15 000 000,00		15 000 000,00
	10134	**Capital** : actions d'attribution			
	104	**Primes d'émissions, de fusion et d'apport**			
	105	**Ecarts de réévaluation**			
	102-103 (OPH)	**Dotation**		0,00	0,00
	102	*Dotations*			
	103	*Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital*			
	106	**Réserves**		177 181 599,70	173 819 884,67
	1061 (sociétés)	Réserve légale	1 500 000,00		1 500 000,00
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	587 316,94		587 316,94
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10671	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*			
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée			
	10685	Réserves sur cessions immobilières	68 354 427,59		64 547 882,72
	106851	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	*6 227 035,52*		2 420 490,65
	10688	Réserves diverses	106 739 855,17		107 184 685,01
	106881	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	*1 200 337,59*		1 645 167,43
	11	**Report à nouveau** (a)		0,00	0,00
	(SEM)	***dont relevant de l'activité agréée depuis 2016***			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	12	**Résultat de l'exercice** (a)	139 556,05	139 556,05	3 361 715,00
	(SEM)	***dont relevant de l'activité agréée***			
		dont relevant du SIEG	*-1 053 911,90*		2 995 764,66
		Montant brut / **Inscrit au résultat**			
	13	**Subventions d'investissement** — 158 746 808,55 / 43 854 277,32	114 892 531,23	114 892 531,23	106 857 070,69
	14	**PROVISIONS REGLEMENTEES**		42 078,32	42 078,32
	145	Amortissements dérogatoires			
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	42 078,32		42 078,32
	1671	**Titres participatifs**		0,00	0,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	**307 255 765,30**	**307 255 765,30**	**299 080 748,68**
PROV.	15	**PROVISIONS**		12 166 100,29	11 674 606,77
	151	Provisions pour risques	552 172,00		502 672,00
	1572	Provisions pour gros entretien	7 723 228,29		7 381 559,77
	153-158	Autres provisions pour charges	3 890 700,00		3 790 375,00
		TOTAL PROVISIONS (II)	**12 166 100,29**	**12 166 100,29**	**11 674 606,77**
DETTES		**DETTES FINANCIERES (1)**		663 472 793,22	639 052 764,47
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	22 749 065,84		22 789 712,71
	163	Emprunts obligataires			
	164	**Emprunts auprès des Etablissements de Crédit**			
	1641	*Caisse des Dépôts et Consignations*	533 399 856,71		513 959 767,94
	1642	*C.G.L.L.S.*			
	1647	*Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM*	0,01		1 752,08
	1648	*Autres établissements de crédit*	93 158 104,37		91 825 149,44
	165	**Dépôts et cautionnements reçus :**			
	1651	*Dépôts de garantie des locataires*	4 096 328,02		4 055 071,23
	1654	*Redevances (location-accession)*			
	1658	*Autres dépôts*			
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1672-1673-1674-1677-1678	*Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières*	807 556,71		910 762,05
	1675	*Emprunts participatifs*			
	1676	*Avances d'organismes HLM*			
	168 sauf intérêts courus	*Autres emprunts et dettes assimilées*			
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	*Intérêts courus*	9 254 032,63		5 498 812,06
	16883	*Intérêts compensateurs*	7 848,93		11 736,96
	17 sauf intérêts courus - 18	*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**		299 003,59	608 317,63
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			327 799,86
	Autres 419	Autres	299 003,59		280 517,77
		DETTES D'EXPLOITATION		6 651 977,16	7 469 838,83
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	2 786 106,18		2 854 443,80
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	859,20		
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 865 011,78		4 615 395,03
		DETTES DIVERSES		2 974 807,46	4 650 487,48
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	*Fournisseurs d'immobilisations*	2 735 049,55		4 414 832,72
	269-279	*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*	7 579,23		25 541,36
	4615	*Opérations d'aménagement*			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	232 178,68		210 113,40
REGUL.	487	**Produits constatés d'avance**		1 689 468,15	1 611 701,76
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	1 689 468,15		1 611 701,76
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
		TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	**675 088 049,58**	**365 950,34**	**653 393 110,17**
	477	**Différences de conversion Passif (IV)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	**994 509 915,17**	**994 509 915,17**	**964 148 465,62**
		(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an		638 710 599,43	614 756 893,35
		à moins d'un an		24 762 193,79	24 295 871,12

ATLANTIQUE HABITATIONS

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1 Charges

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2023 Charges récupérables 3	 Charges non récup. 4	 Totaux partiels 5	 Dont secteur agréé (SEM)	31/12/2022 Totaux partiels 6	 Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			**72 318 468,40**		**68 643 464,13**	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	**Consommations de l'exercice en provenance des tiers**			**23 882 113,25**		**22 201 221,80**	**7 061 422,74**
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	*Terrains*		29 183,70	29 183,70			
602	*Approvisionnements*	9 925,53	747 153,19	757 078,72		998 972,09	
607	*Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat*						
603	**Variation des stocks :**						
6031	*Terrains*						
6032	*Approvisionnements*		949,39	949,39		7 408,17	
6037	*Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat*						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		486 269,62	486 269,62		338 413,27	
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						
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 276 850,71	331 168,24	2 608 018,95		2 282 164,55	2 420 490,65
61-62 (nets de 619 et 629)	**Services extérieurs :**						
611	*Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)*	5 342 646,94	2 978 897,92	8 321 544,86		7 002 792,91	1 645 167,43
612	*Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme*						
613	*Locations*		428 935,63	428 935,63		312 473,29	
614	*Charges locatives et de copropriétés*		326 222,05	326 222,05		81 547,95	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	*Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs*	330 004,13	2 288 415,67	2 618 419,80		3 071 759,87	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	*Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs*		3 355 859,60	3 355 859,60		3 197 426,40	
6156	*Maintenance*		622 683,13	622 683,13		573 276,49	2 995 764,66
6158	*Autres travaux d'entretien*						
616	*Primes d'assurances*		1 498 174,24	1 498 174,24		1 284 429,28	
621	*Personnel extérieur à l'organisme*		299 579,91	299 579,91		293 248,38	
622	*Rémunérations d'intermédiaires et honoraires*	153 480,22	542 542,82	696 023,04		911 025,53	
623	*Publicité, publications, relations publiques*		255 804,46	255 804,46		233 893,82	
625	*Déplacements, missions et réceptions*		263 336,50	263 336,50		233 811,96	
6283	*Cotisations et prélèvements CGLLS*		510 197,00	510 197,00		565 629,00	
6285	*Redevances*						
Autres comptes 61 et 62	*Autres*		803 832,65	803 832,65		812 948,84	
63	**Impôts, taxes et versements assimilés**			**6 714 842,42**		**6 157 765,94**	
631-633	Sur rémunérations	54,97	723 177,03	723 232,00		692 867,51	
63512	Taxes foncières		4 545 813,00	4 545 813,00		4 134 926,96	
Autres 635-637	Autres	1 233 882,90	211 914,52	1 445 797,42		1 329 971,47	
64	**Charges de personnel**			**9 951 516,85**		**9 238 845,57**	
641-6481	Salaires et traitements	90 411,46	7 033 308,32	7 123 719,78		6 653 036,78	
645-647-6485	Charges sociales	11 163,57	2 816 633,50	2 827 797,07		2 585 808,79	
681	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**			**31 318 707,42**		**30 616 053,75**	
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*		28 094 889,94	28 094 889,94		27 393 550,82	
Autres 6811	*Autres immobilisations*		731 680,61	731 680,61		556 374,56	
6812	*Charges d'exploitation à répartir*						
6816	*Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles*						
68173	*Dépréciations des stocks et en-cours*						
68174	*Dépréciations des créances*		1 283 107,13	1 283 107,13		1 362 235,58	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	*Provisions pour gros entretien*		1 068 914,74	1 068 914,74		1 104 731,79	
Autres 6815	*Autres provisions*		140 115,00	140 115,00		199 161,00	
65 (sauf 655)	**Autres charges de gestion courante**			**451 288,46**		**429 577,07**	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		451 262,03	451 262,03		429 214,67	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		26,43	26,43		362,40	
655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**						
66	**CHARGES FINANCIERES**			**17 122 785,63**		**10 078 432,51**	
686	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières**		6 192,35	**6 192,35**		**7 932,32**	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	*Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances*						
661122	*Intérêts sur opérations locatives - financement définitif*		17 001 055,19	17 001 055,19		9 997 695,30	
661123	*Intérêts compensateurs*						
661124	*Intérêts de préfinancement consolidables*						
66114	*Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers*						
66115	*Gestion de prêts - Accession*						
Autres 661	*Intérêts sur autres opérations*		115 532,47	115 532,47		72 802,94	
667	**Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement**						
664-665-666-668	**Autres charges financières**		5,62	5,62		1,95	
67	**CHARGES EXCEPTIONNELLES**			**4 970 558,50**		**4 637 893,40**	
671	**Sur opérations de gestion**		85 696,23	85 696,23		136 627,78	
	Sur opérations en capital :			**4 281 754,84**		**2 725 136,73**	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		2 768 680,19	2 768 680,19		1 419 705,69	
678	Autres charges exceptionnelles		1 513 074,65	1 513 074,65		1 305 431,04	
687	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :**			**603 107,43**		**1 776 128,89**	
6871-6876	*Dotations aux amortissements et dépréciations*		28 589,43	28 589,43		454 293,89	
6872	*Dotations aux provisions réglementées*						
6875	*Dotations aux provisions*		574 518,00	574 518,00		1 321 835,00	
691	**PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)**						
695	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**						
	TOTAL DES CHARGES	**9 448 420,43**	**84 963 392,10**	**94 411 812,53**		**83 359 790,04**	
	Solde créditeur = bénéfice			**139 556,05**		**3 361 715,00**	
	dont relevant du SIEG			***-1 053 911,90***		***2 995 764,66***	
	dont ne relevant pas du SIEG			***1 193 467,95***		***365 950,34***	
	TOTAL GENERAL			**94 551 368,58**		**86 721 505,04**	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

ATLANTIQUE HABITATIONS

3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2 Produits

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2023 Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	31/12/2022 Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**77 670 474,21**		**72 728 925,63**	
70 (net de 709)	**Produits des activités**		73 024 909,70		68 477 514,06	7 061 422,74
7011	Ventes de terrains lotis					
7012-7013	Ventes d'immeubles batis	92 151,00			356 605,20	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	9 219 884,50			7 641 858,82	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	*Loyers des logements non conventionnés*	500 042,45			480 868,14	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	*Loyers des logements conventionnés*	49 636 964,79			46 751 204,09	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	*Suppléments de loyers*	209 131,09			184 338,38	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	*Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales*	7 752 282,02			7 551 147,50	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	*Logements en location - accession et invendus*					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	*Autres*	4 756 919,70			4 641 901,33	2 420 490,65
705	**Produits de concession d'aménagement**					
706	Prestations de services :					1 645 167,43
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*					
7065	*Syndic de copropriétés*	247 681,95			243 611,20	
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	*Gestion d'immeubles appartenant à des tiers*					2 995 764,66
70671	*Gestion des S.C.C.C.*					
70672	*Gestion des prêts*					
7068	*Autres prestations de services*					
708	Produits des activités annexes :					
7086	*Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.*	247 054,00			212 591,00	
Autres 708	*Autres*	362 798,20			413 388,40	
71	**Production stockée (ou destockage)**		422 556,98			
7133	Immeubles en cours	236 823,71				
7135	Immeubles achevés	185 733,27				
72	**Production immobilisée**		2 054 308,45		2 239 627,96	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)				4 811,94	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	2 054 308,45			2 234 816,02	
74	**Subventions d'exploitation**		65 713,30		163 906,19	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	65 713,30			163 906,19	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	**Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions**		1 341 295,94		1 199 254,02	
78157	Provisions pour gros entretien	127 653,64			101 700,27	
78174	Dépréciations de créances	955 464,30			871 559,75	
Autres 781	Autres reprises	258 178,00			225 994,00	
791	**Transferts de charges d'exploitation**	341 023,72	341 023,72		289 024,46	
7583	**Produits du dispositif de lissage de la CGLLS**					
751-754-7581-7582-7588	**Autres produits**	420 666,12	420 666,12		359 598,94	
755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**					
	PRODUITS FINANCIERS		**2 782 328,67**		**1 873 605,37**	
761	**De participations** (2)		9,35			
7611	Revenus des actions	9,35				
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**	1 363 503,44	1 363 503,44		882 049,66	
765-766-768	**Autres** (2)	1 414 455,99	1 414 455,99		991 555,71	
786	**Reprises sur dépréciations et provisions**	2 055,57	2 055,57			
796	**Transfert de charges financières**	2 304,32	2 304,32			
767	**Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement**					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		**14 098 565,70**		**12 118 974,04**	
771	**Sur opérations de gestion**	624 717,75	624 717,75		2 307 948,95	
	Sur opérations en capital :		13 150 217,95		9 419 247,09	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	8 727 326,87			5 005 001,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 368 802,96			3 424 822,91	
778	Autres	1 054 088,12			989 423,18	
787	**Reprises sur dépréciations et provisions**	323 630,00	323 630,00		391 778,00	
797	**Transferts de charges exceptionnelles**					
	TOTAL DES PRODUITS	**94 551 368,58**	**94 551 368,58**		**86 721 505,04**	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		**94 551 368,58**		**86 721 505,04**	

(1) Dont produits sur exercices antérieurs

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

ANNEXE LITTÉRAIRE – EXERCICE 2023

CONTEXTE GENERAL

L'inflation a atteint son pic (6.3%) au printemps 2023, et la BCE a relevé son taux de refinancement de 0% à 4.5% en à peine plus d'un an. Les incidences sur le secteur du logement social sont très conséquentes, la hausse du taux du Livret A à 3% au 1er février 2023 en a été la traduction directe. Ce taux est resté fixé par la loi à ce niveau du 1er août 2023 jusqu'au 31 janvier 2025.

Les professionnels du secteur du logement social s'adaptent, tant que faire se peut, à ce contexte économique relativement inédit.

Les frais financiers des organismes au titre de la dette qui est, pour l'essentiel indexée sur le taux du Livret A, lui-même lié à l'inflation, augmentent de façon très significative.

Ces évolutions parallèles ont, malgré tout, des incidences très différentes sur les budgets des sociétés en fonction de leur rythme d'activité.

Néanmoins la hausse des prix de revient des opérations est une vraie difficulté, les équilibres financiers des nouvelles opérations ne sont plus atteints. Par ailleurs, de nombreuses entreprises du bâtiment rencontrent des difficultés financières allant de l'abandon de chantier jusqu'à la faillite.

En outre, entre janvier 2022 et août 2023, le taux d'intérêt des nouveaux crédits à l'habitat a été multiplié par trois, selon la Banque de France. Cette hausse des taux s'est traduite par une forte baisse du volume de crédits à l'habitat distribués (quasiment 50%). Les ménages modestes sont en premier lieu touchés par cette réduction de crédits. Pour faire face à l'inflation et la hausse des prix qui en découle, ils doivent augmenter leur taux d'endettement dont la limite maximale est fixée à 35%. La hausse des taux a entrainé une incapacité pour certains à accéder au crédit. Un ménage qui pouvait emprunter 200 000€ au taux de 2% sur 25 ans a vu sa capacité d'emprunt baisser de 40 000€ soit 20% avec un taux à 4%.

Dans ces conditions, les objectifs de vente de patrimoine, plus que nécessaire aux équilibres globaux d'exploitation de la société sont très difficilement atteignables.

ÉVÈNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La société a subi, en mai 2023, une Cyber-Attaque. Le 3 mai, l'ensemble du personnel avait une note de papier rançon dans leur imprimante. En essayant d'accéder aux différents serveurs, le constat a été le chiffrement de l'ensemble des réseaux. Le prestataire gérant les sauvegardes avait décelé la présence anormale d'un outil de prise de main à distance sur un ancien serveur de sauvegardes le 27 avril, il en avait informé la société et cette dernière a mis hors de tension le serveur concerné.

Le 3 mai 2024 la société a porté plainte après des autorités judiciaires compétentes. Cette plainte a été accompagnée d'une pré-déclaration à la CNIL.

Le 3 mai 2024, la société a mandaté un prestataire informatique spécialisé afin de mener toute investigation nécessaire sur le réseau et d'établir un plan d'endiguement et de recommandations permettant de durcir la sécurité des systèmes d'information.

L'objectif de la mission était multiple :

- Comprendre la séquence des évènements de l'attaque
- Identifier le point d'entrée initial ayant permis la compromission du système,
- Confirmer qu'il y a eu ou non exfiltration de données
- Identifier l'ensemble du périmètre impacté
- Définir un plan d'action afin d'améliorer la sécurité

L'ensemble des systèmes d'information a été à nouveau opérationnel dès le 6 mai 2024.

Aucune perte de données n'a été constatée.

Les dépenses de prestation liées à cet évènement se sont élevées à 68 739€ TTC sur l'exercice.

ÉLÉMENTS POSTÉRIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant

PRINCIPES, RÈGLES ET METHODES COMPTABLES APPLIQUES AU COURS DE L'EXERCICE

1. MÉTHODES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION

L'ANC (Autorité des Normes Comptables) a publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016.

L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

Les méthodes comptables et d'évaluation appliquées par ATLANTIQUE HABITATIONS au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 sont présentées en conformité avec le Règlement ANC n° 2015-04 et l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015.

L'arrêté du 7 octobre 2015 a été modifié par l'arrêté du 14 décembre 2022 et l'arrêté du 8 décembre 2023, qui a eu pour objet l'actualisation du plan de comptes, ainsi que des documents annuels et des états financiers applicables aux organismes d'HLM.

Les principes suivants ont donc été respectés pour l'établissement des comptes, à savoir :

- continuité de l'exploitation ;

- permanence des méthodes comptables ;

- indépendance des exercices ;

- principe de prudence.

2. PRINCIPES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF

2.1 ACTIF IMMOBILISÉ

L'ensemble des dépenses qui ont pour objet de modifier des installations, de prolonger leur durée de vie ou de remplacer et d'améliorer tout ou partie d'un bien locatif immobilisé sont enregistrées à l'actif du bilan soit en se substituant partiellement ou totalement à un composant existant soit en ajoutant un nouveau composant au bien immobilier.

La substitution partielle s'opère en remplaçant une quote-part du composant par la valeur déflatée des éléments ajoutés.

Les autres dépenses ayant 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 prévue initialement sont enregistrées en dépenses de l'exercice.

Les dépenses dites de gros entretien font l'objet d'une approche budgétaire pluriannuelle intégrée au Plan stratégique de Patrimoine et au plan de développement de la société.

Jusqu'alors, ces dépenses étaient inscrites à l'actif immobilisé dès lors que leur montant était supérieur à 2.500 € HT par logement ou que leur coût global sur l'ensemble immobilier était supérieur à 50.000 € HT.

Depuis le 1er janvier 2016, ces dépenses sont traitées comptablement en application des dispositions combinées des articles 213-20, 214-9 et 214-10 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général et de l'article 122-4 du règlement ANC n°2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Ces textes nous donnent le choix du traitement comptable de ces dépenses :

· Constituer une provision pour gros entretien,

· Comptabiliser ces dépenses en composants amortissables sur la durée du cycle de renouvellement,

ATLANTIQUE HABITATIONS a opté pour le traitement par composant. Depuis l'exercice 2016, les dépenses de ravalement ainsi que celles de réfection des peintures des halls et des cages d'escaliers de nos ensembles immobiliers seront traitées en immobilisations.

Les durées d'amortissement de ces nouveaux composants sont les suivants :

- Travaux de ravalement : 12 ans
- Réfection des peintures des halls et des cages d'escalier : 10 ans

Les dépenses de travaux immobilisés seront comptabilisées en composants amortissables dès lors que leur montant sera supérieur à 7 500€ HT au logement ou que leur coût global sur l'ensemble des logements constituant le programme immobilier sera supérieur à 50 000€ HT.

2.1.1. Principe de traitement ou d'amortissement des postes de l'actif immobilisé :

Depuis 2005, les ensembles immobiliers sont comptabilisés par composants avec des durées d'amortissement différenciées. Le mode d'amortissement linéaire est retenu, ce qui signifie que l'utilisation du bien se fait uniformément pendant toute la durée de mise en service.

Pour faciliter l'approche par composant, le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) a défini pour le secteur HLM une grille de décomposition des biens immobiliers avec des durées d'utilisation et des coûts standards :

Décomposition de base du CSTB en 5 composants :

	Durée	Individuel	Collectif
Structure et ouvrages assimilés	50 ans	100% - (∑ des autres composants)	
Menuiseries extérieures	25 ans	5.4%	3.3%
Chauffage collectif	25 ans		3.2%
Chauffage individuel	15 ans	3.2%	3.2%
Etanchéité	15 ans	1.1%	1.1%
Ravalement avec amélioration	15 ans	2.7%	2.1%

Décomposition complémentaire : + 3 composants

	Durée	Individuel	Collectif
Electricité	25 ans	4.2%	5.2%
Plomberie, sanitaire	25 ans	3.7%	4.6%
Ascenseurs	15 ans		2.8%

Soit 8 composants au total

Les ensembles immobiliers d'ATLANTIQUE HABITATIONS sont donc comptabilisés en 6, 7 ou 8 composants en fonction des caractéristiques de la construction. Les pourcentages standards du CSTB sont appliqués au coût de revient global de l'opération pour obtenir la valeur de chaque composant. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant « structure et ouvrages assimilés ».

Les durées d'amortissement sont de 15, 25 ou 50 ans en fonction du renouvellement théorique des biens entrant dans la construction neuve. Les durées retenues en ce qui concerne les acquisitions sont de 12, 20 et 40 ans.

Les subventions obéissent aux mêmes principes. Elles sont définies par émetteur et amorties sur la durée du composant « structure et ouvrages assimilés » sauf si leur valeur est supérieure à 5% du prix de revient de l'opération. Dans ce cas, la subvention est répartie selon les composants de l'immobilisation et est amortie au rythme de chaque composant.

Les réhabilitations achevées avant le 31 décembre 2004 continuent à être amorties linéairement sur leur durée initialement prévue.

Achat d'un bien immobilier neuf ou construction	La durée d'amortissement de la structure est de 50 ans. Les autres composants sont amortis sur 15 ans et 25 ans.
Achat d'un bien immobilier ancien sans Travaux	La durée d'amortissement de la structure est de 40 ans. Les autres composants sont amortis sur 12 ans et 20 ans.
Achat d'un bien immobilier ancien avec travaux	La durée de 40 ans est retenue pour la structure. Les autres composants sont amortis sur 15 et 25 ans.
Construction ou acquisition d'un bâtiment administratif neuf	La structure est amortie sur 50 ans, les composants sur 15 et 25 ans et les aménagements sur 10 ans.
Acquisition d'un bâtiment administratif ancien	La structure est amortie sur 40 ans, les composants sur 12 et 20 ans et les aménagements sur 10 ans.
Immeubles en bail à construction ou emphytéotique	La durée maximale à utiliser pour l'amortissement est celle du bail dans la limite de la durée standard.
Construction de commerces	Structure sur 50 ans, composants sur 15 et 25 ans et aménagements sur 10 ans.
Travaux de changement de destination d'un bien immobilier	Amortissement sur la durée de la structure existante avec un minimum de 10 ans. Les autres composants sont amortis sur 15 et 25 ans.
Subventions: seuil de significativité pour décomposer les subventions.	Les subventions sont réparties sur l'ensemble des composants que lorsqu'elles représentent plus de 5% de l'actif de référence. Elles sont amorties au même rythme que les actifs.
Ajustement du prix de revient de l'opération	Répartition des coûts complémentaires sur tous les composants selon CSTB.
Traitement des réhabilitations en cours	Maintien de la même méthode d'amortissement jusqu'à amortissement complet des réhabilitations en cours.
Construction des foyers	Les composants sont amortis sur les mêmes durées que les biens immobiliers locatifs avec une limite maximum fixée à la durée du prêt le plus long finançant l'opération.
Détermination de seuils pour enregistrer les dépenses de maintenance en actif immobilisé	Pour être enregistrées en actif immobilisé, les dépenses de maintenance devront représenter un montant supérieur à 7500€ HT par logement concerné, sinon elles seront enregistrées en exploitation (compte de résultat) sauf si le coût global (sur un composant à remplacer) est supérieur à 50 000€ HT. Dans ce cas, la dépense sera inscrite en actif immobilisé.

Les amortissements des autres immobilisations corporelles sont traités de la manière suivante :

Durée Méthode

	Durée	Méthode
Logiciels	de 3 à 5 ans	Linéaire
Agencements des bâtiments administratifs	de 3 à 10 ans	Linéaire
Equipements de sécurité bâtiments administratifs	de 3 à 10 ans	Linéaire
Matériel et outillage	de 3 ans à 5 ans	Linéaire
Matériel de transport	4 ans	Linéaire
Matériel de bureau et informatique	de 3 à 5 ans	Linéaire
Mobilier de bureau	de 5 ans à 10 ans	Linéaire

Les amortissements des baux à construction et des baux emphytéotiques :

Pour les constructions neuves, les baux à construction et les baux emphytéotiques sont amortis selon la méthode linéaire sur la durée initiale prévue au bail qui se situe généralement entre 40 et 55 ans dans la limite du composant principal de l'immeuble. Dans le cadre de rachat de patrimoine, la durée d'amortissement est alors déterminée par la différence entre la date de jouissance et la date d'échéance du bail.

2.1.2 Coût d'acquisition des immobilisations :

Les immobilisations incorporelles :

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les immobilisations corporelles :

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, à l'exception de l'ensemble immobilier LA MAISON RADIEUSE, qui a fait l'objet d'une réévaluation sur autorisation ministérielle.

Les terrains et immeubles acquis à titre gratuit ou pour un montant symbolique sont comptabilisés selon la valeur fixée par le service des domaines.

2.1.3 Les sorties d'immobilisations :

Valeurs brutes sorties au cours de l'exercice :

Terrains, baux emphytéotiques.& immeubles	9 721 933,03 €
Dont vente de patrimoine	*2 331 321,57 €*
Dont sortie bâtiments administratifs	*3 408 535,07 €*
Dont Réhabilitations amorties	*3 052 386,34 €*
Dont Remplacement de composants / divers	*825 988,91 €*
Dont Démolition	*103 701,14 €*
Logiciels	617 258,26 €
Matériel de bureau & informatique	443 516,60 €
Matériel de transports	43 362,38 €
TOTAL	***10 826 070,27 €***

2.1.4 Le traitement de la production immobilisée :

A compter de 2021, la production immobilisée est valorisée à partir de la masse salariale des contributeurs aux opérations immobilières. Il s'agit d'un changement d'estimation motivé par la volonté de ventiler la masse salariale selon la réalité de l'activité de la société afin d'estimer la production immobilisée de façon fiable pour les trois phases des opérations. Ce changement d'estimation est sans impact significatif sur les comptes annuels de l'exercice.

La répartition de cette masse salariale est réalisée par opération en fonction d'une proportion d'utilisation de temps basé sur :

- Phase « Développement » : durée retenue précédant la revue de transfert à la phase « Montage et suivi de chantier »

  Opération VEFA : 4 mois

  Opération MOD : 18 mois

- Phase « Appels d'offres » : Valorisation des deux évènements,

  Consultation des entreprises

Commission d'attribution

- Phase « Montage et suivi de chantier » : Durée variable qui débute à la revue de transfert de la phase « Développement » jusqu'à la réception des travaux.

La production immobilisée représente un montant de 2 054 308.45 € pour l'exercice 2023 décomposée en :

Production immobilisée – Coûts internes	1 664 927,87 €
Production immobilisée – Frais financiers	0,00 €
Production immobilisée – Prestations Immobilisées (Régie)	389 380,58 €

Les frais financiers sont incorporés dans le coût des immobilisations pendant la phase de préfinancement et jusqu'à la date d'achèvement des travaux. Au-delà de cette date, les intérêts sont inscrits dans les charges de l'exercice.

2.1.5 Les immobilisations corporelles en cours :

Sont portées à ce poste, les immeubles en cours de construction dont la mise en service n'est pas intervenue.

Leur valorisation tient compte des travaux et coûts de production facturés jusqu'au 22 décembre 2023. Au-delà de cette date, en raison de contraintes de production rapide des comptes, la saisie des factures de ces en cours de construction s'est opérée en 2024.

Postérieurement aux travaux de clôture, l'étude des factures comptabilisées en janvier 2024 nous permet d'évaluer des en cours de construction non comptabilisés au 31 décembre 2023 et concernant l'année 2023 pour un montant de : 1 438 434.89€.

2.1.6 Les immobilisations financières :

Les titres et les participations sont valorisés à leur coût d'acquisition.

Les prêts « accession » sont valorisés à leur montant nominal.

2.2 LES STOCKS

2.2.1 Le stock de la régie :

Les matériels et fournitures de la régie sont entrés dans le stock pour leur valeur d'achat. Les sorties de stock réalisées dans le cadre de la facturation client sont effectuées en utilisant la méthode du prix moyen pondéré. Un coefficient correspondant à l'indice des prix de l'entretien-amélioration de logements pour le 3ème trimestre N-1 est appliqué sur le prix moyen pondéré afin de tenir compte des coûts de portage du stock.

2.3 LES CREANCES D'EXPLOITATION :

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale.

Conformément au décret n°2014-1738 du 29 décembre 2014 relatif à la dépréciation de sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires des organismes d'habitation à loyer modéré, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité.

Les créances représentant moins d'un an de loyers, charges et accessoires, dues par des locataires présents au 31 12 N font l'objet d'une dépréciation tenant compte de l'ancienneté des sommes dues :

Type de créance	Taux de provisionnement
Créance inférieure ou équivalente à 1 mois de quittancement	0%
Créance inférieure ou équivalente à 3 mois de quittancement	50%
Créance supérieure à 3 mois et inférieure ou équivalente à 6 mois de quittancement	80%
Créance supérieure à 6 mois et inférieure à 12 mois de quittancement	100%

Le quittancement du mois de décembre N est pris en compte dans l'estimation de la dépréciation des créances locataires présents. De plus, depuis l'exercice 2018, il est tenu compte des règlements de janvier N+1 concernant les créances N afin d'apprécier au plus juste du caractère douteux des créances.

2.4 LES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS :

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées pour leur valeur d'achat.

2.5 LES CHARGES ET PRODUITS A RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES :

2.5.1 Charges à répartir :

Depuis l'exercice 2016, les primes d'assurance Dommages Construction sont désormais exclues du prix de revient des constructions. Elles ne peuvent plus être amorties sur la durée d'amortissement de l'immeuble. Elles deviennent des charges d'exploitation à part entière. Les nouvelles dispositions comptables nous permettent d'étaler ces charges d'exploitation sur plusieurs exercices.

La comptabilisation en charges sans étalement aurait eu un impact sur le résultat de l'exercice d'un montant de 418 634.90€.

L'option prise par la société permet un étalement sur 10 ans à partir de la date de réception des ouvrages. La charge restante sur l'exercice est de 114 467.87€.

Le total du compte est de 117 117.87€ (une régularisation de 2 650.00€ a été réalisée au cours de l'exercice).

2.5.2 Produits à répartir :

Au cours de l'exercice 2019, ATLANTIQUE HABITATIONS a signé une convention de partenariat avec la fondation CEMAVIE afin de favoriser le maintien à domicile des personnes vieillissantes.

Cette convention décrit les conditions d'attribution des logements concernés et le dispositif de réduction de loyers opérée en contrepartie de subventions d'exploitation attribuées par certaines Institutions de retraites complémentaires et la CARSAT. Cette réduction de loyers permet aux locataires bénéficiaires de prendre en charges la dépense du service d'accompagnement assuré par la Fondation CEMAVIE.

La réduction de loyers est appliquée pour une durée de 20 ans à compter de l'entrée des premiers locataires dans les logements concernés par le dispositif. L'option de comptabilisation prise par ATLANTIQUE HABITATIONS est, dans un premier temps de constater la notification de la subvention dans un compte d'attente et de constater une subvention d'exploitation par vingtième strictement égale à la réduction de loyers opérées dans l'exercice.

Aucun versement de convention de participations financières tripartites n'a été comptabilisé cette année. L'étalement décrit ci-dessus fait constater sur l'exercice un produit d'exploitation de 19 440.00€.

3. PRINCIPES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES POSTES DU PASSIF :

3.1 LES SUBVENTIONS :

3.1.1 Les subventions d'Investissement :

Les subventions d'investissement sont comptabilisées au moment de la notification de la décision accordant la subvention ou lors de son encaissement dans le cas où celle-ci n'a pas fait l'objet d'une notification préalable.

Les terrains et immeubles acquis à titre gratuit ou pour un montant symbolique sont comptabilisés en subvention en contrepartie de l'actif selon la valeur fixée par le service des domaines.

Le transfert de ces subventions au compte de résultat est effectué selon les critères d'amortissement des immobilisations acquises ou créées au moyen de la subvention, ou s'agissant d'immobilisations non amortissables, d'une somme égale au dixième du montant de la subvention.

3.2 LES PROVISIONS :

3.2.1 La provision spéciale de réévaluation :

Dans le cadre de la réévaluation de l'immeuble « MAISON RADIEUSE » autorisée par le Ministre chargé du Logement et de la Construction, ce compte a été crédité en 1980 du montant de la fraction de la plus-value de réévaluation.

Cette provision a fait l'objet de reprises jusqu'en 2001 dans la limite autorisée : le montant résiduel, qui doit figurer au bilan pour une somme de 42 078,32 €, correspond ainsi au solde déterminé par le ministère qui ne peut faire l'objet d'aucune reprise.

3.2.2 Les provisions pour risques et charges :

Provision pour Gros Entretien (Foyers) :

Cette provision d'un montant de 7 723 228.29€ couvre :

- L'engagement de reversement à l'égard des associations gestionnaires de la Provision pour Couverture du Renouvellement des Composants (PCRC) non utilisée (6 259 923.13€ au 31/12/2023) ;

- Le plan de travaux pluri annuel pour les associations gestionnaires pour lesquelles il n'y a pas d'engagement de reversement de la PCRC non utilisée (1 463 305.26€ au 31/12/2023).

Provision pour indemnité de départ en retraite :

Depuis le 1er janvier 2005, ATLANTIQUE HABITATIONS applique la recommandation 2003-R.1 du CNC, qui est l'interprétation en droit comptable de la norme IAS 19 « avantages au personnel ». Cette application porte sur l'ensemble des prestations que l'entreprise sera amenée à verser dans le futur à ses salariés.

La méthode des Unités de Crédit Projeté a été retenue pour évaluer l'obligation de l'entreprise lors du départ en retraite de ses salariés. Elle est fondée sur la valeur actuarielle de tous les droits du salarié projetés à sa date de départ. L'engagement est défini à partir de l'indemnité théorique calculée à partir du salaire, de taux de charges moyens, du turn-over défini à partir de l'âge, de la probabilité de décès et de la revalorisation de la rémunération.

Taux retenus pour le calcul de la provision 2023 :

La forte variation des taux d'actualisation en 2022 du fait du contexte économique a conduit le groupe à mener une réflexion sur l'opportunité d'un changement d'estimation de cette provision. Le taux retenu est la moyenne des taux médians actuaires sur les trois dernières années. Ce taux s'établit pour l'exercice à 2.73% (contre 3.40% sans calcul moyennisé).

Taux d'augmentation annuelle	2%
Taux d'actualisation	2,73%
Taux de charges :	
Cadres de Direction	72%
Cadres	65%
ETAM	55%
Employé	40%
Employé d'immeubles	40%
Ouvrier	50%
Apprentis	25%

Tenant compte de ces éléments, la provision au 31 décembre 2023 s'élève à 1 620 930€. L'impact du changement d'estimation sur le résultat est de 128 387.00€ en défaveur de la société.

Provision pour charges financières :

L'ensemble du patrimoine, qui était situé sur le département du Morbihan, a été cédé à la SA d'HLM « Armorique Habitat » au cours de l'exercice 2017.

La dette financière afférente à ce patrimoine s'élevait au 31 décembre 2017 à 6 560 759.61€ et devait être remboursée par anticipation au cours de l'exercice 2018. Les indemnités de remboursement avaient été évaluées à un montant de 371 607.05 €.

Compte tenu d'une indemnité liée au remboursement partiel réalisé en 2018, il reste une provision d'un montant de 355 000€ au 31 décembre 2023 afin de couvrir cette charge.

Autres provisions :

- Augmentation de provision d'un montant de 203 088.00€ liés à l'ajustement des coûts des travaux rattachés aux ventes de deux ensembles immobiliers.

- La provision de ces travaux (non encore réalisés) rattachés à des ventes de logements déjà réalisées antérieurement à la clôture, et à la charge d'Atlantique Habitations représentent 779 400.00€.

- Les provisions pour démolition (Valeur nette comptable & Coûts sociaux) sont portées à hauteur de 2 269 770.00€ à la clôture de l'exercice.

3.3 LES DETTES FINANCIERES :

3.3.1 Emprunts :

Les emprunts sont comptabilisés à leur valeur nominale, en fonction de leur date d'encaissement.

Les remboursements sont comptabilisés à leur date d'échéance, de telle sorte que ce poste représente la dette nette vis à vis des établissements financiers.

Les emprunts contractés auprès de la Caisse Régionale du Crédit Mutuel Centre Ouest ne constituent en rien des conventions règlementées. Ces opérations sont réputées être normales et de gestion courante.

3.3.2 Les intérêts compensateurs :

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan correspondent aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte 4813 "charges différées - intérêts compensateurs" pour un montant de 5 561.99€.

En effet, l'article 38 de la loi 94.624 du 21 juillet 1994 autorise par dérogation les organismes visés à l'article L 411.2 du Code de la Construction et de l'Habitation à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L 351.2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux dispositions de l'article 38, la Société a inscrit au débit du compte 4813 "Charges différées - intérêts compensateurs" un montant de 5 561.99 € correspondant aux intérêts à rattacher à l'exercice clos. Elle l'a crédité d'un montant de 6 192.35 € par le débit du compte 6863 « Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir » correspondant à la fraction d'intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité.

Par ailleurs, le comité d'urgence du Conseil National de la Comptabilité n°99-A en date du 5 juillet 1999 indique que la méthode préférentielle de comptabilisation des intérêts compensateurs est la prise en charge.

Dans le cadre de cette méthode préférentielle, l'impact serait de 5 561.99€ sur la situation nette et de 0 € sur le résultat.

3.4 LES DETTES D'EXPLOITATION :

Les dettes d'exploitation et autres sont évaluées à leur valeur nominale.

Les dettes fournisseurs incluent les factures non parvenues au 31 décembre, tenant compte ainsi des travaux et services effectués à la date de clôture de l'exercice.

4. AUTRES INFORMATIONS :

4.1 RLS – RÉDUCTION DE LOYERS DE SOLIDARITÉ :

La loi de finances 2018 a institué une Réduction du loyer de solidarité (RLS) appliquée par les bailleurs sociaux aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en

fonction de la composition du foyer et de la zone géographique selon un barème défini annuellement par décret. La RLS est entrée en vigueur le 1er février 2018.

L'impact sur 2023 de la RLS est une diminution des loyers d'un montant de : 3 270 333.47€

4.2 ACTIVITÉS SIEG :

En application du règlement N° 2021-08 du 08 octobre 2021, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) s'élève à : - 1 053 911.90€ et à 1 193 467.95€ pour les activités hors SIEG.

Selon la nature des flux comptables, lorsque cela était possible, il a été appliqué une affectation directe aux activités SIEG ou hors SIEG notamment à partir de la comptabilité analytique. Lorsque cela ne l'était pas, il a été appliqué un ratio d'affectation aux activités SIEG. Ce ratio s'élève à 93.87% et a été calculé selon les préconisations de la manière suivante :

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

4.3 CESSIONS DES CERTIFICATS D'ENERGIE :

Ces produits sont comptabilisés en produits d'exploitation pour un montant de 418 683.25€.

4.4 REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES DANS LE CADRE DE COPROPRIETES :

Par simplification d'application, les régularisations de charges locatives, pour les ensembles immobiliers inclus dans des copropriétés gérées par des syndics extérieurs, sont réalisées post Assemblée Générale de chaque copropriété et après avis de régularisation par ces syndics.

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2023

Engagements reçus		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	537 653 196,73
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	22 719 639,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		**560 372 835,73**

Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts	
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts compémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	50 223 952,46
80181	Reste à comptabiliser sur : - Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	- Marchés signés (opérations locatives) 50 223 952,46	
80188	Engagements divers	
TOTAL		**50 223 952,46**

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	

80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
	TOTAL	

80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL	

ATLANTIQUE HABITATIONS

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

4.2 Résultat autofi

Exercice au : 31/12/2023

		TOTAL	
ORIGINES :			
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat			
12 - Résultat de l'exercice N-1			3 361 715,00
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)			773 277,79
N° de(s) compte(s) prélevé	PRELEVEMENT AUTRE RESERVE	773 277,79	
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		3 806 544,87	
10688 Réserves diverses		328 447,92	
457 - Dividendes (spécifique sociétés)			
11 - Report à nouveau après affectation du résultat			
TOTAL		**4 134 992,79**	**4 134 992,79**

(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	55 091 701,97	56 915 781,39	58 714 447,96	60 835 655,24	63 805 025,20
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	35 421 580,89	33 889 271,15	31 846 406,37	34 170 797,94	30 400 581,74
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	9 030 986,71	7 014 044,34	4 625 088,60	3 361 715,00	139 556,05
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	147	150	159	169	164
Montant de la masse salariale de l'exercice	4 994 157,73	5 320 259,65	5 561 147,85	5 987 650,24	6 401 016,79
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	2 854 825,59	3 065 174,51	3 190 896,40	3 251 195,33	3 550 500,06

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	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	6 931 920,01	6 769 953,12	2 413 227,57	**Moyenne des ratios des 3 derniers exercices**
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	319 192,57	1 873 605,37	2 777 968,78	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	66 050 844,96	68 477 514,06	73 024 909,70	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	7 336 397,00	7 641 858,82	9 219 884,50	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	**59 033 640,53**	**62 709 260,61**	**66 582 993,98**	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	**11,74%**	**10,80%**	**3,62%**	**8,72%**

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)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	3 237 553,11		300 138,78			3 537 691,89
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	363 994,12	4 401,00			293 063,91	75 331,21
Autres immobilisations incorporelles	2 049 073,13	453 800,85			617 258,26	1 885 615,72
TOTAL I	**5 650 620,36**	**458 201,85**	**300 138,78**		**910 322,17**	**5 498 638,82**
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	185 423,08					185 423,08
Terrains aménagés, loués, bâtis	80 985 927,94	68 248,37	2 467 220,71		320 797,24	83 200 599,78
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	**81 171 351,02**	**68 248,37**	**2 467 220,71**		**320 797,24**	**83 386 022,86**
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			20 718 534,71	-260 751,68	2 419 117,44	
Additions et remplacement de composants (1)			4 337 475,66		3 407 210,62	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	904 088 938,66		25 056 010,37	-260 751,68	5 826 328,06	923 579 372,65
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			3 109 112,71		66 101,77	
Additions et remplacement de composants (1)			138 072,38		261 331,45	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	100 828 477,86		3 247 185,09		327 433,22	103 748 229,73
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	6 500 587,63		9 303 767,40		3 247 374,53	12 556 980,50
TOTAL III [A+B+C]	**1 011 418 004,15**		**37 606 962,86**	**-260 751,68**	**9 401 135,81**	**1 039 884 582,88**
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	**35 390,52**	**48 905,72**				**84 296,24**
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)						
Matériel de transport	851 429,51	134 445,40			43 362,38	942 512,53
Matériel de bureau et matériel informatique	962 338,67	492 891,30			242 096,53	1 213 133,44
Mobilier	314 882,67	160 389,32			201 420,07	273 851,92
Diverses						
TOTAL V	**2 128 650,85**	**787 726,02**			**486 878,98**	**2 429 497,89**
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	17 067 897,69	2 365 715,22		2 446 329,12		16 987 283,79
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	36 544 126,49	35 879 029,96		34 002 038,94		38 421 117,51
- Additions et remplacements de composants (1)	12 222 720,56	32 121 679,45		4 449 081,41		39 895 318,60
Avances et acomptes						
TOTAL VII	**65 834 744,74**	**70 366 424,63**		**40 897 449,47**		**95 303 719,90**
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	**1 160 588 141,28**	**71 271 304,74**	**40 074 183,57**	**40 636 697,79**	**10 208 812,03**	**1 221 088 119,77**
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	5 147 433,82	500,00				5 147 933,82
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)	40,32	340,00				380,32
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépots et cautionnements versés, créances diverses ...)	353 046,35	3 595,06			9 059,08	347 582,33
Intérêts courus						
TOTAL IX	**5 500 520,49**	**4 435,06**			**9 059,08**	**5 495 896,47**
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	**1 171 739 282,13**	**71 733 941,65**	**40 374 322,35**	**40 636 697,79**	**11 128 193,28**	**1 232 082 655,06**

(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
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	1 424 186,60	150 962,33	298,67		1 575 447,60
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 882 023,07	115 783,57		617 258,26	1 380 548,38
TOTAL I	**3 306 209,67**	**266 745,90**	**298,67**	**617 258,26**	**2 955 995,98**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains **TOTAL II**					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	258 114 603,53	24 853 379,23	13 667,06	4 764 138,92	278 217 510,90
Constructions locatives sur sol d'autrui	39 761 854,39	3 090 548,38	14 316,34	323 045,45	42 543 673,66
Bâtiments et installations administratifs	3 225 541,61	319 145,64	307,36	1 866 075,66	1 678 918,95
TOTAL III	**301 101 999,53**	**28 263 073,25**	**28 290,76**	**6 953 260,03**	**322 440 103,51**
Installations techniques - Matériel - Outillage **TOTAL IV**	**31 036,01**	**14 836,35**			**45 872,36**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport	655 294,62	90 728,03		43 362,38	702 660,27
Matériel de bureau et matériel informatique	800 212,96	170 759,90		242 089,35	728 883,51
Mobilier	295 173,72	20 427,12		201 420,07	114 180,77
Diverses					
TOTAL V	**1 750 681,30**	**281 915,05**		**486 871,80**	**1 545 724,55**
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) **TOTAL VI**					
TOTAL GENERAL (3)	**306 189 926,51**	**28 826 570,55**	**28 589,43**	**8 057 390,09**	**326 987 696,40**

(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 :

ATLANTIQUE HABITATIONS

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
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
Autres postes d'immobilisations incorporelles			617 258,26		617 258,26
TOTAL I			**617 258,26**		**617 258,26**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains **TOTAL II**					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)			1 286 571,23	3 477 567,69	4 764 138,92
Constructions locatives sur sol d'autrui			323 045,45		323 045,45
Bâtiments et installations administratifs		1 866 075,66			1 866 075,66
TOTAL III		**1 866 075,66**	**1 609 616,68**	**3 477 567,69**	**6 953 260,03**
Installations techniques - Matériel - Outillage **TOTAL IV**					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport			43 362,38		43 362,38
Matériel de bureau et matériel informatique			242 089,35		242 089,35
Mobilier			201 420,07		201 420,07
Diverses					
TOTAL V			**486 871,80**		**486 871,80**
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) **TOTAL VI**					
TOTAL GENERAL		**1 866 075,66**	**2 713 746,74**	**3 477 567,69**	**8 057 390,09**

(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.

ATLANTIQUE HABITATIONS

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2023

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Ajustement	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3		4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES					
Amortissements dérogatoires					
Provision spéciale de réévaluation	42 078,32				42 078,32
TOTAL I	**42 078,32**				**42 078,32**
PROVISIONS					
Pour litiges					
Pour amendes et pénalités					
Pour pertes sur contrats					
Pour pensions et obligations similaires	1 788 493,00	90 615,00		258 178,00	(3) 1 620 930,00
Pour gros entretien	7 381 559,77	1 068 914,75	599 592,50	127 653,64	7 723 228,29
Pour charges sur opérations immobilières	502 672,00	49 500,00			552 172,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 001 882,00	574 518,00		306 630,00	2 269 770,00
TOTAL II	**11 674 606,77**	**1 783 547,75**	(2) **599 592,50**	**692 461,64**	**12 166 100,29**
DEPRECIATIONS					
IMMOBILISATIONS					
Incorporelles					
Corporelles	345 720,00			17 000,00	328 720,00
Financières	2 055,57			2 055,57	
TOTAL III	**347 775,57**			**19 055,57**	**328 720,00**
STOCKS ET EN-COURS					
Terrains à aménager					
Immeubles en cours					
Immeubles achevés					
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat					
Approvisionnements					
TOTAL IV					
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT					
Locataires	4 916 277,36	1 283 107,00		955 464,17	5 243 920,19
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires					
Autres créances					
Valeurs mobilières de placement					
TOTAL V	**4 916 277,36**	**1 283 107,00**		**955 464,17**	**5 243 920,19**
TOTAL VI (III+IV+V)	**5 264 052,93**	**1 283 107,00**		**974 519,74**	**5 572 640,19**
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	**16 980 738,02**	(1) **3 066 654,75**		(1) **1 666 981,38**	**17 780 818,80**

RENVOIS				
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	2 492 136,87	1 341 295,94	
	- Financières		2 055,57	
	- Exceptionnelles	574 518,00	323 630,00	
(2) Dont reprises …	… de provisions utilisées		1 666 981,38	
	… de provisions non utilisées (*)			
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				1 620 930,00

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

ATLANTIQUE HABITATIONS

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)	22 749 065,84	831 759,05	3 231 917,30	18 685 389,49	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	626 557 961,09	14 565 293,47	55 214 961,20	556 777 706,42	8 819 781,67
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	4 096 328,02	*Non ventilable (3)*		4 096 328,02	
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	807 556,71	103 259,71	366 724,00	337 573,00	
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	9 254 032,63	9 254 032,63			
16883	Intérêts compensateurs	7 848,93	7 848,93			
	TOTAL I dettes financières	**663 472 793,22**	**24 762 193,79**	**58 813 602,50**	**579 896 996,93**	**8 819 781,67**
	dont emprunts remboursables in fine	*3 207 022,00*	*696 022,00*	*72 000,00*	*2 439 000,00*	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	5 522 014,87	5 522 014,87			
419	Clients créditeurs	299 003,59	299 003,59			
42	Personnel et comptes rattachés	1 480 445,00	1 480 445,00			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	881 733,88	881 733,88			
44	Etat et autres collectivités publiques	1 502 832,90	1 502 832,90			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	1 502 832,90	1 502 832,90			
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	239 757,91	239 757,91			
461	Opérations pour le compte de tiers	7 579,23	7 579,23			
46 sauf 461	Autres dettes	232 178,68	232 178,68			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
	TOTAL II	**9 925 788,15**	**9 925 788,15**			
487	Produits constatés d'avance	1 689 468,15	1 689 468,15			
4871	Sur exploitation	1 352 562,06	1 352 562,06			
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance	336 906,09	336 906,09			
	TOTAL III	**1 689 468,15**	**1 689 468,15**			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		**675 088 049,52**	**36 377 450,09**	**58 813 602,50**	**579 896 996,93**	**8 819 781,67**

RENVOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	40 060 435,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	19 432 996,00
(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

ATLANTIQUE HABITATIONS

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)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
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	347 582,33	216 225,53	131 356,80
	TOTAL I	**347 582,33**	**216 225,53**	**131 356,80**
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	442 809,66	442 809,66	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	4 413 155,86	4 413 155,86	
416	Clients douteux ou litigieux	5 377 712,31	648 120,29	4 729 592,02
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients			
42	Personnel et comptes rattachés	750,00	750,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	26 671,46	26 671,46	
44	Etat et collectivités publiques	31 940 361,79	8 124 580,49	23 815 781,30
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres **(1)**	31 940 361,79	8 124 580,49	23 815 781,30
45	Groupes, associés et opération de coopération	333 629,51	333 629,51	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants	333 629,51	333 629,51	
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	2 251 139,32	1 628 667,75	622 471,57
461	Opérations pour le compte de tiers	745 057,68	122 586,11	622 471,57
46 sauf 461	Autres créances **(1)**	1 506 081,64	1 506 081,64	
	TOTAL II	**44 786 229,91**	**15 618 385,02**	**29 167 844,89**
486	Charges constatées d'avance	1 507 613,08	1 507 613,08	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	**1 507 613,08**	**1 507 613,08**	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	**46 641 425,32**	**17 342 223,63**	**29 299 201,69**

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	29 619 076,75
	Subventions d'exploitation à recevoir	146 652,00
	TVA	468 010,04

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

Exercice au : 31/12/2023

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
					Brute	Nette					
Nom 1	Siren 2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	13
Filiales et participations (2) (6)											
Filiales (7)											
- MAISON FAMILIALE LOIRE ATL, (MFLA)		686 229,30	11 562 973,13	81.07%	1 143 285,44	1 143 285,44			10 971 843,03		
- DEMEURES ET TRADITIONS (DT)		206 672,00	144 544,83	99.09%	355 460,38	355 460,38					
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											

ATLANTIQUE HABITATIONS

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

Exercice au : 31/12/2023

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
					Brute	Nette					
Nom 1	Siren 2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	13
Filiales et participations (2) (6)											
Participations (8)											
- LIVIE		56 897 680,00		6.38%	3 632 688,00	3 632 688,00					
- DEL&COOP		21 250,00		14.12%	3 000,00	3 000,00					
- UNITER		39 000,00		33.33%	13 000,00	13 000,00					
- SCCV OUCHE CATIN		1 000,00		50.00%	500,00	500,00					
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					**5 147 933,82**	**5 147 933,82**					

(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) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'organisme, le préciser 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.
(10) Total colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266

Observations :

ATLANTIQUE HABITATIONS

4.9 - EFFECTIFS (sociétés)

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (l Effectif plein temps	1	156,00	162,90
Effectif à temps pa - en nombre	2	13,00	
- en équivalent temps plein (c)	3	10,34	
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein	4 (=1+3)	166,34	162,90
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6	1,00	1,00
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein	7 (=4-5+6)	167,34	163,90

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	156,60	12,00	168,60
- Fins de contrats au cours de l'année	21,26	12,00	33,26
+ Contrats signés au cours de l'année	21,00	10,00	31,00
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	**156,34**	**10,00**	**166,34**

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	128,74		1,00
Personnels d'immeubles	2,00		
Personnels de maintenance	**35,60**		
TOTAL (h)	166,34		1,00

(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			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			133 845,76
	105001 SEVRE ET CONFLUENCE	*38 028,78*	
	106601 LA LIOTTERIE	*36 458,51*	
	106901 CENSIVE DU TERTRE	*31 314,08*	
	110701 CMLACO ORVAULT	*28 044,39*	
	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			**133 845,76**

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	120 620,53		
... En charges financières	2 304,32		
... En charges exceptionnelles	220 403,19		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	*153 480,22*		
TOTAL	**343 328,04**		

(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...) :

ATLANTIQUE HABITATIONS

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	1 664 927,87		389 380,58	2 054 308,45

(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 .

Méthode décrite au point "traitement de la production immobilisée" de l'annexe littéraire

(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 dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

Méhode décrite au point "traitement de la production immobilisée" de l'annexe littéraire

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

Travaux réalisés par la Régie (incluant main d'oeuvre et fournitures)

ATLANTIQUE HABITATIONS

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	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1)	Frais de commercialisation (2)	Autres coûts internes (2)	Total
1	2	3	4	5	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.

ATLANTIQUE HABITATIONS

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
771 - Sur opérations de gestion (1)		624 717,75
- PENALITES RECUES	5 000,00	
- DEGREVEMENTS D'IMPOTS	439 948,00	
- INDEMNITE SLS NON REPONSE	8 089,98	
- DIVERS	171 679,77	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		8 727 326,87
- PRODUIT CESSION VENTE PATRIMOINE LOCATIF	6 082 790,00	
- PRODUIT CESSION MATERIEL	13 233,33	
- PRODUIT DES AUTRES CESSIONS	2 612 401,00	
Divers: montants non significatifs	18 902,54	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 368 802,96
- REPRISES SUR SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	2 451 772,47	
- REPRISES SUR SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT SUR VENTES PATRIMOINE	69 324,35	
- REPRISES SUR SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT SUR TRAVAUX REMPLACEMENTS COMPOSANTS & DEMOL	19 103,91	
- QUOTE PART SUBVENTION EMPLOYEUR	313 063,81	
- QUOTE PART SUBVENTION EQUIPEMENT	515 538,42	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 054 088,12
- INDEMNITES ASSURANCES	933 885,83	
- PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS (y compris solde fournisseurs chantiers)	120 202,29	
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		323 630,00
- REPRISES PROVISIONS EXCEPTIONNELLES (Démolitions)	62 200,00	
- REPRISES PROVISIONS EXCEPTIONNELLES (Travaux sur logts vendus)	261 430,00	
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
-		
TOTAL	**14 098 565,70**	**14 098 565,70**

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

ATLANTIQUE HABITATIONS

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)	Répartiton des charges N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3A bis	3B
CHARGES D'EXPLOITATION		**62 870 047,97**	**60 716 671,25**		**2 153 376,72**
60-61-62	**Consommations de l'exercice en provenance de tiers**	**15 769 205,72**	**14 845 332,83**		**923 872,89**
60 (net de 6092)	Achats stockés:				
601	*Terrains*	29 183,70			29 183,70
602	*Approvisionnements*	747 153,19	745 750,60		1 402,59
607	*Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat*				
603	Variation de stocks:				
6031	*Terrains*				
6032	*Approvisionnements*	949,39	971,53		(22,14)
6037	*Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat*				
604	*Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires*	486 269,62			486 269,62
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers				
606	Achats non stockés de matières et fournitures	331 168,24	321 241,72		9 926,52
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	510 197,00	510 197,00		
61-62	Services extérieurs	13 664 284,58	13 267 171,98		397 112,60
(nets 619 629)					
63	**Impôts, taxes et versements assimilés**	**5 480 904,55**	**5 311 791,57**		**169 112,98**
64	**Charges de personnel**	**9 849 941,82**	**9 391 861,89**		**458 079,93**
6811-6812	**Dotations aux amortissements**	**28 826 570,55**	**28 304 555,09**		**522 015,46**
	Dotations aux dépréciations et provisions				
6816	*Dépréciations d'immobilisations*				
6817	*Dépréciations d'actifs circulants*	1 283 107,13	1 270 488,60		12 618,53
68157	*Provisions pour gros entretien*	1 068 914,74	1 008 003,55		60 911,19
Autres 6815	*Autres provisions*	140 115,00	134 134,10		5 980,90
654	**Pertes sur créances irrécouvrables**	451 262,03	450 478,80		783,23
651-658	**Redevances et charges diverses de gestion courante**	26,43	24,82		1,61
655	**Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun**				
CHARGES FINANCIERES		**17 122 785,63**	**16 879 223,63**		**243 562,00**
686	**Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.**	**6 192,35**	**4 998,29**		**1 194,06**
661	**Charges d'intérêts**	**17 116 587,66**	**16 874 220,06**		**242 367,60**
667	**Charges nettes sur cessions de VMP**				
664-665-666-668	**Autres charges financières**	5,62	5,28		0,34
CHARGES EXCEPTIONNELLES		**4 970 558,50**	**3 414 002,89**		**1 556 555,61**
671	**Sur opérations de gestion**	**85 696,23**	**84 549,18**		**1 147,05**
	Sur opérations en capital				
675	*VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés*	2 768 680,19	1 225 747,86		1 542 932,33
678	*Autres*	1 513 074,65	1 500 598,42		12 476,23
6871-6876	**Dotations aux amortissements et dépréciations**	**28 589,43**	**28 589,43**		
6872-6875	**Dotations aux provisions**	**574 518,00**	**574 518,00**		
691	**PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS**				
Autres 69	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**				
SOUS-TOTAL (1)		**84 963 392,10**	**81 009 897,77**		**3 953 494,33**
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)		**228 535,93**	**224 464,30**		**4 071,63**
TOTAL DES CHARGES		**85 191 928,03**	**81 234 362,07**		**3 957 565,96**

(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

ATLANTIQUE HABITATIONS

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.)	**68 450 589,71**	**66 184 185,15**		**2 266 404,56**
70 (net de 709)	**Produits des activités :**				
701	Ventes d'immeubles	92 151,00			92 151,00
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	62 855 340,05	61 436 278,67		1 419 061,38
705	Produits de concession d'aménagement				
706	Prestations de services	247 681,95	61 330,23		186 351,72
708	Produits des activités annexes	609 852,20	489 462,31		120 389,89
71	**Production stockée (ou déstockage)**	422 556,98			422 556,98
72	**Production immobilisée**	2 054 308,45	2 054 308,45		
74	**Subventions d'exploitation**	65 713,30	64 859,81		853,49
78157	**Reprises sur provisions pour gros entretien**	127 653,64	124 483,67		3 169,97
autres 781	**Autres reprises**	1 213 642,30	1 203 610,37		10 031,93
791	**Transferts de charges d'exploitation**	341 023,72	332 144,54		8 879,18
751-754-758	**Autres produits**	420 666,12	417 707,10		2 959,02
7583	**Produits du dispositif de lissage de la CGLLS**				
755	**Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun**				
	PRODUITS FINANCIERS	**2 782 328,67**	**2 646 036,04**		**136 292,63**
761	**Des participations**	9,35			9,35
762	**Des autres immobilisations financières**				
763-764	**Des autres créances et des valeurs mob. de placement**	1 363 503,44	1 280 193,38		83 310,06
765-766-768	**Autres**	1 414 455,99	1 361 482,77		52 973,22
786	**Reprises sur dépréciations et provisions**	2 055,57	2 055,57		
796	**Transferts de charges financières**	2 304,32	2 304,32		
767	**Produits nets sur cessions de VMP**				
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	**14 098 565,70**	**11 350 228,98**		**2 748 336,72**
771	**Sur opérations de gestion**	624 717,75	625 282,94		(565,19)
	Sur opérations en capital:				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	8 727 326,87	6 101 693,00		2 625 633,87
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	3 368 802,96	3 262 572,25		106 230,71
778	Autres	1 054 088,12	1 037 050,79		17 037,33
787	**Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles**	323 630,00	323 630,00		
797	**Transferts de charges exceptionnelles**				
	SOUS-TOTAL (1)	**85 331 484,08**	**80 180 450,17**		**5 151 033,91**
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)				
	TOTAL DES PRODUITS (A)	**85 331 484,08**	**80 180 450,17**		**5 151 033,91**
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	**85 191 928,03**	**81 234 362,07**		**3 957 565,96**
	RESULTAT (A - B)	**139 556,05**	**(1 053 911,90)**		**1 193 467,95**

(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

Atlantique Habitations

Loger • Accompagner • Innover

Rapport de Gestion 2023
AG 2024

Le contexte général :

L'inflation a atteint son pic (6.3%) au printemps 2023, et la BCE a relevé son taux de refinancement de 0% à 4.5% en à peine plus d'un an. Les incidences sur le secteur du logement social sont très conséquentes, la hausse du taux du Livret A à 3% au 1er février 2023 en a été la traduction directe. Ce taux est resté fixé par la loi à ce niveau du 1er août 2023 jusqu'au 31 janvier 2025.

Les professionnels du secteur du logement social s'adaptent, tant que faire se peut, à ce contexte économique relativement inédit.

Les frais financiers des organismes au titre de la dette qui est, pour l'essentiel indexée sur le taux du Livret A, lui-même lié à l'inflation, augmentent de façon très significative.

Ces évolutions parallèles ont, malgré tout, des incidences très différentes sur les budgets des sociétés en fonction de leur rythme d'activité.

Néanmoins la hausse des prix de revient des opérations est une vraie difficulté, les équilibres financiers des nouvelles opérations ne sont plus atteints. Par ailleurs, de nombreuses entreprises du bâtiment rencontrent des difficultés financières allant de l'abandon de chantier jusqu'à la faillite.

En outre, entre janvier 2022 et août 2023, le taux d'intérêt des nouveaux crédits à l'habitat a été multiplié par trois, selon la Banque de France. Cette hausse des taux s'est traduite par une forte baisse du volume de crédits à l'habitat distribués (quasiment 50%). Les ménages modestes sont en premier lieu touchés par cette réduction de crédits.

Pour faire face à l'inflation et la hausse des prix qui en découle, ils doivent augmenter leur taux d'endettement dont la limite maximale est fixée à 35%. La hausse des taux a entrainé une incapacité pour certains à accéder au crédit. Un ménage qui pouvait emprunter 200 000€ au taux de 2% sur 25 ans a vu sa capacité d'emprunt baisser de 40 000€ soit 20% avec un taux à 4%.

Dans ces conditions, les objectifs de vente de patrimoine, plus que nécessaire aux équilibres globaux d'exploitation de la société sont très difficilement atteignables.

Les éléments marquants de l'exercice :

1. CyberAttaque

La société a subi, en mai 2023, une Cyber-Attaque. Le 3 mai, l'ensemble du personnel avait reçu une note demande de rançon sur leur imprimante. En essayant d'accéder aux différents serveurs, le constat a été le chiffrement de l'ensemble des réseaux. Le prestataire gérant les sauvegardes avait décelé la présence anormale d'un outil de prise de main à distance sur un ancien serveur de sauvegardes le 27 avril, il en avait informé la société et cette dernière a mis hors de tension le serveur concerné.

Le 3 mai 2023 la société a porté plainte après des autorités judiciaires compétentes. Cette plainte a été accompagnée d'une pré-déclaration à la CNIL. Le 3 mai 2023, la société a mandaté un prestataire informatique spécialisé afin de mener toute investigation nécessaire sur le réseau et d'établir un plan d'endiguement et de recommandations permettant de durcir la sécurité des systèmes d'information. L'objectif de la mission était multiple :

- Comprendre la séquence des évènements de l'attaque
- Identifier le point d'entrée initial ayant permis la compromission du système,
- Confirmer qu'il y a eu ou non exfiltration de données
- Identifier l'ensemble du périmètre impacté
- Définir un plan d'action afin d'améliorer la sécurité

L'ensemble des systèmes d'information a été à nouveau opérationnel dès le 6 mai 2023. Aucune perte de données n'a été constatée.

Les dépenses de prestation liées à cet évènement se sont élevées à 68 739€ TTC sur l'exercice.

2. Changement de siège social

Depuis le mois de mai 2023, le siège social de la société est maintenant situé au 10 boulevard Charles Gautier à Saint Herblain.

3. Des coûts de construction qui reste élevés

malgré une amorce de baisse de l'indice ICC au 3ième trimestre 2023 (+3,30% contre 7,99% au trimestre précédent). On constate pour la seconde année consécutive que les PRV des opérations ayant fait l'objet d'un dépôt de financement dans l'année 2023 ont augmenté en moyenne de 9,42% (après 13,93% l'année précédente) malgré une production relativement importante en VEFA.

4. Des intérêts comptabilisés liés à notre dette qui ont fortement évolué au détriment du remboursement en capital

Après avoir augmenté de 3,6M€ entre les années 2021 et 2022, nous constatons une hausse de 6,9M€ sur l'exercice 2023 principalement due à l'augmentation très rapide du taux du Livret A. Le remboursement en capital des emprunts a baissé de 1,7M€ par rapport à l'exercice précédent.

5. La maitrise des dépenses de maintenance

Les dépenses de maintenance d'exploitation avaient été budgétisées à 7 890K€ pour l'exercice et nous constatons 7 990K€ à l'arrêté des comptes, ce qui est très satisfaisant notamment au niveau de la maintenance courante.

6. De nombreux mouvements de personnel et un fort absentéisme

Les dépenses de personnel augmentent de 0,3% des loyers sur l'exercice et s'établissent à 660K€ en dessous du budget initial.

Les activités de la société durant cette année :

Le patrimoine au terme de l'exercice s'établit à 11 304 logements familiaux et 2022 places en structures collectives dont notamment 1 493 en EHPAD.

La société a livré 145 logements au cours de l'exercice dont 95 en VEFA, contribuant avec l'augmentation des loyers pratiquée au 1er janvier de 3.5%, à faire évoluer les recettes locatives de près de 5.5%.

Elle a concrétisé 44 ventes dans le cadre de la vente de patrimoine.

Les Ordres de Service travaux pour les nouvelles constructions de logements ont concernés 102 logements dont plus de 50% d'opérations en VEFA nécessitant l'investissement en moyenne de 24 775€ de fonds propres au logement.

5 opérations de réhabilitations ont démarré au cours de l'année et ont nécessité, quant à elles, un investissement total de 18.5M€ pour ***270 logements.***

Les agréments obtenus sur la programmation 2023 représentent 183 logements et 42 places en logements-foyers .

Les réhabilitations terminées au cours de l'exercice concernent 251 logements dont 245 logements sur le secteur de l'ANRU « Moulin du Bois » à Saint Herblain.

Le taux de rotation à 7.75% (6.85% hors mutation interne).

Le taux de vacance global ressort à 1.91% dont une vacance commerciale à 1.11% contre 1.18% en 2022.

Le taux de recouvrement global ressort à 98.46%, sur les seules créances des logements familiaux il a été de 98.62% sur l'exercice.

Globalement les impayés clients représentent 9.01% du quittancement au terme de l'exercice après ***passage en perte de créances irrécouvrables représentant 0.7% du quittancement.***

Les résultats financiers :

La marge brute totale est de 31 360K€ soit près de 49.9% des loyers. Elle a diminué de 5.4% sous l'effet de l'évolution du taux du Livret A.. ***Le rapport annuités / loyers ressort à 54.6%*** contre 49.3% au terme de l'exercice précédent

Le manque à gagner dû à la vacance est de 1 070K€ en ce qui concerne les logements familiaux et 775K€ pour les accessoires.

Les résultats de l'année, tout comme l'exercice 2022, ont été amputés par **la Réduction de Loyers de Solidarité** instaurée par la loi de finances 2018, pour un montant de 3 220K€. **Ce prélèvement représente un montant total de 16,5M€.**

Les dépenses de maintenance d'exploitation non récupérable se sont élevées à 9 050K€ y compris les travaux réalisés par la Régie d'entretien (1 350K€).

Les investissements de l'année représentent un montant de 60.6M€.

Les dépenses de fonctionnement ont augmenté de 360K€. Les principales variations concernent le cout des assurances qui augmente de 180K€ et les dépenses liées au système d'information + 110K€.

Globalement, ***les Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties ont évolué de près de 10%*** pour s'établir à 4.5M€.

Les frais de personnel représentent 16.8% des loyers à 10.5M€.

L'autofinancement net HLM de l'exercice s'élève à 2.4M€ soit 3.8% des loyers.

Le poids sur l'exploitation du traitement des créances locataires a été de 0.9M€ sur l'exercice (Provision, passage en perte et frais de procédure) soit 1.41% des loyers s'y référant.

Les dégrèvements de TFPB comptabilisés représentent un montant de 0.4M€ contre ***1.9M€ en 2022.***

Les plus values de cession d'actif s'élèvent à 6.1M€ tenant compte de la vente de l'ancien siège.

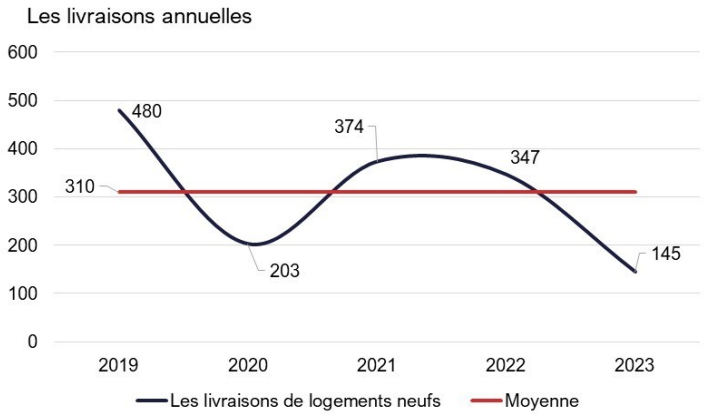
Le résultat de l'exercice s'établit à 140K€.

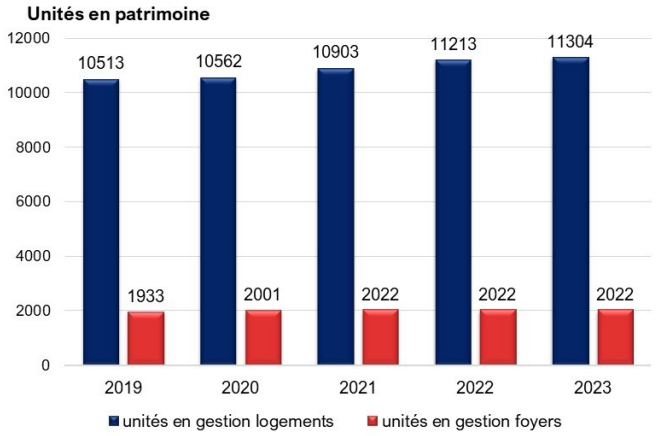
L'analyse de la structure financière à long terme met en évidence ***un potentiel financier disponible à terminaison des opérations en cours en fin d'exercice de 38.8M€, en baisse de 12%.***

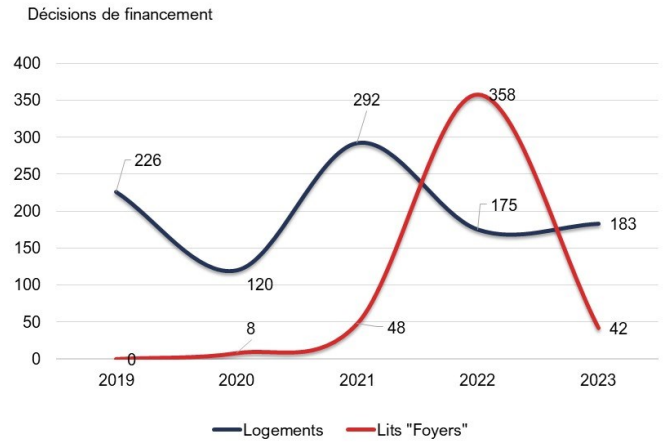
Les ratios normés de la profession :

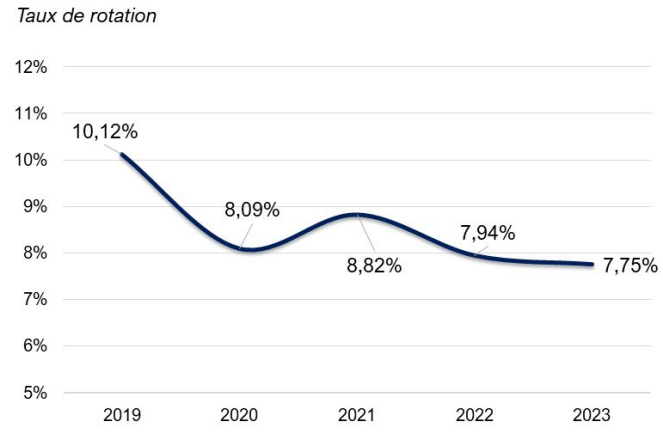
		COMPTES 2021	COMPTES 2022	COMPTES 2023
CRITERES D'EXIGENCE	Seuil			
AUTOFINANCEMENT NET HLM (% des produits)	Plus de 0%	10,1%	11,0%	3,7%
AUTOFINANCEMENT NET HLM (% des produits)	Plus de 3% glissant 3 ans	11,8%	11,9%	8,3%
RESSOURCES INTERNES (Exploit & ventes HLM - en % des produits)	Plus de 6%	13,9%	17,1%	11,2%
FDR LONG TERME + AUTOFINANCEMENT COURANT (€ / logt)	Plus de 750 €	4 973 €	5 100 €	4 417 €
FDR A TERMINAISON + AUTOFINANCEMENT COURANT (M€)	Plus de 0 €	56,2	60,8	48,1
INDICATEURS DE VIGILANCE	Seuil			
RECOUVREMENT LOCATIF (% du quittancement)	Moins de 97%	99,9%	99,0%	98,5%
VACANCE MOYENNE (% du parc de logts)	Plus de 6%	2,1%	2,1%	2,2%
PERTES LIEES A LA VACANCE ET IMPAYE LOC (% des loyers)	Plus de 10%	4,6%	3,9%	4,2%
ANNUITES COMPTABILISEES SUR EMPRUNTS LOC (% des loyers)	Plus de 65%	45,3%	49,5%	54,8%
ANNUITES COMPTA SUR EMPRUNTS LOC (% des loyers) - hors foyers		*39,0%*	*43,6%*	*49,0%*
COUT DE FONCTIONNEMENT (% des loyers)	Plus de 28%	20,8%	21,1%	22,2%
COUT DE FONCTIONNEMENT AU LOGT		*968 €*	*990 €*	*1 081 €*
TRESORERIE POTENTIELLE ESTIMEE A TERMINAISON (M€)	Plus de 0 €	63,6	69,8	60,3
FDR LT A TERMINAISON DES OPERATIONS (au logt + EL)	Moins de 750 €	4 500 €	4 689 €	4 228 €
TRAVAUX ET MAINTENANCE SUR 7 ANS (au logt + EL)	Plus de 894 € (valeur 2018)	1 700 €	1 716 €	1 979 €

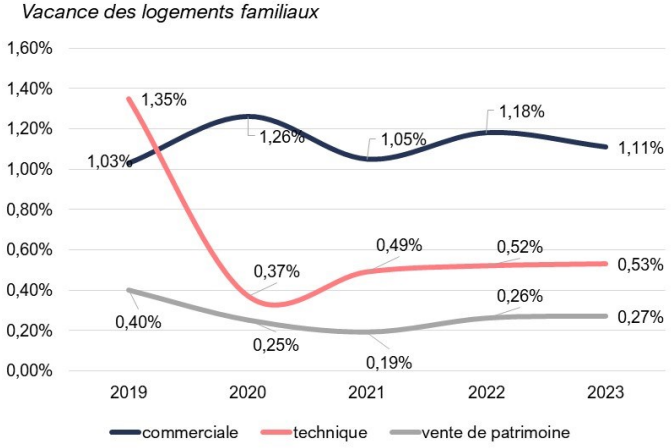
Les principales activités sur 5 ans :

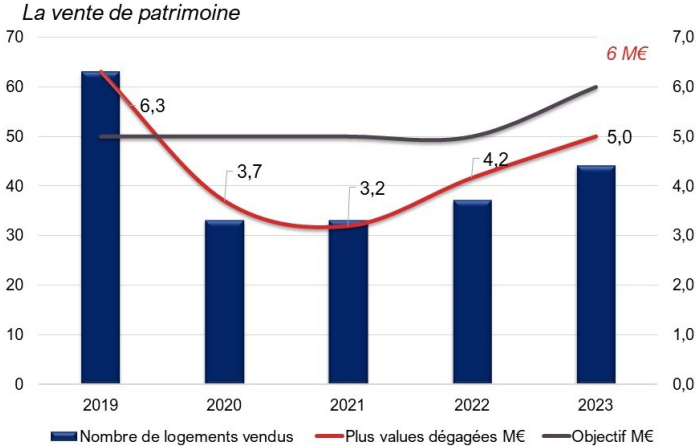










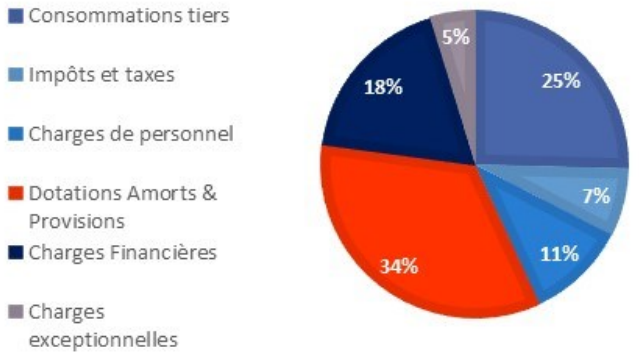


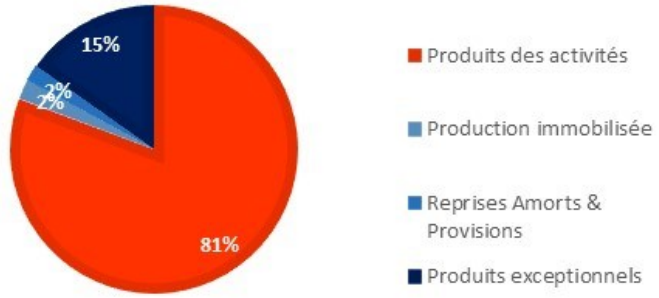
RESULTATS FINANCIERS 2023- Hors consolidation

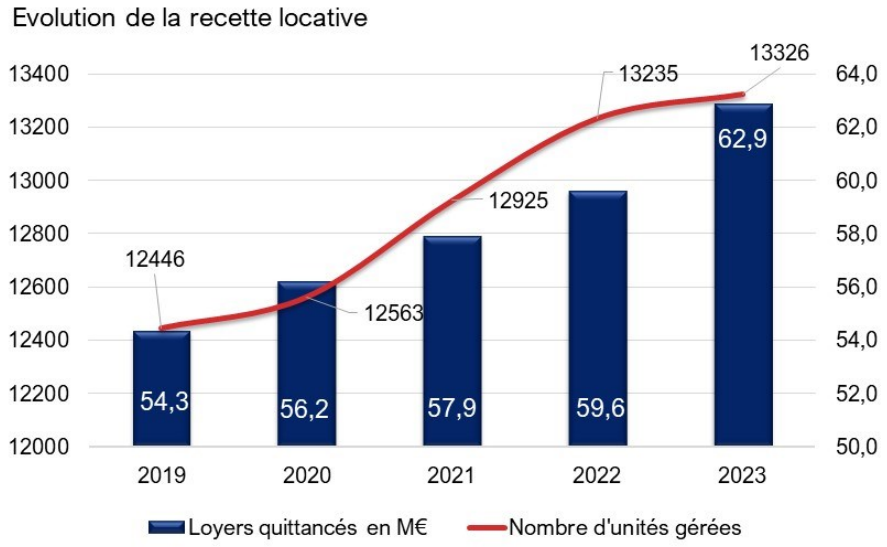
COMPTE DE RESULTAT

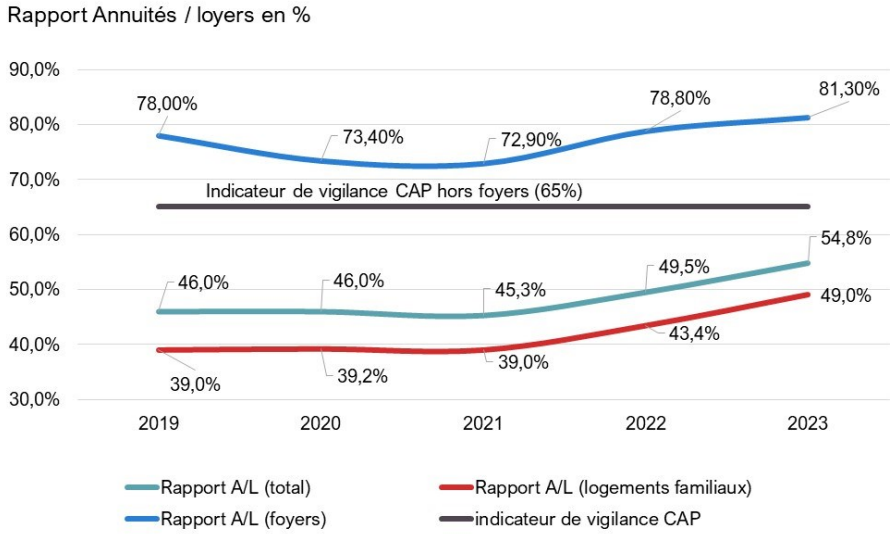
EN k€	31/12/2023	31/12/2022	VARIATIONS
CONSOMMATIONS EN PROVENANCE DES TIERS	23 882	22 201	1 681
IMPOTS TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	6 715	6 158	557
CHARGES DE PERSONNEL	9 952	9 239	713
DOTATIONS AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31 928	32 400	- 472
CHARGES FINANCIERES	17 123	10 070	7 053
CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 368	2 862	1 506
AUTRES CHARGES	451	430	21
RESULTAT DE L'EXERCICE	*140*	*3 362*	*- 3 222*
Dont SIEG -	*1 054*	*2 996*	*- 4 050*
TOTAL CHARGES	***94 551***	***86 722***	***7 829***

EN k€	31/12/2023	31/12/2022	VARIATIONS
PRODUITS DES ACTIVITES	73 025	68 478	4 547
PRODUCTION STOCKEE	422		422
PRODUCTION IMMOBILISEE	2 054	2 240	- 186
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	66	164	- 98
REPRISES AMORTISSEMENTS /DEPRECIATIONS/PR	1 667	1 591	76
PRODUITS FINANCIERS	2 780	1 874	906
PRODUITS EXCEPTIONNELS	13 775	11 727	2 048
AUTRES PRODUITS	762	648	114
TOTAL PRODUITS	***94 551***	***86 722***	***7 829***

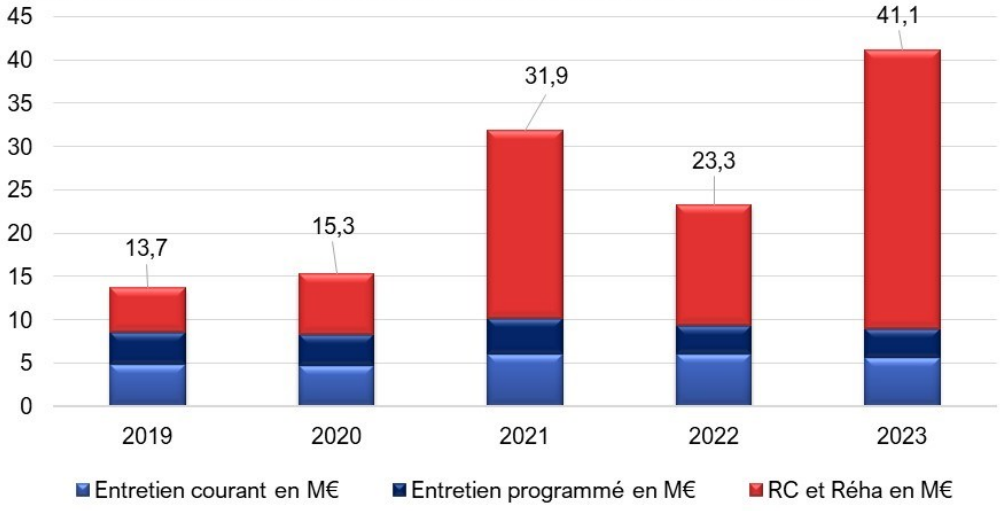




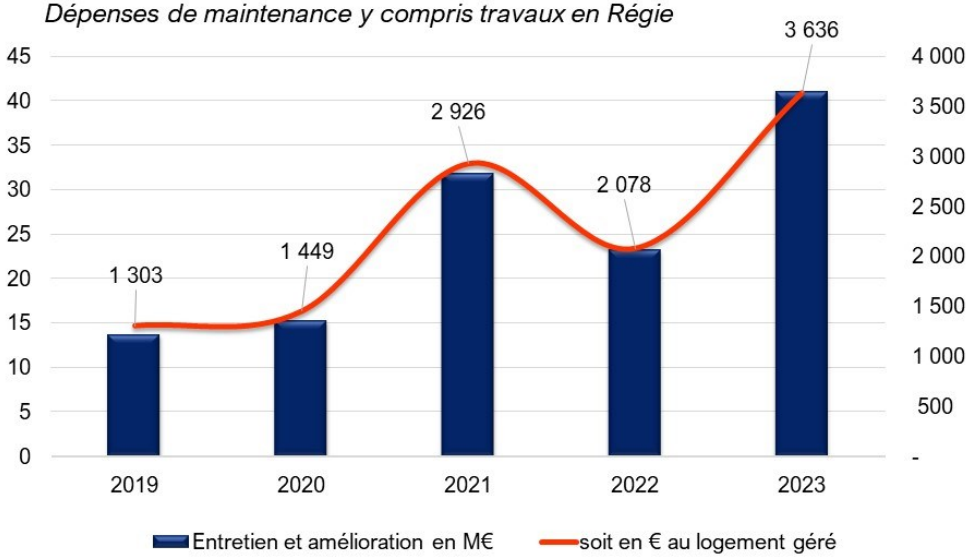




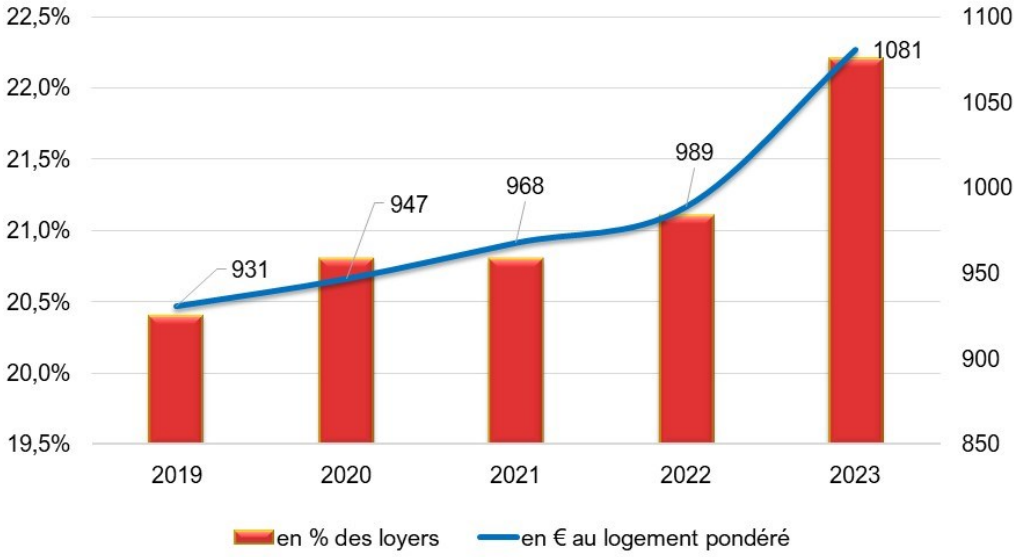
Effort de maintenance / nature des travaux y compris Régie en M€



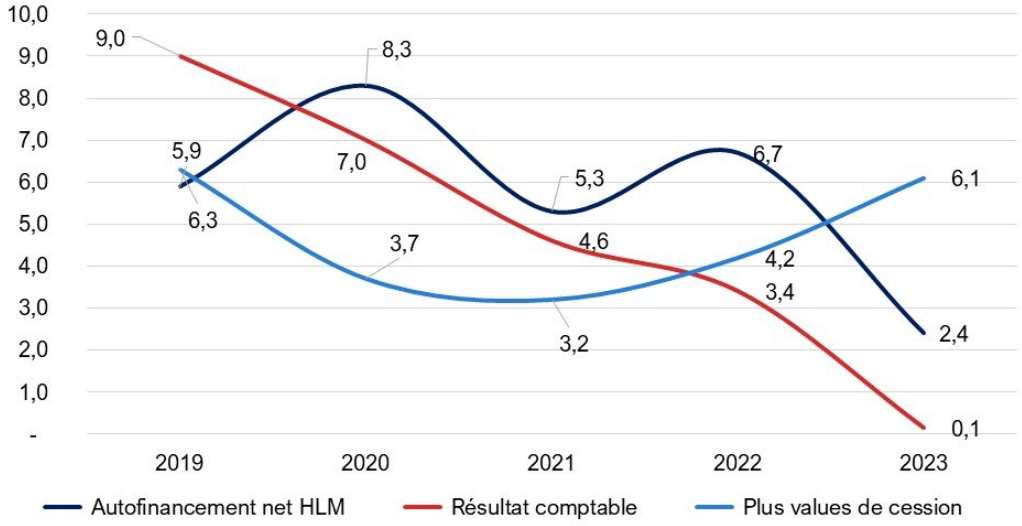
Dépenses de maintenance y compris travaux en Régie



Cout de fonctionnement



Composantes des résultats en M€



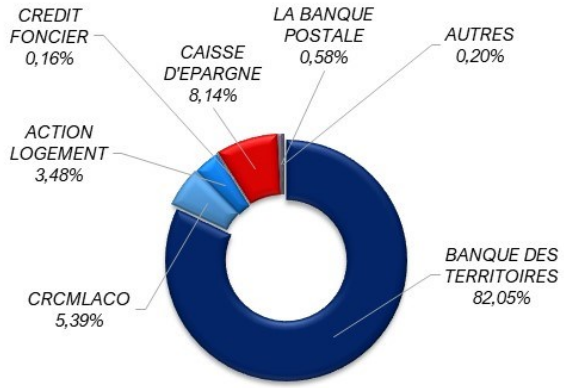
RESULTATS FINANCIERS 2023– Hors consolidation

BILAN

EN k€	31/12/2023	31/12/2022	VARIATIONS
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 543	2 344	199
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	801 424	791 524	9 900
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	95 304	65 835	29 469
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	5 496	5 499	- 3
STOCKS	758	337	421
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	4 547	4 343	204
AUTRES CREANCES	36 510	29 239	7 271
DISPONIBILITES	47 928	65 028	- 17 100
TOTAL ACTIF	***994 510***	***964 149***	***30 361***

EN k€	31/12/2023	31/12/2022	VARIATIONS
CAPITAUX PROPRES AVANT RESULTAT	192 182	188 820	3 362
RESULTAT DE L'EXERCICE	140	3 362	- 3 222
Dont SIEG -	*1 054*	*2 996*	*- 4 050*
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	114 892	106 857	8 035
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	12 208	11 717	491
DETTES FINANCIERES	663 473	639 053	24 420
DETTES D'EXPLOITATION	6 652	7 470	- 818
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS	2 735	4 415	- 1 680
AUTRES DETTES	2 228	2 455	- 227
TOTAL PASSIF	***994 510***	***964 149***	***30 361***

Répartition de la dette par préteurs



Taux moyen de la dette 1.92%

Au 31/12/2023, près de 27.7% de la dette est sécurisée à taux fixe en tenant compte de la dette swapée à taux fixe.

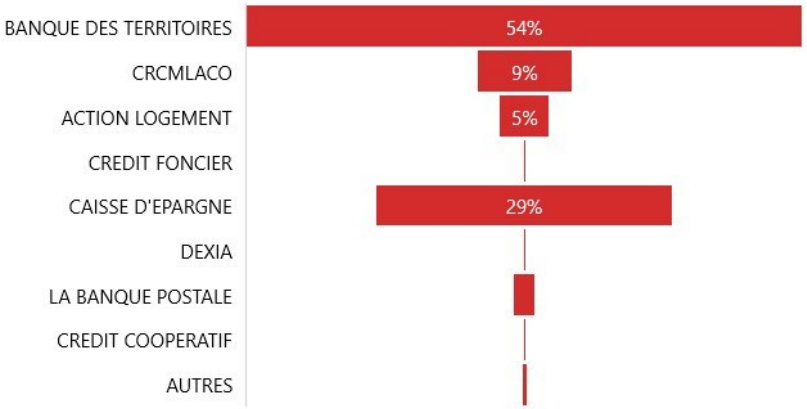
L'objectif donné par le Conseil d'Administration reste fixé à 30%.

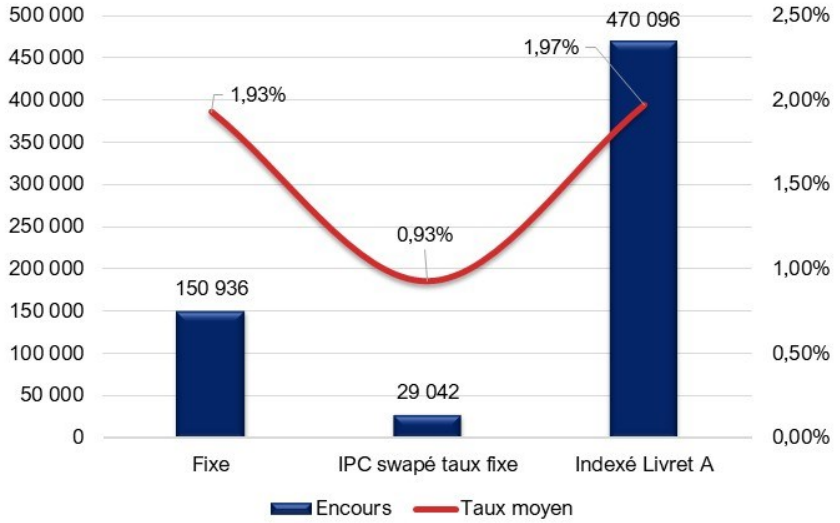
La conjoncture actuelle n'a pas été propice à la contractualisation de prêts à taux fixe.

investissements annuels

EN k€	2023	2022	2021	2020
Terrains	2 455	7 591	5 036	5 796
Constructions neuves	25 992	42 177	36 548	35 523
Remplacements de composants	32 122	13 987	21 753	6 990
TOTAL	***60 568***	***63 755***	***63 337***	***48 309***

Dette à taux fixe par préteur





RESULTATS FINANCIERS 2023 - Hors consolidation

Eléments règlementaires

RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM - Article R423-9 du CCH

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	5 329 554,14	6 769 953,12	2 413 227,57	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	319 192,57	1 873 605,37	2 777 968,78	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	66 050 844,96	68 477 514,06	73 024 909,70	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	7 336 397,00	7 641 858,82	9 219 884,50	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	**59 033 640,53**	**62 709 260,61**	**66 582 993,98**	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	**9,03%**	**10,80%**	**3,62%**	**7,82%**

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.
Afin d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2,22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2,23 (composants sortis de l'actif) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014,

DETTE FOURNISSEURS au 31/12/2023 Arrêté du 06/04/2016 pris en application de l'article D.441.4 du code du commerce

	Article D. 441 - I. - 1° : Factures reçues à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jours et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	391	201	67	75	1369	1 712
Montant total des factures concernées h.t.	604 611	1 113 327	432 269	133 560	769 959	2 449 115
Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice	0,5%	0,9%	0,3%	0,1%	1,3%	2,9%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues						
Montant total des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai retenu : 30j à réception de la facture					

Aucun dividende n'a été distribué au cours des trois derniers exercices

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Liste des mandats des administrateurs au cours de l'exercice 2023

Marie JOSSO	
* Atlantique Habitations	Présidente
* Maison Familiale de Loire Atlantique	Présidente
* Demeures et Tradition	Présidente
* Batigère en Ile de France	Membre du CS **(jusqu'au 31/07/2023)**
* Batigère Habitat	Membre du CS **(à compter du 31/07/2023)**
* Livie	Administratrice
* UniTER	Présidente
* Fédération Crédit Mutuel LACO	Administratrice
* Caisse Régionale Crédit Mutuel LACO	Administratrice
* Caisse Fédérale Crédit Mutuel Alliance Fédérale	Administratrice
* Atlantique Accession Solidaire (OFS de Loire Atlantique)	Membre du CA
* Ad Potentiel	Présidente
Pascal PERROT	
* Atlantique Habitations	Vice-Président
* Maison Familiale de Loire Atlantique	Vice-Président
* UniTER	Membre du CS
* Caisse Régionale Crédit Mutuel	Administrateur
* Fédération Crédit Mutuel LACO	Administrateur
Vincent BIRAUD	
* Livie	Administrateur
* UniTER	Membre du Directoire
* Maison Familiale de Loire Atlantique	Directeur Général
* Atlantique Accession Solidaire (OFS de Loire Atlantique)	Directeur Général
* URCOOP	Président
* Atlantique Habitations	Directeur Général
* Fédération des ESH	Administrateur
Gilles BERREE -CR CM LACO-	
* Caisse Régionale Crédit Mutuel LACO	Administrateur
* Initiative Nantes	Administrateur
* ADIL Loire Atlantique	Administrateur

Gilles BERREE -CR CM LACO-	
* Atlantique habitations	Administrateur-Représentant Permanent de CR CMLACO
* Maison Familiale de Loire Atlantique	Administrateur-Représentant Permanent de CR CMLACO
* Demeures et Tradition	Administrateur-Représentant Permanent de CR CMLACO
* Fédération Crédit Mutuel LACO	Administrateur
* Commune d'Orvault	Conseiller Municipal
* UniTER	Membre du CS ***(à compter du 30/06/2023)***
Véronique LUTZELSCHWAB	
* Atlantique habitations	Administratrice
* Fondation CEMAVIE	Administratrice
* Loire Océan Développement	Administratrice
* EnR44 (ex.SYDELA 44)	Administratrice
* UniTER	Membre du CS
* Demeures & Tradition	Administratrice
* Maison Familiale de Loire Atlantique	Administratrice
* Caisse Régionale Crédit Mutuel LACO	Secrétaire Général
* Fédération Crédit Mutuel LACO	Secrétaire Générale
* Atlantique Accession Solidaire (OFS de Loire Atlantique)	Membre du CA
* CISN Résidence Locative	Administratrice
* SNC Champ de Mars Rieux	Gérante
* SELACOFI	Gérante
Jean-Luc VINCENT	
* SA Atréalis Résidences	Président Directeur Général
* Coop Logis	Administrateur
* CISN Résidence Locative	Administrateur
* La Nantaise d'Habitations	Président d'honneur
* Atlantique Habitations	Administrateur
Nicolas ZITOLI -Batigère-	
* Midi Habitat	Administrateur-Représentant Permanent de BATIGERE HABITAT.
* BATIGERE HABITAT (ex Batigère Grand Est)	Président et Membre du CA

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Liste des mandats des administrateurs au cours de l'exercice 2023

Nicolas ZITOLI -Batigère-	
* Atlantique habitations	Administrateur-Représentant Permanent de BATIGERE HABITAT,
* UniTER	Administrateur
* SLCI (ex Procivis Rhône)	Administrateur, Représentant Evel
* Patrimoine sa languedocienne	Administrateur-Représentant Permanent de BATIGERE HABITAT,
* Batigère Habitats Solidaires (ex.Coallia Habitat)	Administrateur
* Batigère Ile de France	Membre du CS-Représentant Batigère Grand Est ***(jusqu'au 31/07/2023)***
* Espace Habitat Construction	Membre du CS-Représentant Batigère Grand Est ***(jusqu'au 31/07/2023)***
* Livie	Administrateur
* Maison Familiale de Loire Atlantique	Administrateur-Représentant Permanent de BATIGERE HABITAT,
* Batigère Sté de Coordination	Président et Administrateur
* Fondation d'Entreprise Batigère	Administrateur–Représentant des Fondateurs
* Emploi Familiaux de Moselle	Président
* AMLI	Président et Administrateur
* En Réseau Avec Batigère	Vice-Président et Secrétaire Général
* Union et Solidarité	Administrateur-Représentant Permanent de BATIGERE HABITAT,
* Batigère Groupe	Président
* Batigère Développement Grand Est	Administrateur Unique
* GIE Amphithéâtre	Administrateur Unique ***(jusqu'au 31/12/2023)***
* FCPE Batiquad	Membre du CS
* OFS DU SILLON LORRAIN	Administrateur
* BATIGERE RHÔNE-ALPES	Administrateur (jusqu'au 14/06/2023)
Gérard PERFETTINI -Action Logement Immobilier-	
* Coop Logis	Administrateur
* Atlantique habitations	Administrateur-Représentant Permanent d'Action Logement Immobilier
Véronique de SESMAISONS	
* Atlantique habitations	Administratrice
* Caisse Régionale Crédit Mutuel LACO	Administratrice
* Fédération Crédit Mutuel LACO	Administratrice

Véronique de SESMAISONS	
* Maison Familiale de Loire Atlantique	Administratrice
* Provie Recherche Médicale	Administratrice
* Cémavie	Administratrice
* Génavie	Présidente
* Progreffe	Présidente
* Fondation pour le mecénat pour le CMLACO	Présidente
Marie-Chantal PICHON	
* Atlantique habitations	Administratrice
* Caisse Régionale Crédit Mutuel LACO	Administratrice
* Fédération Crédit Mutuel LACO	Administratrice
* Caisse de Crédit Mutuel de Saint Joseph de Porterie	Administratrice
* CEMAVIE	Administratrice Membre du Bureau
* AIMR (Association Intercommunale des Maisons de Retraites de l'agglomération Nantaise)	Administratrice
Barbara NOURRY -Région des Pays de la Loire-	
* Atlantique habitations	Administratrice-Représentant Permanent de la Région des Pays de la Loire ***(depuis juin 2023)***
* Commune de Saint-Mars-du-désert	Maire
* Communauté de Commune ERDRE ET GESVRE	Vice-Présidente
* Région des Pays de la Loire	Conseillère Régionale
Pascal PRAS -Nantes Métropole-	
* Atlantique habitations	Administrateur-Représentant Permanent de Nantes Métropole
* Commune de Saint-Jean-de-Boiseau	Maire
* CIF coopérative	Administrateur
* (Sacicap) de Saint-Nazaire et la région Pays de la Loire	Administrateur
* Loire Océan Développement	Administrateur
* Atlantique Accession Solidaire (OFS de Loire Atlantique)	Vice-Président
* SPL Nantes Métropole aménagement (NMA)	Administrateur
* Nantes Métropole habitat (NMH)	Administrateur
* SPLA Loire océan métropole aménagement (LOMA)	Administrateur
* SELA - SAEM d'équipement de la Loire-Atlantique	Administrateur

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Liste des mandats des administrateurs au cours de l'exercice 2023

David MARTINEAU -Département Loire Atlantique-	
* Atlantique habitations	Administrateur-Représentant Permanent du Conseil Départemental de Loire-Atlantique
* La Nantaise d'Habitations	Administrateur
* Habitat 44	Président
* Pickup production	Président
* Conseil Départemental de Loire Atlantique	Conseiller Départemental
* Grand T	Vice-Président
* Cie Non Nova	Administrateur
* Uniter	Administrateur
* CAUE	Administrateur
* Etablissement Public Foncier	Administrateur
* Atlantique Accompagnement Solidaire	Administrateur
* Adil 44	Vice-président
* SDIS 44	Administrateur
* SOLIHA	Administrateur
Claudie KERHAROU -Caisse CM Saint Herblain Indre-	
* Atlantique habitations	Administratrice-Représentant Permanent de la Caisse CM de Caisse CM Saint Herblain Indre-
* Maison Familiale de Loire Atlantique	Administratrice-Représentante Permanente de la CCM Saint Herblain Indre
Nathalie GUCCIARDO -Caisse CM Bouguenais Les Couëts-	
* Caisse CM de Bouguenais Les Couëts	Présidente du CA
* Atlantique habitations	Administratrice-Représentant Permanent de la Caisse CM de Bouguenais Les Couëts- ***(depuis juin 2023)***
Charles SIBIRIL -Caisse CM Côte de Jade-	
* Atlantique habitations	Administrateur-Représentant Permanent de la Caisse CM Côte de Jade- ***(depuis juin 2023)***
* La Maison Familiale de Loire-Atlantique	Administrateur-Représentant Permanent de la Caisse CM Côte de Jade-
* Caisse Crédit Mutuel Côte de Jade	Président
John PICHON -AFOC-	
* Atlantique habitations	Administrateur-Représentant Permanent de l'AFOC
Marie-Noëlle GUILLET -CLCV-	
* Atlantique habitations	Administratrice-Représentante Permanente de la CLCV
* UniTER	Administratrice-Représentante Permanente de la CLCV
Gisèle BLARD -CSF-	
* Atlantique habitations	Administratrice-Représentante Permanente de la CSF
* UniTER	Administratrice-Représentante Permanente de la CSF
Marie-Joseph ROUE -CCM Bouguenais-	
* Atlantique habitations	Administratrice-Représentante Permanente de la CCM Bouguenais ***(jusqu'en juin 2023)***
* Maison Familiale de Loire Atlantique	Administratrice-Représentante Permanente de la CCM Bouguenais ***(jusqu'en juin 2023)***
Pascal BREHERET -CCM La Chapelle sur Erdre-	
* Atlantique habitations	Administrateur-Représentant Permanent de la CCM La Chapelle sur Erdre ***(jusqu'en juin 2023)***
* UniTER	Membre du CS ***(jusqu'en juin 2023)***
Jean-Michel BUF -Région des Pays de la Loire-	
* Atlantique habitations	Administrateur-Représentant Permanent de la Région des Pays de la Loire ***(jusqu'en juin 2023)***

Modalités d'exercice de la direction générale prévues à l'article L. 225-51-1 :

Comme la plupart des ESH, Atlantique Habitations a depuis l'origine, adopté le principe de dissociation des fonctions de président et de directeur général. Elle repose sur le principe, exposé dans les statuts, d'attribuer la gestion opérationnelle de la société au directeur général : il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société (article L.225-56 du code de commerce) et dispose ainsi du pouvoir de décision et d'action au nom de la société.

Le régime de responsabilité civile des administrateurs est d'ailleurs étendu au directeur général en cas de faute de gestion, d'infraction aux dispositions législatives ou règlementaires applicables aux sociétés anonymes ou de violation des statuts (L.225-251). De la même manière, les sanctions pénales frappant le chef d'entreprise vont frapper le directeur général.

Le président veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission. Il organise et dirige les travaux du conseil d'administration, dans sa mission générale d'orientation de l'activité et de bonne marche de la société. Il rend compte en assemblée générale (L225-51). Il exerce un contrepoids et un contrôle, en tant que représentant des actionnaires.

Composition du conseil d'administration :

Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil d'administration : Outre nos obligations statutaires, nous sommes sensibilisés aux représentations Homme/Femme de nos Conseils d'Administration, et nous allons inciter les parties prenantes, actionnaires, collectivités, associations locataires à contribuer à l'augmentation du nombre de femmes au sein de cette instance.

Délégations en matière d'augmentation de capital :
Néant

Mandat des Commissaires aux Comptes :

Le cabinet KPMG SA a été nommé Co-Commissaire Aux Comptes titulaire de la société par l'assemblée Générale Ordinaire en date du 21 juin 2022 pour une durée de six ans. Ce mandat viendra à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Le cabinet ACCIOR a été nommé Co-Commissaire Aux Comptes titulaire de la Société par l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 13 juin 2019 avec un effet au 01 juillet 2018 pour une durée de six exercices. Ce mandat viendra à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Résultat de l'exercice et proposition d'affectation du résultat :

Conformément aux dispositions relatives à la comptabilité des Sociétés Anonymes d'Habitations à Loyer Modéré, le Conseil d'Administration propose ra à l'assemblée générale d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Résultat bénéficiaire de l'exercice 2023		
	SIEG	-1 053 911,90 €
	hors SIEG	1 193 467,95 €
		139 556,05 €
Prévèlement sur les réserves :		
Réserve légale		0,00 €
Réserves statutaires ou contractuelles		0,00 €
Autres Réserves		6 812 595,64 €
Report à nouveau antérieur		0,00 €
	soit un total de	*6 952 151,69 €*

Affectation aux réserves :

Réserve légale	0,00 €
Réserves statutaires ou contractuelles	0,00 €
Réserves diverses (Hors SIEG)	1 193 467,95 €
Réserves diverses (SIEG)	0,00 €
Plus values nettes sur cessions immobilières (hors SIEG)	1 332 657,74 €
Plus values nettes sur cessions immobilières (SIEG)	4 426 026,00 €
Report à nouveau antérieur après affectation	0,00 €
soit un total de	*6 952 151,69 €*

RESULTATS FINANCIERS 2023 CONSOLIDÉS

BILAN - COMPTES 2023 CONSOLIDÉS

EN k€	31/12/2023	31/12/2022	Variation
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 544	2 347	197
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	801 462	791 547	9 915
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	95 967	65 835	30 132
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	4 307	4 310	- 3
STOCKS	33 298	29 505	3 793
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	17 546	11 342	6 204
AUTRES CREANCES	33 795	26 754	7 041
DISPONIBILITES	53 056	67 940	- 14 884
TOTAL ACTIF	***1 041 975***	***999 580***	***42 395***

EN k€	31/12/2023	31/12/2022	Variation
CAPITAUX PROPRES ET RESERVES	201 405	197 607	3 798
RESULTAT DE L'EXERCICE GROUPE	151	3 805	- 3 654
CAPITAUX PROPRES des minoritaires	2 433	2 419	14
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	114 893	106 857	8 036
PROVISIONS REGLEMENTEES, RISQUES ET CHAF	12 894	12 129	765
DETTES FINANCIERES	680 022	655 974	24 048
DETTES D'EXPLOITATION	7 641	8 045	- 404
FOURNISSEURS D'IMMO & DE STOCKS IMMO	5 449	5 498	- 49
AUTRES DETTES	17 087	7 243	9 844
TOTAL PASSIF	***1 041 975***	***999 577***	***42 398***

COMPTES DE RÉSULTAT - COMPTES 2023 CONSOLIDÉS

EN k€	31/12/2023	31/12/2022	Variation
CONSOMMATIONS EN PROVENANCE DES TIERS	36 651	34 381	2 270
IMPOTS TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	6 733	6 188	545
CHARGES DE PERSONNEL	10 945	10 230	715
DOTATIONS AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	32 489	32 560	- 71
CHARGES FINANCIERES	17 274	10 367	6 907
CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 499	2 908	1 591
AUTRES CHARGES	467	439	28
RESULTAT DE L'EXERCICE	*157*	*3 910*	*- 3 753*
Dont Groupe	*151*	*3 805*	*- 3 654*
TOTAL CHARGES	***109 215***	***100 983***	***8 232***

EN k€	31/12/2023	31/12/2022	Variation
PRODUITS DES ACTIVITES	83 628	96 875	- 13 247
PRODUCTION STOCKEE	3 794	- 14 831	18 625
PRODUCTION IMMOBILISEE	2 054	2 244	- 190
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	115	233	- 118
REPRISES AMORTS /DEPRECIATIONS/PROVISIO	1 939	1 924	15
PRODUITS FINANCIERS	2 928	1 949	979
PRODUITS EXCEPTIONNELS	13 982	11 916	2 066
AUTRES PRODUITS	775	673	102
TOTAL PRODUITS	***109 215***	***100 983***	***8 232***

COMPOSITION DU CAPITAL MFLA			*31/12/2023*
ATLANTIQUE HABITATIONS	34750	556 000 €	81,07%
CRÉDIT MUTUEL	5436	86 976 €	12,68%
COOPÉRATEURS	1636	26 176 €	3,82%
SALARIÉS	13	208 €	0,03%
COLLECTIVITÉS	1	16 €	0,00%
PARTENAIRES	1028	16 448 €	2,40%
AUTRES	1	16 €	0,00%
total	*42865*	*685 840 €*	*100,0%*

COMPOSITION DU CAPITAL DT			*31/12/2023*
ATLANTIQUE HABITATIONS	12800	204 800 €	99,09%
CREDIT MUTUEL	72	1 152 €	0,56%
CM / CIC IMMOBILIER / ATARAXIA	10	160 €	0,08%
AUTRES	35	560 €	0,27%
total	*12917*	*206 672 €*	*100,0%*

L'activité et les résultats des filiales de la société

Situation d'ensemble :

L'année 2023 est restée marquée par l'inflation et l'évolution des taux d'intérêt notamment taux du Livret A et des taux des crédits immobiliers

150 logements ont fait l'objet d'un OS en MOD, 49 en locatif et sur le volet du développement de l'accession sociale à hauteur de 101 logements. 53 logements locatifs ont été acquis en VEFA au cours de l'année.

150 logements-foyers en été lancés, 100 places pour migrants et 50 pour des personnes en grande marginalité.

145 logements locatifs neufs ont été mis à disposition des familles, 61 familles ont accédé à la propriété de leur logement neuf. Aucune structure collective n'a été livrée au cours de l'exercice.

L'effectif du groupe a été de 175,82 collaborateurs en équivalent temps plein en moyenne sur l'année.

Les résultats comptables de l'année, sont tout juste équilibrés se situant au-dessus aux prévisions budgétaires. Le niveau d'autofinancement du groupe, cumulé aux plus-values générées par l'activité de vente de patrimoine, a permis à la fois d'assurer l'investissement en fonds propres nécessaire au développement du secteur de l'activité locative et des réhabilitations du patrimoine et de maintenir une bonne couverture du risque de l'activité accession.

La gestion du patrimoine :

Le groupe gère en direct 11 304 logements au 31/12/2023 et est propriétaire de 2022 places de foyers gérées par des associations ou des établissements médico-sociaux.

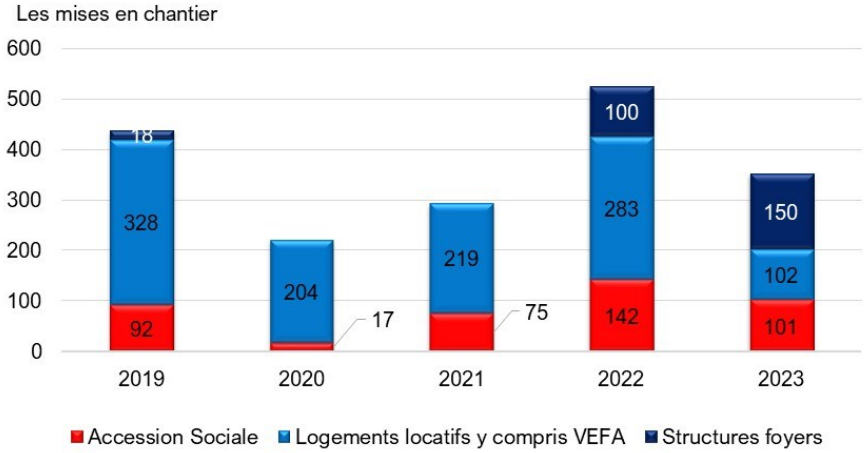
Les revenus locatifs (hors loyers des phases locatives des logements financés en PSLA) s'élèvent pour l'exercice 2023 à 62.9M€ en progression de 5.5% sur un an. La vacance locative totale (1.91%) et notamment la vacance commerciale (1.11%) affiche une diminution. La vacance technique représente 0.53%, elle tient compte de logements maintenus vacants pour démolition.

La rotation baisse à nouveau 7.75% (contre 7.94% en 2022).

Les créances locatives impayées inscrites au bilan au terme de l'exercice représentent 9.01% du quittancement annuel. La charge annuelle nette (jeu des provisions, pertes sur créances irrécouvrables et produits de recouvrement des passages en non valeurs) représente 1.8% des recettes locatives.

La promotion immobilière :

Le groupe a vu son rythme de production baisser par rapport à celui de 2022 en tenant compte des acquisitions en VEFA de l'année.



La vente de patrimoine :

44 logements anciens ont été vendus en 2023 à des personnes physiques contre 37 l'an passé. Ces ventes représentent à peine 0.4% du patrimoine du groupe (11 304 logements). Le résultat généré par cette activité s'élève à 5M€ pour l'exercice.

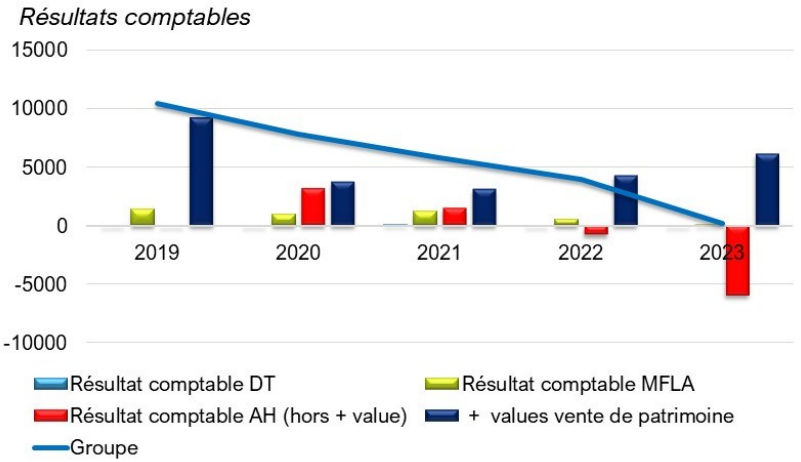
L'ancien siège social d'Atlantique Habitations a été cédé et a généré une plus-value d'un peu plus d'1M€.

La vente en accession sociale :

L'activité d'accession sociale a permis à 61 familles de devenir propriétaire de leur logement. Le résultat de cette activité s'est élevé à près d'1M€ L'opération RIVERTÉ située à REZÉ a généré à elle seule une marge de 0.9M€.

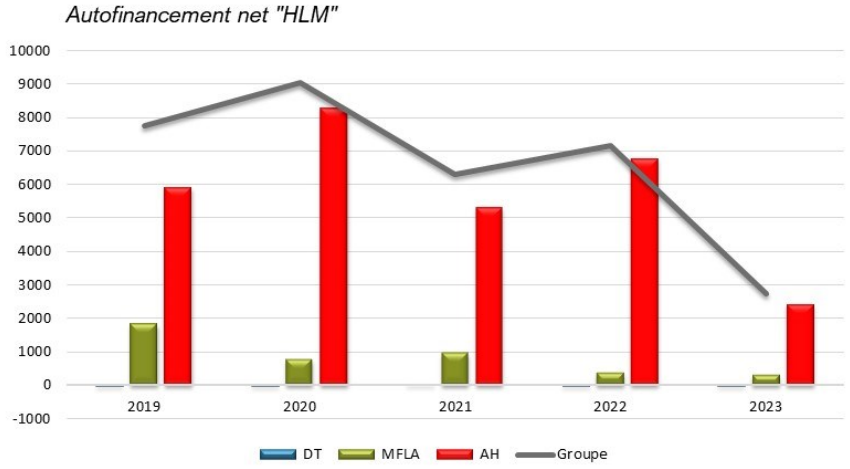
Positionnement du groupe :

Le résultat comptable groupe s'élève à 0.2M€ pour 2023. Il accuse une baisse de 3.7M€ principalement dû à l'évolution du taux du Livret A ayant un impact très significatif sur l'activité locative.

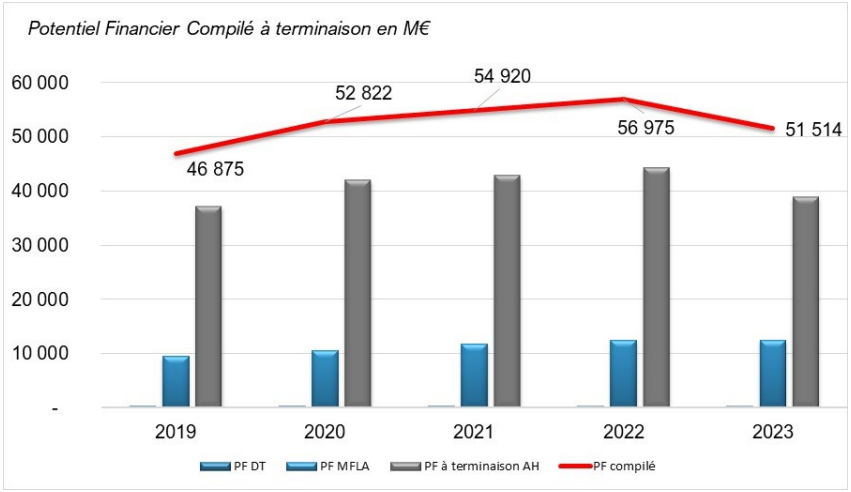


L'autofinancement généré par le groupe est de 3.7M€ contre 7.1M€ en 2022.

Les ressources internes (autofinancement net + ventes HLM) dégagées au cours de l'exercice sont de 8.9M€ contre 11.4M€ en 2022.



La structure financière affiche un potentiel financier à terminaison des opérations locatives compilé de près de 51M€, en baisse de 5.4M€ sous l'effet des résultats comptables et des nouveaux engagements de l'exercice.



Ces éléments ne sont pas issus de la lecture directe du bilan ou compte de résultat, mais d'analyses propres à la profession.

Perspectives 2024 :

Sur la base du budget 2024, 329 logements locatifs familiaux devraient être livrés et 120 logements en accession sociale dont 78 en BRS. Le chiffre d'affaires prévisionnel de l'activité accession est anticipé sur la base de 147 ventes. Un objectif vente de patrimoine fixé à 50 unités, est également intégré aux prévisions 2024.

La programmation prévisionnelle 2024 fait état de 233 logements et 136 places de foyers. Le nombre de logements familiaux agrémentés chaque année a connu une baisse de volume depuis quatre années. La programmation en accession sociale devrait atteindre 302 logements (dont 140 BRS notamment).

Les prix de revient sont restés d'un niveau élevé durant toute l'année rendant difficile les équilibres d'opération aussi bien en locatif qu'en accession. La conjoncture des taux s'est à nouveau fortement dégradée en fin d'année 2023 ce qui pourrait être un réel frein à la vente du neuf et de l'ancien.

La capacité du groupe à poursuivre le rythme de développement souhaité dépendra directement de l'évolution de cette conjoncture économique au cours de l'année 2024.

On peut constater actuellement des premiers signes d'amélioration de la conjoncture économique. Les taux d'intérêts commencent à amorcer une baisse et les récents appels d'offres affichent une relative stagnation des prix.

Si en 2022 et 2023, le nombre de logements livrés reste modeste en accession sociale, les perspectives pour les années suivantes sont plus conformes aux ambitions du plan de développement. Cette activité s'opère dans une période où les résultats généraux de la promotion immobilière sont très décevants pour l'année passée et peu encourageants pour les mois à venir. Selon les données d'OLOMA, à l'échelle de la région des Pays de la Loire, le nombre de réservations nettes en 2023 est en baisse de 37% par rapport à 2022. Cette baisse est encore plus marquée sur le territoire de Nantes Métropole qui atteint -59% par rapport à 2022.

Le Conseil d'Administration d'Atlantique Habitations et de la Maison Familiale de Loire Atlantique, avec le soutien de son actionnaire de référence, le Crédit Mutuel Loire-Atlantique Centre-Ouest, et ce malgré les difficultés, souhaite pouvoir maintenir son rythme de production de 250 logements locatifs, 100 lits foyers et 180 logements accession à prix abordable .

Recherche et innovation :

Introduites par la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) de 2015, la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) et la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) fixent des orientations pour les filières afin d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

Dans ce contexte, l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation environnementale RE 2020, vise à définir des critères ambitieux en matière de réduction des consommations d'énergie primaire, d'émissions de Gaz à éffet de Serre (GES) et de confort des logements pour permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie adapté aux conditions climatiques futures. Les bâtiments devront notamment mieux résister aux épisodes de canicule qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

Pour préparer ce changement important dont les premières mesures s'appliquent déjà depuis les permis de construire déposés en 2022 et qui seront renforcées en 2025 puis en 2028, l'expérimentation Energie-Carbone E+C- a été lancée depuis 2017 afin de prendre en compte des indicateurs carbone. Dans ce cadre, l'opération Hélios, 45 logements en cours de construction à Nantes, a été retenue par le programme OBEC (Objectif Bâtiment Energie-Carbone) accompagné par l'ADEME. Nous pouvons d'ores et déjà en tirer les premiers enseignements.

Pour diminuer l'impact des bâtiments sur le climat, nous portons également une attention particulière à l'intégration de matériaux biosourcés et géosourcés et à l'utilisation d'énergie renouvelable dans nos constructions en prenant davantage en compte l'ensemble des émissions des bâtiments sur leurs cycles de vie. Nous avons pu expérimenter l'isolation en paille sur l'opération Les Champs Libres à Nantes livrée en 2021. En 2023 nous avons lancé à Guérande une opération réutilisant la terre du site pour y construire des cloisons en terre crue. Nous engagerons en 2024 la commercialisation puis la construction de 34 logements labellisés « Passivhaus » à Carquefou au sein de la Zac de la Fleuriaye, c'est-à-dire des logements dont les consommations extrêmement réduites sont compensées par une production d'énergie. L'année 2024 sera particulièrement marquée par la finalisation des études pour un programme de 63 logements au sein du nouveau quartier Pirmil - Les Isles.

A cheval sur les communes de Nantes et Rezé, ce projet de grande ampleur est particulièrement exemplaire sur le volet environnemental pour le développement d'un quartier responsable en matière de transition écologique. Un véritable défi qui nécessite de mettre en œuvre une nouvelle approche urbaine, des nouveaux usages et services pour les habitants et des modes constructifs novateurs.

L'activité de construction de nos bâtiments engendre des impacts directs ou indirects sur la biodiversité et nécessite une approche adaptée comme nous avons pu par exemple le faire en partenariat avec Ecopole et la LPO sur l'opération Bee Oaks à St Herblain, 45 logements livrés en 2023. Cette sensibilité à l'environnement est encore plus prégnante dans le cadre de la réalisation des programmes d'aménagement urbain que nous développons sur certains territoires sensibles et pour lesquels nous menons préalablement au développement de projet des études d'impact sur l'environnement. Cette question doit en effet y être appréhendée dans sa globalité : population présente et santé humaine, biodiversité, terres, sol, eau, air et climat, biens matériels, patrimoine culturel, paysage et patrimoine végétal, ainsi que les interactions entre ces éléments.

Dès son apparition réglementaire en 2017, la coopérative MFLA s'est intéressée au Bail Réel Solidaire (BRS) ; un nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété qui permet de baisser le coût et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements.

Ce nouvel outil de mixité sociale permet à des ménages des classes moyennes de devenir propriétaires de leur résidence principale. En 2019, la Coopérative MFLA fut partie prenante aux côtés de Nantes Métropole, du Département de la Loire-Atlantique, de la CARENE et des organismes HLM du département pour la création de l'Office Foncier Solidaire (OFS) dédié au territoire de la Loire-Atlantique, « Atlantique Accession Solidaire ».

Description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe est confronté :

Ce qui était vrai en 2023 le restera probablement de façon atténuée, on l'espère, en 2024.

2023 a été une année très terne pour le marché de l'immobilier en général. Si nous gageons que l'année 2024 sera plus dynamique pour le marché immobilier en espérant que les coûts de production cessent d'augmenter et que s'amorce une baisse des taux des crédits immobiliers, il ne faudra pas subir de nouvelles secousses géopolitiques.

Le plus fort risque demeure dans la commercialisation des logements et la confiance des acheteurs. Les doutes que peuvent engendrer l'instabilité des prix et l'évolution des taux d'intérêt des crédits pour nos acquéreurs, de logements neufs et anciens, les amènent à une forme d'attentisme voire au renoncement de leur projet d'accession. Il nous faut redoubler d'effort pour générer des prospects et concrétiser les ventes.

Concernant La Maison Familiale de Loire Atlantique, le niveau d'écoulement du stock impactera nécessairement le lancement des nouvelles opérations et plus globalement le résultat des années à venir. Depuis le dernier trimestre 2022, nous faisons le constat amer d'une chute des volumes de transaction en particulier pour la commercialisation des logements neufs sur les territoires tendus. C'est toutefois moins le cas pour les logements commercialisés en accession sociale compte tenu du volume réduit de l'offre et des prix encore attractifs par rapport au marché libre.

A l'instar de la coopérative, la vente de patrimoine pour Atlantique Habitations est soumis aux mêmes constats. Outre, le taux du livret A, le produit net des ventes conditionne le niveau des résultats à venir d'Atlantique Habitations.

Les difficultés de commercialisation rencontrées par les promoteurs immobiliers depuis l'année dernière paraissent structurelles avec pour conséquence un recul des mises en chantiers et des retards dans l'engagement des projets alors même que la demande de logements est toujours forte, notamment en locatif social.

La chute de production et le manque de visibilité des entreprises du BTP pour l'année 2024 peut laisser espérer une inflexion des coûts de construction liée à la baisse des commandes mais aussi fragiliser un tissu d'entreprises déjà sous tension. Nous rencontrons de plus en plus de défaillances en cours de chantier qui retardent l'exécution des travaux, entraînent des surcoûts, génèrent des contentieux et un mécontentement des clients.

Ce ralentissement de production est directement lié :

- ◊ d'abord à la mise en place des PLUi qui gèle certaines zones de projets en attendant l'application les règles liées au droit du sol ;
- ◊ aux dernières élections municipales qui ont des incidences politiques sur l'habitat et l'urbanisme ;
- ◊ une acceptation souvent difficile des habitants sur la nécessaire densité urbaine impulsée par le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et la maîtrise de l'étalement urbain ;
- ◊ et enfin l'augmentation constante des coûts depuis la pandémie qui rend difficile le bouclage des opérations. A cela s'ajoutent, l'évolution des réglementations telles que la RE 2020 et la préparation à la RE 2025 et 2028 et la nécessaire meilleure prise en compte de la biodiversité dans l'acte de construire qui engendrent des surcoûts complémentaires.

Les mesures gouvernementales relatives à l'accompagnement des organismes HLM et le maintien, l'amélioration ou la suppression des dispositifs en cours tels que le PTZ, levier souvent indispensable pour permettre aux primo-accédants d'accéder à la propriété, pourraient nous amener à réorienter certains programmes.

Par ailleurs, le développement des programmes BRS, qui vient notamment dans certains secteurs les plus tendus se substituer aux dispositifs existants et notamment le PSLA, impacte les résultats d'exploitation de la coopérative. Une partie du financement indirect de l'activité de la coopérative est en effet assuré par le produit net global généré par les phases locatives des programmes en PSLA et sera réduit car inexistant sur les opérations en BRS. Il conviendra donc de maintenir un équilibre afin de limiter la baisse du résultat d'exploitation.

Pour finir, comme beaucoup d'opérateurs (gestion locative) la vente de patrimoine est un enjeu financier primordiale pour pouvoir autofinancer à la fois les constructions neuves et les opérations de réhabilitation.

Le budget 2024 tient compte de 5M€ de plus value de cession et malgré cela les équilibres d'exploitation ne seront pas atteints.

LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

AG	NATURE	Date CA	Convention avec :	Objet	Référence EI	Nature des effets	Montants prévisionnels passage CA	Montants comptes 2023
AG 2018	Convention Prestation	04/07/2017	MFLA	Prestation Mission Support	SO	Produit	133 115 €	*247 054,00 €*
AG 2016	Convention Prestation	29/10/2015	MFLA	Convention de mise à disposition d'une salle de réunion	SO	Charge	2 333 € HT pour 2015 et 7000€ HT pour 2016	*7 000,00 €*
AG 2018	Convention de mise à disposition	04/07/2017	MFLA	Convention de mise à disposition de M.Mickaël HARDOUIN (refacturation masse salariale globale)	SO	Charge	25% du cout de la masse salariale	*39 022,82 €*
AG 2023	Avenant contrat de Travail	09/03/2023	MFLA	Tenue de la comptabilité d'Uniter (convention de sous traitance d'AH vers MFLA)	SO	pas d'effet sur l'exploitation (copte 46721000)		*4 663,54 €*
AG antérieures	Bail commercial	04/07/2012	CAISSE LOCALE CREDIT MUTUEL VIEUX DOULON	Bail commercial avec Option d'achat. Location durée 10 ans au prix de 20 200 € HT par an. Achat possible après les 10 ans au prix de 350 000 € HT	695	Produit	SO	*28 491,54 €*
AG 2019	Convention d'avance de trésorerie	25/04/2017	MFLA	Avance de Trésorerie pour un montant maximum de 2M€ au taux de Livret A +0,75	SO	Mouvement de trésorerie et Produit Financiers	2795,41	*Pas d'effet sur 2023*
AG 2019	Convention de mise à disposition	22/02/2018	MFLA	Convention de Mise à disposition d'un logiciel de trésorerie à AH	SO	Charge	3 000,00	*3 580,97 €*
AG 2024	Convention de mise à disposition	23/10/2024	MFLA	Mise à disposition d'une solution de gestion dématérialisée des instances (CA, AG…)	SO	Charge		*2 065,90 €*
AG 2020	Convention de mise à disposition	26/06/2019	CRCMLACO	Convention de mise à disposition de M.Vincent Biraud en tant que Directeur Général (refacturation globale tout frais confondu) à partir du 17/06/2019	SO	Charge		*204 266,93 €*
AG antérieures	Mise à disposition EHPAD	27/10/2010	Fondation CEMAVIE	Location de l'EHPAD "Les bords de Sèvre" à REZE	542	Produit	SO	*468 218,50 €*
AG antérieures	Mise à disposition EHPAD	27/10/2010	Fondation CEMAVIE	Location de l'EHPAD "Bottière Chénaie" à NANTES	652	Produit	SO	*452 112,93 €*
AG antérieures	Mise à disposition EHPAD	24/10/2013	Fondation CEMAVIE	Location de l'EHPAD "St Gildas" à PORNIC	803	Produit	SO	*295 272,36 €*
AG 2020 Régularisation	Mise à disposition EHPAD	25/06/2020	Fondation CEMAVIE	Location de l'EHPAD " Le Bocage" à Joué sur Erdre	798	Produit	SO	*289 419,44 €*

LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

AG	NATURE	Date CA	Convention avec :	Objet	Référence EI	Nature des effets	Montants prévisionnels passage CA	Montants comptes 2023
AG antérieures	Sécurisation	15/12/2010	MFLA	Sécurisation des opérations réalisées par MFLA	SO	SO	SO	*Cette convention ne donne pas lieu à des mouvements financiers*
AG antérieures	Sécurisation	27/02/2012	ABRI FAMILIAL	Convention de Sécurisation opération La Pelousière (8 maisons) durée 15 ans à partir de l'entrée dans les lieux des locataires	SO	SO	SO	*Cette convention ne donne pas lieu à des mouvements financiers*
AG 2019	Evolution du patrimoine = Acquisitions Foncières et Immobilières (VEFA)	19/12/2018	CREDIT MUTUEL IMMOBILIER	VERTOU - 470 Route de Clisson (VEFA Villa Toscane)	998	Constitution d'un Actif	1 376 436 €	*0,00 €*
AG 2019	Evolution du patrimoine = Acquisitions Foncières et Immobilières (VEFA)	19/12/2018	CREDIT MUTUEL IMMOBILIER	SAINT HERBLAIN - Boulevard du Massacre	997	Constitution d'un Actif	944 065€ HT + 64 000€ HT (parkings)	*330 745,80 €*
AG 2022	Evolution du patrimoine = Acquisitions Foncières et Immobilières (VEFA)	17/12/2021	CRCMLACO	ORVAULT Rue du Raffuneau (acquisition en vue d'une opération de construction)	1107	Constitution d'un Actif	400 000 €	*plus d'effet en 2023*
AG 2022	Evolution du patrimoine = Acquisitions Foncières et Immobilières (VEFA)	28/10/2021	ATARAXIA PROMOTION	REZE - 49 Rue Jean Fraix (acquisition en vue d'une opération de construction)	1110	Constitution d'un Actif	355 000 €	*0,00 €*
AG 2024	Support MFLA	14/03/2024	MFLA	Occupation partie du Siège social	SO	Produit	72 854 €	*72 854,00 €*
AG 2024	Support UNITER	12/12/2023	UNITER	Mise à disposition de Benjamin LUCAS	SO	Produit	SO	Pas d'effet sur 2023

Atlantique
Habitations
Loger • Accompagner • Innover

ATLANTIQUE HABITATIONS

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
du 19 Juin 2024

l'An deux mille vingt-quatre, le dix-neuf juin, à 17h, les actionnaires d'ATLANTIQUE HABITATIONS Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de quinze millions d'euros (15 000 000€) divisé en 1 000 000 d'actions de 15 €, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, au Crédit Mutuel LACO Champ de mars, salle Feydeau, 10 rue de Rieux à Nantes, suivant convocation du Conseil d'Administration adressée à chacun des actionnaires le 21 mai 2024.

Il est dressé une feuille de présence qui est signée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance.

L'Assemblée est présidée par **Madame Marie JOSSO** en sa qualité de **Présidente du Conseil d'Administration.**
Monsieur Gilles BERREE représentant la **Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire-Atlantique et du Centre Ouest**, et **Monsieur Gérard PERFETTINI**, représentant **ACTION LOGEMENT,** acceptant ces fonctions, sont appelés comme scrutateurs.
Monsieur Vincent BIRAUD, Directeur Général, est nommé pour remplir les fonctions de Secrétaire, le tout conformément aux statuts.

La Présidente constate d'après les votes exprimés par correspondance ou procuration et certifiés exactes par les membres du Bureau que les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent **999 506 actions** sur un total de 1 000 000 actions et détiennent **7 664 205 voix** sur un total de 10 000 000 voix, soit plus du quart des actions ayant droit de vote pour les décisions du ressort de l'Assemblée Générale ordinaire et plus du tiers des actions ayant droit de vote pour les décisions du ressort de l'assemblée générale extraordinaire.

La Présidente constate ainsi que le quorum requis est atteint, que l'Assemblée Générale régulièrement constituée peut valablement délibérer.

Elle constate également la présence, de Monsieur Dominique GRIGNON, Commissaire aux Comptes, représentant KPMG et Sébastien CAILLAUD Co-Commissaire aux comptes représentant ARC.

La Présidente rappelle que l'Assemblée Générale est réunie à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

L'ordre du jour sera le suivant :

1. Rapport de gestion du Conseil d'Administration, rapport général et rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le trente et un décembre deux mille vingt-trois,
   Approbation des comptes de l'exercice clos le trente et un décembre deux mille vingt-trois,
   Ratification des opérations visées par l'article L.225-38 du Code de Commerce,
   Quitus au Conseil d'Administration,
2. Affectation des résultats
3. Approbation des comptes groupe
4. à 7. Mandats

8. Pouvoirs en vue des formalités

La Présidente dépose sur le bureau et présente à l'Assemblée :

- la feuille de présence revêtue de la signature des membres du Bureau,
- les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance reçus,

- les comptes annuels,
- le rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire
- le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice,
- le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice,
- le rapport spécial du Commissaire aux Comptes,
- le texte des résolutions de l'Assemblée Générale.

La Présidente déclare que les comptes annuels et, généralement tous les documents devant, d'après la législation des Sociétés Commerciales, être communiqués aux actionnaires, ont été tenus à leur disposition au siège social à compter de la convocation de l'Assemblée et que la Société a satisfait dans les délais légaux aux demandes d'envoi de documents dont elle a été saisie en application des textes en vigueur.

Lecture est donnée du rapport d'activité responsable du Conseil d'Administration et des rapports du Commissaire aux Comptes.

Après quoi, la Présidente ouvre la discussion générale et met aux voix les résolutions suivantes :

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration pour l'exercice 2023, du bilan et des comptes arrêtés au 31 Décembre 2023, des rapports du collège des Commissaires aux Comptes, approuve les termes du rapport de gestion ainsi que du bilan, du compte de résultat et de l'annexe, relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2023, tels qu'ils lui sont présentés, conformément aux dispositions du plan comptable.

L'Assemblée Générale ratifie les opérations visées par l'article L.225-38 du Code de Commerce telles qu'elles sont décrites dans le rapport spécial du collège des commissaires aux comptes.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne quitus au Conseil d'Administration pour sa gestion de la société au cours de l'exercice 2023.
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Deuxième résolution

Conformément aux dispositions relatives à la comptabilité des Sociétés Anonymes d'Habitations à Loyer Modéré, l'Assemblée Générale décide d'affecter le :

Résultat bénéficiaire de l'exercice 2023		
	SIEG	-1 053 911.90 €
	Hors SIEG	1 193 467.95 €
		139 556.05 €
Prélèvement sur les réserves :		
Réserve légale		0.00 €
Réserves statutaires ou contractuelles		0.00 €
Autres Réserves		6 812 595.64 €
Report à nouveau antérieur		0.00 €
	Soit un total de	*6 952 151.69 €*
Affectation aux réserves :		
Réserve légale		0.00 €
Réserves statutaires ou contractuelles		0.00 €
Réserves diverses (Hors SIEG)		1 193 467.95 €
Réserves diverses (SIEG)		0.00 €
Plus-values nettes sur cessions immobilières (hors SIEG)		1 332 657.74 €

Plus-values nettes sur cessions immobilières (SIEG)		4 426 026.00 €
Report à nouveau antérieur après affectation		0.00 €
	Soit un total de	6 952 151.69 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion groupe du Conseil d'Administration pour l'exercice 2023, du bilan et des comptes arrêtés au 31 Décembre 2023, des rapports du collège des Commissaires aux Comptes, approuve les termes du rapport de gestion groupe ainsi que du bilan, du compte de résultat et de l'annexe groupe, relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2023, tels qu'ils lui sont présentés, conformément aux dispositions du plan comptable.
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Quatrième résolution

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat d'administrateur arrivé à échéance de **Marie JOSSO** pour une période de trois années.
Ce mandat prendra fin à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Cinquième résolution

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat d'administrateur arrivé à échéance de **Véronique LUTZELSCHWAB** pour une période de trois années.
Ce mandat prendra fin à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.
Cette résolution est adoptée à l'unanimité moins une abstention.

Sixième résolution

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat d'administrateur arrivé à échéance de **Véronique de SESMAISONS** pour une période de trois années.
Ce mandat prendra fin à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Septième résolution

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat d'administrateur arrivé à échéance de **Jean-Luc VINCENT** pour une période de trois années.
Ce mandat prendra fin à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.
Cette résolution est adoptée à l'unanimité moins une abstention.

Huitième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du Procès-verbal de la présente Assemblée Générale pour procéder à toutes les formalités nécessaires et légales, notamment de dépôt et publicité.
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Rien n'étant plus à l'ordre du jour et personne ne demandant la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus, a été adressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par les membres du Bureau.

La Présidente,
Marie JOSSO

Le Secrétaire,
Vincent BIRAUD

Les Scrutateurs,

Gilles BERREE

Gérard PERFETTINI

ACCIOR-A.R.C.
53, rue Benjamin Franklin - CS 80654
85016 La Roche-sur-Yon Cedex
Membre de la Compagnie Régionale
Ouest-Atlantique

KPMG S.A.
7, boulevard Einstein – BP 41125
44311 Nantes Cedex 3
Membre de la Compagnie Régionale
Ouest-Atlantique

ATLANTIQUE HABITATIONS
SA D'HLM

10 Boulevard Charles Gautier
44800 - SAINT HERBLAIN

Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2023

Assemblée générale ordinaire
du 19 juin 2024

Ce rapport contient 39 pages

ACCIOR-A.R.C.
53, rue Benjamin Franklin - CS 80654
85016 La Roche-sur-Yon Cedex
Membre de la Compagnie Régionale Ouest-Atlantique

KPMG S.A.
7, boulevard Einstein – BP 41125
44311 Nantes Cedex 3
Membre de la Compagnie Régionale Ouest-Atlantique

ATLANTIQUE HABITATIONS SA D'HLM
10 Boulevard Charles Gautier
44800 Saint-Herblain

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société ATLANTIQUE HABITATIONS SA D'HLM,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités 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 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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 notes 2.1 « Actif immobilisé » et 3.2.2 « Les provisions pour risques et charges » de l'annexe des comptes exposent les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations et aux autres provisions dont il est fait application.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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.

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code du commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à La Roche-sur-Yon et à Nantes, le 4 juin 2024

Les commissaires aux comptes

ACCIOR-A.R.C.

Signature numérique de Sébastien CAILLAUD

Sébastien CAILLAUD
Associé

KPMG S.A.

Signature numérique de Dominique Grignon

Dominique GRIGNON
Associé

Atlantique Habitations

Loger • Accompagner • Innover

BILAN
COMPTE DE RÉSULTAT
ANNEXES

EXERCICE 2023

ATLANTIQUE HABITATIONS

BILAN - ACTIF

2.1 Actif

Exercice au : 31/12/2023

	N° de compte	ACTIF	31/12/2023 Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	31/12/2022 Net
	1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE							
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				2 542 642,84	2 344 410,69
	201	Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	3 537 691,89	1 575 447,60	1 962 244,29		1 813 366,51
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 960 946,93	1 380 548,38	580 398,55		531 044,18
	21	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**				801 423 979,45	791 523 959,70
		Terrains et constructions	1 110 713 625,24	321 089 904,56	789 623 720,68		
	2111	Terrains nus	185 423,08		185 423,08		185 423,08
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	83 200 599,78		83 200 599,78		80 985 927,94
	212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	824 688 040,14	247 960 428,26	576 727 611,88		575 987 512,35
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constuctions locatives sur sol d'autrui	24 144 080,71	14 747 707,66	9 396 373,05		9 305 667,24
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	178 495 481,53	58 381 768,64	120 113 712,89		121 402 059,01
		Autres immobilisations corporelles	15 070 774,63	3 270 515,86	11 800 258,77		
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	12 556 980,50	1 678 918,95	10 878 061,55		3 275 046,02
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	2 513 794,13	1 591 596,91	922 197,22		382 324,06
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		2420490,65
	23	**Immobilisations corporelles en cours**				95 303 719,90	50 412 014,48
	2312	Terrains	16 987 283,79		16 987 283,79		1 645 167,43
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	78 316 436,11		78 316 436,11		48 766 847,05
	238	Avances et acomptes			0,00		
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				5 495 896,47	8 494 189,26
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	5 147 933,82		5 147 933,82		5 147 433,82
	2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00		
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	380,32		380,32		2 995 764,66
	2741	Prêts participatifs			0,00		
	278	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	347 582,33		347 582,33		350 990,78
	2678-2768	Intérêts courus			0,00		
		(I)	**1 232 082 655,06**	**327 316 416,40**	**904 766 238,66**	**904 766 238,66**	**852 774 574,13**
ACTIF CIRCULANT	**3 (net du 319, 339, 359)**	**STOCKS ET EN-COURS**				758 127,71	336 520,12
	31	Terrains à aménager			0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	236 823,71		236 823,71		0,00
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	*Disponibles à la vente*	278 629,61		278 629,61		92 896,34
	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	242 674,39		242 674,39		243 623,78
	409	**Fournisseurs débiteurs**	442 809,66		442 809,66	442 809,66	371 228,05
		CREANCES D'EXPLOITATION				36 514 731,23	29 847 391,11
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	*Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.*	4 413 155,86		4 413 155,86		3 853 414,33
	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*	5 377 712,31	5 243 920,19	133 792,12		146 496,22
	418	*Produits non encore facturés*			0,00		343 724,78
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	2 202 054,50		2 202 054,50		2 346 286,40
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	29 765 728,75		29 765 728,75		23 157 469,38
		CREANCES DIVERSES (3)				2 584 768,89	2 293 595,31
	454	Sociétés Civiles Immobilères 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	1 506 081,70		1 506 081,70		1 683 039,88
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	745 057,68		745 057,68		610 555,43
	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	333 629,51		333 629,51		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires			0,00		0,00
	50	**Valeurs mobilières de placement**			0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				47 927 777,01	65 027 619,01
	511	Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor			0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	41 651 093,50		41 651 093,50		61 639 318,84
	5188	Intérêts courus à recevoir	406 152,56		406 152,56		6 955,50
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	5 869 981,19		5 869 981,19		3 381 062,91
	53-54	Caisse et régies d'avances	549,76		549,76		281,76
COMPTES REGUL.	486	**Charges constatées d'avance**	1 507 613,08		1 507 613,08	1 507 613,08	1 058 795,01
		(II)	**94 979 747,77**	**5 243 920,19**	**89 735 827,58**	**89 735 827,58**	**98 935 148,61**
	481	**Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)**	7 848,93		7 848,93	7 848,93	11 736,96
	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)	**1 327 070 251,76**		**994 509 915,17**	**994 509 915,17**	**951 721 459,70**

-

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an	216 255,53	221 689,55
(3) dont à plus d'un an	622 471,57	503 938,54

ATLANTIQUE HABITATIONS

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2023

	N° de compte	PASSIF	31/12/2023 Détail	31/12/2023 Totaux partiels	31/12/2022
	1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10	**CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES**		192 181 599,70	188 819 884,67
	101-104-105 (sociétés)	**Capital**		15 000 000,00	15 000 000,00
	10133-1014	**Capital** (actions simples)	15 000 000,00		15 000 000,00
	10134	**Capital** : actions d'attribution			
	104	**Primes d'émissions, de fusion et d'apport**			
	105	**Ecarts de réévaluation**			
	102-103 (OPH)	**Dotation**		0,00	0,00
	102	*Dotations*			
	103	*Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital*			
	106	**Réserves**		177 181 599,70	173 819 884,67
	1061 (sociétés)	Réserve légale	1 500 000,00		1 500 000,00
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	587 316,94		587 316,94
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10671	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*			
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée			
	10685	Réserves sur cessions immobilières	68 354 427,59		64 547 882,72
	106851	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	*6 227 035,52*		2 420 490,65
	10688	Réserves diverses	106 739 855,17		107 184 685,01
	106881	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	*1 200 337,59*		1 645 167,43
	11	**Report à nouveau** (a)		0,00	0,00
	(SEM)	***dont relevant de l'activité agréée depuis 2016***			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	12	**Résultat de l'exercice** (a)	139 556,05	139 556,05	3 361 715,00
	(SEM)	***dont relevant de l'activité agréée***			
		dont relevant du SIEG	*-1 053 911,90*		2 995 764,66
		Montant brut / **Inscrit au résultat**			
	13	**Subventions d'investissement** — 158 746 808,55 / 43 854 277,32	114 892 531,23	114 892 531,23	106 857 070,69
	14	**PROVISIONS REGLEMENTEES**		42 078,32	42 078,32
	145	Amortissements dérogatoires			
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	42 078,32		42 078,32
	1671	**Titres participatifs**		0,00	0,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	**307 255 765,30**	**307 255 765,30**	**299 080 748,68**
PROV.	15	**PROVISIONS**		12 166 100,29	11 674 606,77
	151	Provisions pour risques	552 172,00		502 672,00
	1572	Provisions pour gros entretien	7 723 228,29		7 381 559,77
	153-158	Autres provisions pour charges	3 890 700,00		3 790 375,00
		TOTAL PROVISIONS (II)	**12 166 100,29**	**12 166 100,29**	**11 674 606,77**
DETTES		**DETTES FINANCIERES (1)**		663 472 793,22	639 052 764,47
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	22 749 065,84		22 789 712,71
	163	Emprunts obligataires			
	164	**Emprunts auprès des Etablissements de Crédit**			
	1641	*Caisse des Dépôts et Consignations*	533 399 856,71		513 959 767,94
	1642	*C.G.L.L.S.*			
	1647	*Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM*	0,01		1 752,08
	1648	*Autres établissements de crédit*	93 158 104,37		91 825 149,44
	165	**Dépôts et cautionnements reçus :**			
	1651	*Dépôts de garantie des locataires*	4 096 328,02		4 055 071,23
	1654	*Redevances (location-accession)*			
	1658	*Autres dépôts*			
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1672-1673-1674-1677-1678	*Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières*	807 556,71		910 762,05
	1675	*Emprunts participatifs*			
	1676	*Avances d'organismes HLM*			
	168 sauf intérêts courus	*Autres emprunts et dettes assimilées*			
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	*Intérêts courus*	9 254 032,63		5 498 812,06
	16883	*Intérêts compensateurs*	7 848,93		11 736,96
	17 sauf intérêts courus - 18	*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**		299 003,59	608 317,63
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			327 799,86
	Autres 419	Autres	299 003,59		280 517,77
		DETTES D'EXPLOITATION		6 651 977,16	7 469 838,83
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	2 786 106,18		2 854 443,80
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	859,20		
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 865 011,78		4 615 395,03
		DETTES DIVERSES		2 974 807,46	4 650 487,48
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	*Fournisseurs d'immobilisations*	2 735 049,55		4 414 832,72
	269-279	*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*	7 579,23		25 541,36
	4615	*Opérations d'aménagement*			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	232 178,68		210 113,40
REGUL.	487	**Produits constatés d'avance**		1 689 468,15	1 611 701,76
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	1 689 468,15		1 611 701,76
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
		TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	**675 088 049,58**	**365 950,34**	**653 393 110,17**
	477	**Différences de conversion Passif (IV)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	**994 509 915,17**	**994 509 915,17**	**964 148 465,62**
		(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an		638 710 599,43	614 756 893,35
		à moins d'un an		24 762 193,79	24 295 871,12

ATLANTIQUE HABITATIONS

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1 Charges

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2023 Charges récupérables 3	 Charges non récup. 4	 Totaux partiels 5	 Dont secteur agréé (SEM)	31/12/2022 Totaux partiels 6	 Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			**72 318 468,40**		**68 643 464,13**	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	**Consommations de l'exercice en provenance des tiers**			**23 882 113,25**		**22 201 221,80**	**7 061 422,74**
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	*Terrains*		29 183,70	29 183,70			
602	*Approvisionnements*	9 925,53	747 153,19	757 078,72		998 972,09	
607	*Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat*						
603	**Variation des stocks :**						
6031	*Terrains*						
6032	*Approvisionnements*		949,39	949,39		7 408,17	
6037	*Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat*						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		486 269,62	486 269,62		338 413,27	
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						
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 276 850,71	331 168,24	2 608 018,95		2 282 164,55	2 420 490,65
61-62 (nets de 619 et 629)	**Services extérieurs :**						
611	*Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)*	5 342 646,94	2 978 897,92	8 321 544,86		7 002 792,91	1 645 167,43
612	*Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme*						
613	*Locations*		428 935,63	428 935,63		312 473,29	
614	*Charges locatives et de copropriétés*		326 222,05	326 222,05		81 547,95	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	*Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs*	330 004,13	2 288 415,67	2 618 419,80		3 071 759,87	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	*Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs*		3 355 859,60	3 355 859,60		3 197 426,40	
6156	*Maintenance*		622 683,13	622 683,13		573 276,49	2 995 764,66
6158	*Autres travaux d'entretien*						
616	*Primes d'assurances*		1 498 174,24	1 498 174,24		1 284 429,28	
621	*Personnel extérieur à l'organisme*		299 579,91	299 579,91		293 248,38	
622	*Rémunérations d'intermédiaires et honoraires*	153 480,22	542 542,82	696 023,04		911 025,53	
623	*Publicité, publications, relations publiques*		255 804,46	255 804,46		233 893,82	
625	*Déplacements, missions et réceptions*		263 336,50	263 336,50		233 811,96	
6283	*Cotisations et prélèvements CGLLS*		510 197,00	510 197,00		565 629,00	
6285	*Redevances*						
Autres comptes 61 et 62	*Autres*		803 832,65	803 832,65		812 948,84	
63	**Impôts, taxes et versements assimilés**			**6 714 842,42**		**6 157 765,94**	
631-633	Sur rémunérations	54,97	723 177,03	723 232,00		692 867,51	
63512	Taxes foncières		4 545 813,00	4 545 813,00		4 134 926,96	
Autres 635-637	Autres	1 233 882,90	211 914,52	1 445 797,42		1 329 971,47	
64	**Charges de personnel**			**9 951 516,85**		**9 238 845,57**	
641-6481	Salaires et traitements	90 411,46	7 033 308,32	7 123 719,78		6 653 036,78	
645-647-6485	Charges sociales	11 163,57	2 816 633,50	2 827 797,07		2 585 808,79	
681	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**			**31 318 707,42**		**30 616 053,75**	
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*		28 094 889,94	28 094 889,94		27 393 550,82	
Autres 6811	*Autres immobilisations*		731 680,61	731 680,61		556 374,56	
6812	*Charges d'exploitation à répartir*						
6816	*Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles*						
68173	*Dépréciations des stocks et en-cours*						
68174	*Dépréciations des créances*		1 283 107,13	1 283 107,13		1 362 235,58	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	*Provisions pour gros entretien*		1 068 914,74	1 068 914,74		1 104 731,79	
Autres 6815	*Autres provisions*		140 115,00	140 115,00		199 161,00	
65 (sauf 655)	**Autres charges de gestion courante**			**451 288,46**		**429 577,07**	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		451 262,03	451 262,03		429 214,67	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		26,43	26,43		362,40	
655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**						
66	**CHARGES FINANCIERES**			**17 122 785,63**		**10 078 432,51**	
686	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières**		6 192,35	**6 192,35**		**7 932,32**	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	*Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances*						
661122	*Intérêts sur opérations locatives - financement définitif*		17 001 055,19	17 001 055,19		9 997 695,30	
661123	*Intérêts compensateurs*						
661124	*Intérêts de préfinancement consolidables*						
66114	*Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers*						
66115	*Gestion de prêts - Accession*						
Autres 661	*Intérêts sur autres opérations*		115 532,47	115 532,47		72 802,94	
667	**Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement**						
664-665-666-668	**Autres charges financières**		5,62	5,62		1,95	
67	**CHARGES EXCEPTIONNELLES**			**4 970 558,50**		**4 637 893,40**	
671	**Sur opérations de gestion**		85 696,23	85 696,23		136 627,78	
	Sur opérations en capital :			**4 281 754,84**		**2 725 136,73**	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		2 768 680,19	2 768 680,19		1 419 705,69	
678	Autres charges exceptionnelles		1 513 074,65	1 513 074,65		1 305 431,04	
687	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :**			**603 107,43**		**1 776 128,89**	
6871-6876	*Dotations aux amortissements et dépréciations*		28 589,43	28 589,43		454 293,89	
6872	*Dotations aux provisions réglementées*						
6875	*Dotations aux provisions*		574 518,00	574 518,00		1 321 835,00	
691	**PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)**						
695	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**						
	TOTAL DES CHARGES	**9 448 420,43**	**84 963 392,10**	**94 411 812,53**		**83 359 790,04**	
	Solde créditeur = bénéfice			**139 556,05**		**3 361 715,00**	
	dont relevant du SIEG			***-1 053 911,90***		***2 995 764,66***	
	dont ne relevant pas du SIEG			***1 193 467,95***		***365 950,34***	
	TOTAL GENERAL			**94 551 368,58**		**86 721 505,04**	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

ATLANTIQUE HABITATIONS

3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2 Produits

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2023 Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	31/12/2022 Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**77 670 474,21**		**72 728 925,63**	
70 (net de 709)	**Produits des activités**		73 024 909,70		68 477 514,06	7 061 422,74
7011	Ventes de terrains lotis					
7012-7013	Ventes d'immeubles batis	92 151,00			356 605,20	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	9 219 884,50			7 641 858,82	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	*Loyers des logements non conventionnés*	500 042,45			480 868,14	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	*Loyers des logements conventionnés*	49 636 964,79			46 751 204,09	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	*Suppléments de loyers*	209 131,09			184 338,38	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	*Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales*	7 752 282,02			7 551 147,50	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	*Logements en location - accession et invendus*					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	*Autres*	4 756 919,70			4 641 901,33	2 420 490,65
705	**Produits de concession d'aménagement**					
706	Prestations de services :					1 645 167,43
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*					
7065	*Syndic de copropriétés*	247 681,95			243 611,20	
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	*Gestion d'immeubles appartenant à des tiers*					2 995 764,66
70671	*Gestion des S.C.C.C.*					
70672	*Gestion des prêts*					
7068	*Autres prestations de services*					
708	Produits des activités annexes :					
7086	*Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.*	247 054,00			212 591,00	
Autres 708	*Autres*	362 798,20			413 388,40	
71	**Production stockée (ou destockage)**		422 556,98			
7133	Immeubles en cours	236 823,71				
7135	Immeubles achevés	185 733,27				
72	**Production immobilisée**		2 054 308,45		2 239 627,96	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)				4 811,94	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	2 054 308,45			2 234 816,02	
74	**Subventions d'exploitation**		65 713,30		163 906,19	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	65 713,30			163 906,19	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	**Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions**		1 341 295,94		1 199 254,02	
78157	Provisions pour gros entretien	127 653,64			101 700,27	
78174	Dépréciations de créances	955 464,30			871 559,75	
Autres 781	Autres reprises	258 178,00			225 994,00	
791	**Transferts de charges d'exploitation**	341 023,72	341 023,72		289 024,46	
7583	**Produits du dispositif de lissage de la CGLLS**					
751-754-7581-7582-7588	**Autres produits**	420 666,12	420 666,12		359 598,94	
755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**					
	PRODUITS FINANCIERS		**2 782 328,67**		**1 873 605,37**	
761	**De participations** (2)		9,35			
7611	Revenus des actions	9,35				
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**	1 363 503,44	1 363 503,44		882 049,66	
765-766-768	**Autres** (2)	1 414 455,99	1 414 455,99		991 555,71	
786	**Reprises sur dépréciations et provisions**	2 055,57	2 055,57			
796	**Transfert de charges financières**	2 304,32	2 304,32			
767	**Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement**					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		**14 098 565,70**		**12 118 974,04**	
771	**Sur opérations de gestion**	624 717,75	624 717,75		2 307 948,95	
	Sur opérations en capital :		13 150 217,95		9 419 247,09	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	8 727 326,87			5 005 001,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 368 802,96			3 424 822,91	
778	Autres	1 054 088,12			989 423,18	
787	**Reprises sur dépréciations et provisions**	323 630,00	323 630,00		391 778,00	
797	**Transferts de charges exceptionnelles**					
	TOTAL DES PRODUITS	**94 551 368,58**	**94 551 368,58**		**86 721 505,04**	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		**94 551 368,58**		**86 721 505,04**	

(1) Dont produits sur exercices antérieurs

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

ANNEXE LITTÉRAIRE – EXERCICE 2023

CONTEXTE GENERAL

L'inflation a atteint son pic (6.3%) au printemps 2023, et la BCE a relevé son taux de refinancement de 0% à 4.5% en à peine plus d'un an. Les incidences sur le secteur du logement social sont très conséquentes, la hausse du taux du Livret A à 3% au 1er février 2023 en a été la traduction directe. Ce taux est resté fixé par la loi à ce niveau du 1er août 2023 jusqu'au 31 janvier 2025.

Les professionnels du secteur du logement social s'adaptent, tant que faire se peut, à ce contexte économique relativement inédit.

Les frais financiers des organismes au titre de la dette qui est, pour l'essentiel indexée sur le taux du Livret A, lui-même lié à l'inflation, augmentent de façon très significative.

Ces évolutions parallèles ont, malgré tout, des incidences très différentes sur les budgets des sociétés en fonction de leur rythme d'activité.

Néanmoins la hausse des prix de revient des opérations est une vraie difficulté, les équilibres financiers des nouvelles opérations ne sont plus atteints. Par ailleurs, de nombreuses entreprises du bâtiment rencontrent des difficultés financières allant de l'abandon de chantier jusqu'à la faillite.

En outre, entre janvier 2022 et août 2023, le taux d'intérêt des nouveaux crédits à l'habitat a été multiplié par trois, selon la Banque de France. Cette hausse des taux s'est traduite par une forte baisse du volume de crédits à l'habitat distribués (quasiment 50%). Les ménages modestes sont en premier lieu touchés par cette réduction de crédits. Pour faire face à l'inflation et la hausse des prix qui en découle, ils doivent augmenter leur taux d'endettement dont la limite maximale est fixée à 35%. La hausse des taux a entrainé une incapacité pour certains à accéder au crédit. Un ménage qui pouvait emprunter 200 000€ au taux de 2% sur 25 ans a vu sa capacité d'emprunt baisser de 40 000€ soit 20% avec un taux à 4%.

Dans ces conditions, les objectifs de vente de patrimoine, plus que nécessaire aux équilibres globaux d'exploitation de la société sont très difficilement atteignables.

ÉVÈNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La société a subi, en mai 2023, une Cyber-Attaque. Le 3 mai, l'ensemble du personnel avait une note de papier rançon dans leur imprimante. En essayant d'accéder aux différents serveurs, le constat a été le chiffrement de l'ensemble des réseaux. Le prestataire gérant les sauvegardes avait décelé la présence anormale d'un outil de prise de main à distance sur un ancien serveur de sauvegardes le 27 avril, il en avait informé la société et cette dernière a mis hors de tension le serveur concerné.

Le 3 mai 2024 la société a porté plainte après des autorités judiciaires compétentes. Cette plainte a été accompagnée d'une pré-déclaration à la CNIL.

Le 3 mai 2024, la société a mandaté un prestataire informatique spécialisé afin de mener toute investigation nécessaire sur le réseau et d'établir un plan d'endiguement et de recommandations permettant de durcir la sécurité des systèmes d'information.

L'objectif de la mission était multiple :

- Comprendre la séquence des évènements de l'attaque
- Identifier le point d'entrée initial ayant permis la compromission du système,
- Confirmer qu'il y a eu ou non exfiltration de données
- Identifier l'ensemble du périmètre impacté
- Définir un plan d'action afin d'améliorer la sécurité

L'ensemble des systèmes d'information a été à nouveau opérationnel dès le 6 mai 2024.

Aucune perte de données n'a été constatée.

Les dépenses de prestation liées à cet évènement se sont élevées à 68 739€ TTC sur l'exercice.

ÉLÉMENTS POSTÉRIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant

PRINCIPES, RÈGLES ET METHODES COMPTABLES APPLIQUES AU COURS DE L'EXERCICE

1. MÉTHODES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION

L'ANC (Autorité des Normes Comptables) a publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016.

L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

Les méthodes comptables et d'évaluation appliquées par ATLANTIQUE HABITATIONS au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 sont présentées en conformité avec le Règlement ANC n° 2015-04 et l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015.

L'arrêté du 7 octobre 2015 a été modifié par l'arrêté du 14 décembre 2022 et l'arrêté du 8 décembre 2023, qui a eu pour objet l'actualisation du plan de comptes, ainsi que des documents annuels et des états financiers applicables aux organismes d'HLM.

Les principes suivants ont donc été respectés pour l'établissement des comptes, à savoir :

- continuité de l'exploitation ;

- permanence des méthodes comptables ;

- indépendance des exercices ;

- principe de prudence.

2. PRINCIPES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF

2.1 ACTIF IMMOBILISÉ

L'ensemble des dépenses qui ont pour objet de modifier des installations, de prolonger leur durée de vie ou de remplacer et d'améliorer tout ou partie d'un bien locatif immobilisé sont enregistrées à l'actif du bilan soit en se substituant partiellement ou totalement à un composant existant soit en ajoutant un nouveau composant au bien immobilier.

La substitution partielle s'opère en remplaçant une quote-part du composant par la valeur déflatée des éléments ajoutés.

Les autres dépenses ayant 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 prévue initialement sont enregistrées en dépenses de l'exercice.

Les dépenses dites de gros entretien font l'objet d'une approche budgétaire pluriannuelle intégrée au Plan stratégique de Patrimoine et au plan de développement de la société.

Jusqu'alors, ces dépenses étaient inscrites à l'actif immobilisé dès lors que leur montant était supérieur à 2.500 € HT par logement ou que leur coût global sur l'ensemble immobilier était supérieur à 50.000 € HT.

Depuis le 1er janvier 2016, ces dépenses sont traitées comptablement en application des dispositions combinées des articles 213-20, 214-9 et 214-10 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général et de l'article 122-4 du règlement ANC n°2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Ces textes nous donnent le choix du traitement comptable de ces dépenses :

· Constituer une provision pour gros entretien,

· Comptabiliser ces dépenses en composants amortissables sur la durée du cycle de renouvellement,

ATLANTIQUE HABITATIONS a opté pour le traitement par composant. Depuis l'exercice 2016, les dépenses de ravalement ainsi que celles de réfection des peintures des halls et des cages d'escaliers de nos ensembles immobiliers seront traitées en immobilisations.

Les durées d'amortissement de ces nouveaux composants sont les suivants :

- Travaux de ravalement : 12 ans
- Réfection des peintures des halls et des cages d'escalier : 10 ans

Les dépenses de travaux immobilisés seront comptabilisées en composants amortissables dès lors que leur montant sera supérieur à 7 500€ HT au logement ou que leur coût global sur l'ensemble des logements constituant le programme immobilier sera supérieur à 50 000€ HT.

2.1.1. Principe de traitement ou d'amortissement des postes de l'actif immobilisé :

Depuis 2005, les ensembles immobiliers sont comptabilisés par composants avec des durées d'amortissement différenciées. Le mode d'amortissement linéaire est retenu, ce qui signifie que l'utilisation du bien se fait uniformément pendant toute la durée de mise en service.

Pour faciliter l'approche par composant, le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) a défini pour le secteur HLM une grille de décomposition des biens immobiliers avec des durées d'utilisation et des coûts standards :

Décomposition de base du CSTB en 5 composants :

	Durée	Individuel	Collectif
Structure et ouvrages assimilés	50 ans	100% - (∑ des autres composants)	
Menuiseries extérieures	25 ans	5.4%	3.3%
Chauffage collectif	25 ans		3.2%
Chauffage individuel	15 ans	3.2%	3.2%
Etanchéité	15 ans	1.1%	1.1%
Ravalement avec amélioration	15 ans	2.7%	2.1%

Décomposition complémentaire : + 3 composants

	Durée	Individuel	Collectif
Electricité	25 ans	4.2%	5.2%
Plomberie, sanitaire	25 ans	3.7%	4.6%
Ascenseurs	15 ans		2.8%

Soit 8 composants au total

Les ensembles immobiliers d'ATLANTIQUE HABITATIONS sont donc comptabilisés en 6, 7 ou 8 composants en fonction des caractéristiques de la construction. Les pourcentages standards du CSTB sont appliqués au coût de revient global de l'opération pour obtenir la valeur de chaque composant. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant « structure et ouvrages assimilés ».

Les durées d'amortissement sont de 15, 25 ou 50 ans en fonction du renouvellement théorique des biens entrant dans la construction neuve. Les durées retenues en ce qui concerne les acquisitions sont de 12, 20 et 40 ans.

Les subventions obéissent aux mêmes principes. Elles sont définies par émetteur et amorties sur la durée du composant « structure et ouvrages assimilés » sauf si leur valeur est supérieure à 5% du prix de revient de l'opération. Dans ce cas, la subvention est répartie selon les composants de l'immobilisation et est amortie au rythme de chaque composant.

Les réhabilitations achevées avant le 31 décembre 2004 continuent à être amorties linéairement sur leur durée initialement prévue.

Achat d'un bien immobilier neuf ou construction	La durée d'amortissement de la structure est de 50 ans. Les autres composants sont amortis sur 15 ans et 25 ans.
Achat d'un bien immobilier ancien sans Travaux	La durée d'amortissement de la structure est de 40 ans. Les autres composants sont amortis sur 12 ans et 20 ans.
Achat d'un bien immobilier ancien avec travaux	La durée de 40 ans est retenue pour la structure. Les autres composants sont amortis sur 15 et 25 ans.
Construction ou acquisition d'un bâtiment administratif neuf	La structure est amortie sur 50 ans, les composants sur 15 et 25 ans et les aménagements sur 10 ans.
Acquisition d'un bâtiment administratif ancien	La structure est amortie sur 40 ans, les composants sur 12 et 20 ans et les aménagements sur 10 ans.
Immeubles en bail à construction ou emphytéotique	La durée maximale à utiliser pour l'amortissement est celle du bail dans la limite de la durée standard.
Construction de commerces	Structure sur 50 ans, composants sur 15 et 25 ans et aménagements sur 10 ans.
Travaux de changement de destination d'un bien immobilier	Amortissement sur la durée de la structure existante avec un minimum de 10 ans. Les autres composants sont amortis sur 15 et 25 ans.
Subventions: seuil de significativité pour décomposer les subventions.	Les subventions sont réparties sur l'ensemble des composants que lorsqu'elles représentent plus de 5% de l'actif de référence. Elles sont amorties au même rythme que les actifs.
Ajustement du prix de revient de l'opération	Répartition des coûts complémentaires sur tous les composants selon CSTB.
Traitement des réhabilitations en cours	Maintien de la même méthode d'amortissement jusqu'à amortissement complet des réhabilitations en cours.
Construction des foyers	Les composants sont amortis sur les mêmes durées que les biens immobiliers locatifs avec une limite maximum fixée à la durée du prêt le plus long finançant l'opération.
Détermination de seuils pour enregistrer les dépenses de maintenance en actif immobilisé	Pour être enregistrées en actif immobilisé, les dépenses de maintenance devront représenter un montant supérieur à 7500€ HT par logement concerné, sinon elles seront enregistrées en exploitation (compte de résultat) sauf si le coût global (sur un composant à remplacer) est supérieur à 50 000€ HT. Dans ce cas, la dépense sera inscrite en actif immobilisé.

Les amortissements des autres immobilisations corporelles sont traités de la manière suivante :

Durée Méthode

	Durée	Méthode
Logiciels	de 3 à 5 ans	Linéaire
Agencements des bâtiments administratifs	de 3 à 10 ans	Linéaire
Equipements de sécurité bâtiments administratifs	de 3 à 10 ans	Linéaire
Matériel et outillage	de 3 ans à 5 ans	Linéaire
Matériel de transport	4 ans	Linéaire
Matériel de bureau et informatique	de 3 à 5 ans	Linéaire
Mobilier de bureau	de 5 ans à 10 ans	Linéaire

Les amortissements des baux à construction et des baux emphytéotiques :

Pour les constructions neuves, les baux à construction et les baux emphytéotiques sont amortis selon la méthode linéaire sur la durée initiale prévue au bail qui se situe généralement entre 40 et 55 ans dans la limite du composant principal de l'immeuble. Dans le cadre de rachat de patrimoine, la durée d'amortissement est alors déterminée par la différence entre la date de jouissance et la date d'échéance du bail.

2.1.2 Coût d'acquisition des immobilisations :

Les immobilisations incorporelles :

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les immobilisations corporelles :

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, à l'exception de l'ensemble immobilier LA MAISON RADIEUSE, qui a fait l'objet d'une réévaluation sur autorisation ministérielle.

Les terrains et immeubles acquis à titre gratuit ou pour un montant symbolique sont comptabilisés selon la valeur fixée par le service des domaines.

2.1.3 Les sorties d'immobilisations :

Valeurs brutes sorties au cours de l'exercice :

Terrains, baux emphytéotiques.& immeubles	9 721 933,03 €
Dont vente de patrimoine	*2 331 321,57 €*
Dont sortie bâtiments administratifs	*3 408 535,07 €*
Dont Réhabilitations amorties	*3 052 386,34 €*
Dont Remplacement de composants / divers	*825 988,91 €*
Dont Démolition	*103 701,14 €*
Logiciels	617 258,26 €
Matériel de bureau & informatique	443 516,60 €
Matériel de transports	43 362,38 €
TOTAL	***10 826 070,27 €***

2.1.4 Le traitement de la production immobilisée :

A compter de 2021, la production immobilisée est valorisée à partir de la masse salariale des contributeurs aux opérations immobilières. Il s'agit d'un changement d'estimation motivé par la volonté de ventiler la masse salariale selon la réalité de l'activité de la société afin d'estimer la production immobilisée de façon fiable pour les trois phases des opérations. Ce changement d'estimation est sans impact significatif sur les comptes annuels de l'exercice.

La répartition de cette masse salariale est réalisée par opération en fonction d'une proportion d'utilisation de temps basé sur :

- Phase « Développement » : durée retenue précédant la revue de transfert à la phase « Montage et suivi de chantier »

  Opération VEFA : 4 mois

  Opération MOD : 18 mois

- Phase « Appels d'offres » : Valorisation des deux évènements,

  Consultation des entreprises

Commission d'attribution

- Phase « Montage et suivi de chantier » : Durée variable qui débute à la revue de transfert de la phase « Développement » jusqu'à la réception des travaux.

La production immobilisée représente un montant de 2 054 308.45 € pour l'exercice 2023 décomposée en :

Production immobilisée – Coûts internes	1 664 927,87 €
Production immobilisée – Frais financiers	0,00 €
Production immobilisée – Prestations Immobilisées (Régie)	389 380,58 €

Les frais financiers sont incorporés dans le coût des immobilisations pendant la phase de préfinancement et jusqu'à la date d'achèvement des travaux. Au-delà de cette date, les intérêts sont inscrits dans les charges de l'exercice.

2.1.5 Les immobilisations corporelles en cours :

Sont portées à ce poste, les immeubles en cours de construction dont la mise en service n'est pas intervenue.

Leur valorisation tient compte des travaux et coûts de production facturés jusqu'au 22 décembre 2023. Au-delà de cette date, en raison de contraintes de production rapide des comptes, la saisie des factures de ces en cours de construction s'est opérée en 2024.

Postérieurement aux travaux de clôture, l'étude des factures comptabilisées en janvier 2024 nous permet d'évaluer des en cours de construction non comptabilisés au 31 décembre 2023 et concernant l'année 2023 pour un montant de : 1 438 434.89€.

2.1.6 Les immobilisations financières :

Les titres et les participations sont valorisés à leur coût d'acquisition.

Les prêts « accession » sont valorisés à leur montant nominal.

2.2 LES STOCKS

2.2.1 Le stock de la régie :

Les matériels et fournitures de la régie sont entrés dans le stock pour leur valeur d'achat. Les sorties de stock réalisées dans le cadre de la facturation client sont effectuées en utilisant la méthode du prix moyen pondéré. Un coefficient correspondant à l'indice des prix de l'entretien-amélioration de logements pour le 3ème trimestre N-1 est appliqué sur le prix moyen pondéré afin de tenir compte des coûts de portage du stock.

2.3 LES CREANCES D'EXPLOITATION :

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale.

Conformément au décret n°2014-1738 du 29 décembre 2014 relatif à la dépréciation de sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires des organismes d'habitation à loyer modéré, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité.

Les créances représentant moins d'un an de loyers, charges et accessoires, dues par des locataires présents au 31 12 N font l'objet d'une dépréciation tenant compte de l'ancienneté des sommes dues :

Type de créance	Taux de provisionnement
Créance inférieure ou équivalente à 1 mois de quittancement	0%
Créance inférieure ou équivalente à 3 mois de quittancement	50%
Créance supérieure à 3 mois et inférieure ou équivalente à 6 mois de quittancement	80%
Créance supérieure à 6 mois et inférieure à 12 mois de quittancement	100%

Le quittancement du mois de décembre N est pris en compte dans l'estimation de la dépréciation des créances locataires présents. De plus, depuis l'exercice 2018, il est tenu compte des règlements de janvier N+1 concernant les créances N afin d'apprécier au plus juste du caractère douteux des créances.

2.4 LES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS :

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées pour leur valeur d'achat.

2.5 LES CHARGES ET PRODUITS A RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES :

2.5.1 Charges à répartir :

Depuis l'exercice 2016, les primes d'assurance Dommages Construction sont désormais exclues du prix de revient des constructions. Elles ne peuvent plus être amorties sur la durée d'amortissement de l'immeuble. Elles deviennent des charges d'exploitation à part entière. Les nouvelles dispositions comptables nous permettent d'étaler ces charges d'exploitation sur plusieurs exercices.

La comptabilisation en charges sans étalement aurait eu un impact sur le résultat de l'exercice d'un montant de 418 634.90€.

L'option prise par la société permet un étalement sur 10 ans à partir de la date de réception des ouvrages. La charge restante sur l'exercice est de 114 467.87€.

Le total du compte est de 117 117.87€ (une régularisation de 2 650.00€ a été réalisée au cours de l'exercice).

2.5.2 Produits à répartir :

Au cours de l'exercice 2019, ATLANTIQUE HABITATIONS a signé une convention de partenariat avec la fondation CEMAVIE afin de favoriser le maintien à domicile des personnes vieillissantes.

Cette convention décrit les conditions d'attribution des logements concernés et le dispositif de réduction de loyers opérée en contrepartie de subventions d'exploitation attribuées par certaines Institutions de retraites complémentaires et la CARSAT. Cette réduction de loyers permet aux locataires bénéficiaires de prendre en charges la dépense du service d'accompagnement assuré par la Fondation CEMAVIE.

La réduction de loyers est appliquée pour une durée de 20 ans à compter de l'entrée des premiers locataires dans les logements concernés par le dispositif. L'option de comptabilisation prise par ATLANTIQUE HABITATIONS est, dans un premier temps de constater la notification de la subvention dans un compte d'attente et de constater une subvention d'exploitation par vingtième strictement égale à la réduction de loyers opérées dans l'exercice.

Aucun versement de convention de participations financières tripartites n'a été comptabilisé cette année. L'étalement décrit ci-dessus fait constater sur l'exercice un produit d'exploitation de 19 440.00€.

3. PRINCIPES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES POSTES DU PASSIF :

3.1 LES SUBVENTIONS :

3.1.1 Les subventions d'Investissement :

Les subventions d'investissement sont comptabilisées au moment de la notification de la décision accordant la subvention ou lors de son encaissement dans le cas où celle-ci n'a pas fait l'objet d'une notification préalable.

Les terrains et immeubles acquis à titre gratuit ou pour un montant symbolique sont comptabilisés en subvention en contrepartie de l'actif selon la valeur fixée par le service des domaines.

Le transfert de ces subventions au compte de résultat est effectué selon les critères d'amortissement des immobilisations acquises ou créées au moyen de la subvention, ou s'agissant d'immobilisations non amortissables, d'une somme égale au dixième du montant de la subvention.

3.2 LES PROVISIONS :

3.2.1 La provision spéciale de réévaluation :

Dans le cadre de la réévaluation de l'immeuble « MAISON RADIEUSE » autorisée par le Ministre chargé du Logement et de la Construction, ce compte a été crédité en 1980 du montant de la fraction de la plus-value de réévaluation.

Cette provision a fait l'objet de reprises jusqu'en 2001 dans la limite autorisée : le montant résiduel, qui doit figurer au bilan pour une somme de 42 078,32 €, correspond ainsi au solde déterminé par le ministère qui ne peut faire l'objet d'aucune reprise.

3.2.2 Les provisions pour risques et charges :

Provision pour Gros Entretien (Foyers) :

Cette provision d'un montant de 7 723 228.29€ couvre :

- L'engagement de reversement à l'égard des associations gestionnaires de la Provision pour Couverture du Renouvellement des Composants (PCRC) non utilisée (6 259 923.13€ au 31/12/2023) ;

- Le plan de travaux pluri annuel pour les associations gestionnaires pour lesquelles il n'y a pas d'engagement de reversement de la PCRC non utilisée (1 463 305.26€ au 31/12/2023).

Provision pour indemnité de départ en retraite :

Depuis le 1er janvier 2005, ATLANTIQUE HABITATIONS applique la recommandation 2003-R.1 du CNC, qui est l'interprétation en droit comptable de la norme IAS 19 « avantages au personnel ». Cette application porte sur l'ensemble des prestations que l'entreprise sera amenée à verser dans le futur à ses salariés.

La méthode des Unités de Crédit Projeté a été retenue pour évaluer l'obligation de l'entreprise lors du départ en retraite de ses salariés. Elle est fondée sur la valeur actuarielle de tous les droits du salarié projetés à sa date de départ. L'engagement est défini à partir de l'indemnité théorique calculée à partir du salaire, de taux de charges moyens, du turn-over défini à partir de l'âge, de la probabilité de décès et de la revalorisation de la rémunération.

Taux retenus pour le calcul de la provision 2023 :

La forte variation des taux d'actualisation en 2022 du fait du contexte économique a conduit le groupe à mener une réflexion sur l'opportunité d'un changement d'estimation de cette provision. Le taux retenu est la moyenne des taux médians actuaires sur les trois dernières années. Ce taux s'établit pour l'exercice à 2.73% (contre 3.40% sans calcul moyennisé).

Taux d'augmentation annuelle	2%
Taux d'actualisation	2,73%
Taux de charges :	
Cadres de Direction	72%
Cadres	65%
ETAM	55%
Employé	40%
Employé d'immeubles	40%
Ouvrier	50%
Apprentis	25%

Tenant compte de ces éléments, la provision au 31 décembre 2023 s'élève à 1 620 930€. L'impact du changement d'estimation sur le résultat est de 128 387.00€ en défaveur de la société.

Provision pour charges financières :

L'ensemble du patrimoine, qui était situé sur le département du Morbihan, a été cédé à la SA d'HLM « Armorique Habitat » au cours de l'exercice 2017.

La dette financière afférente à ce patrimoine s'élevait au 31 décembre 2017 à 6 560 759.61€ et devait être remboursée par anticipation au cours de l'exercice 2018. Les indemnités de remboursement avaient été évaluées à un montant de 371 607.05 €.

Compte tenu d'une indemnité liée au remboursement partiel réalisé en 2018, il reste une provision d'un montant de 355 000€ au 31 décembre 2023 afin de couvrir cette charge.

Autres provisions :

- Augmentation de provision d'un montant de 203 088.00€ liés à l'ajustement des coûts des travaux rattachés aux ventes de deux ensembles immobiliers.

- La provision de ces travaux (non encore réalisés) rattachés à des ventes de logements déjà réalisées antérieurement à la clôture, et à la charge d'Atlantique Habitations représentent 779 400.00€.

- Les provisions pour démolition (Valeur nette comptable & Coûts sociaux) sont portées à hauteur de 2 269 770.00€ à la clôture de l'exercice.

3.3 LES DETTES FINANCIERES :

3.3.1 Emprunts :

Les emprunts sont comptabilisés à leur valeur nominale, en fonction de leur date d'encaissement.

Les remboursements sont comptabilisés à leur date d'échéance, de telle sorte que ce poste représente la dette nette vis à vis des établissements financiers.

Les emprunts contractés auprès de la Caisse Régionale du Crédit Mutuel Centre Ouest ne constituent en rien des conventions règlementées. Ces opérations sont réputées être normales et de gestion courante.

3.3.2 Les intérêts compensateurs :

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan correspondent aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte 4813 "charges différées - intérêts compensateurs" pour un montant de 5 561.99€.

En effet, l'article 38 de la loi 94.624 du 21 juillet 1994 autorise par dérogation les organismes visés à l'article L 411.2 du Code de la Construction et de l'Habitation à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L 351.2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux dispositions de l'article 38, la Société a inscrit au débit du compte 4813 "Charges différées - intérêts compensateurs" un montant de 5 561.99 € correspondant aux intérêts à rattacher à l'exercice clos. Elle l'a crédité d'un montant de 6 192.35 € par le débit du compte 6863 « Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir » correspondant à la fraction d'intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité.

Par ailleurs, le comité d'urgence du Conseil National de la Comptabilité n°99-A en date du 5 juillet 1999 indique que la méthode préférentielle de comptabilisation des intérêts compensateurs est la prise en charge.

Dans le cadre de cette méthode préférentielle, l'impact serait de 5 561.99€ sur la situation nette et de 0 € sur le résultat.

3.4 LES DETTES D'EXPLOITATION :

Les dettes d'exploitation et autres sont évaluées à leur valeur nominale.

Les dettes fournisseurs incluent les factures non parvenues au 31 décembre, tenant compte ainsi des travaux et services effectués à la date de clôture de l'exercice.

4. AUTRES INFORMATIONS :

4.1 RLS – RÉDUCTION DE LOYERS DE SOLIDARITÉ :

La loi de finances 2018 a institué une Réduction du loyer de solidarité (RLS) appliquée par les bailleurs sociaux aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en

fonction de la composition du foyer et de la zone géographique selon un barème défini annuellement par décret. La RLS est entrée en vigueur le 1er février 2018.

L'impact sur 2023 de la RLS est une diminution des loyers d'un montant de : 3 270 333.47€

4.2 ACTIVITÉS SIEG :

En application du règlement N° 2021-08 du 08 octobre 2021, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) s'élève à : - 1 053 911.90€ et à 1 193 467.95€ pour les activités hors SIEG.

Selon la nature des flux comptables, lorsque cela était possible, il a été appliqué une affectation directe aux activités SIEG ou hors SIEG notamment à partir de la comptabilité analytique. Lorsque cela ne l'était pas, il a été appliqué un ratio d'affectation aux activités SIEG. Ce ratio s'élève à 93.87% et a été calculé selon les préconisations de la manière suivante :

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

4.3 CESSIONS DES CERTIFICATS D'ENERGIE :

Ces produits sont comptabilisés en produits d'exploitation pour un montant de 418 683.25€.

4.4 REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES DANS LE CADRE DE COPROPRIETES :

Par simplification d'application, les régularisations de charges locatives, pour les ensembles immobiliers inclus dans des copropriétés gérées par des syndics extérieurs, sont réalisées post Assemblée Générale de chaque copropriété et après avis de régularisation par ces syndics.

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2023

Engagements reçus		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	537 653 196,73
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	22 719 639,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		**560 372 835,73**

Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts	
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts compémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	50 223 952,46
80181	Reste à comptabiliser sur : - Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	- Marchés signés (opérations locatives) 50 223 952,46	
80188	Engagements divers	
TOTAL		**50 223 952,46**

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	

80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
	TOTAL	

80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL	

ATLANTIQUE HABITATIONS

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

4.2 Résultat autofi

Exercice au : 31/12/2023

		TOTAL	
ORIGINES :			
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat			
12 - Résultat de l'exercice N-1			3 361 715,00
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)			773 277,79
N° de(s) compte(s) prélevé	PRELEVEMENT AUTRE RESERVE	773 277,79	
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		3 806 544,87	
10688 Réserves diverses		328 447,92	
457 - Dividendes (spécifique sociétés)			
11 - Report à nouveau après affectation du résultat			
TOTAL		**4 134 992,79**	**4 134 992,79**

(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	55 091 701,97	56 915 781,39	58 714 447,96	60 835 655,24	63 805 025,20
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	35 421 580,89	33 889 271,15	31 846 406,37	34 170 797,94	30 400 581,74
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	9 030 986,71	7 014 044,34	4 625 088,60	3 361 715,00	139 556,05
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	147	150	159	169	164
Montant de la masse salariale de l'exercice	4 994 157,73	5 320 259,65	5 561 147,85	5 987 650,24	6 401 016,79
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	2 854 825,59	3 065 174,51	3 190 896,40	3 251 195,33	3 550 500,06

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	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	6 931 920,01	6 769 953,12	2 413 227,57	**Moyenne des ratios des 3 derniers exercices**
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	319 192,57	1 873 605,37	2 777 968,78	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	66 050 844,96	68 477 514,06	73 024 909,70	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	7 336 397,00	7 641 858,82	9 219 884,50	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	**59 033 640,53**	**62 709 260,61**	**66 582 993,98**	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	**11,74%**	**10,80%**	**3,62%**	**8,72%**

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)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	3 237 553,11		300 138,78			3 537 691,89
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	363 994,12	4 401,00			293 063,91	75 331,21
Autres immobilisations incorporelles	2 049 073,13	453 800,85			617 258,26	1 885 615,72
TOTAL I	**5 650 620,36**	**458 201,85**	**300 138,78**		**910 322,17**	**5 498 638,82**
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	185 423,08					185 423,08
Terrains aménagés, loués, bâtis	80 985 927,94	68 248,37	2 467 220,71		320 797,24	83 200 599,78
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	**81 171 351,02**	**68 248,37**	**2 467 220,71**		**320 797,24**	**83 386 022,86**
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			20 718 534,71	-260 751,68	2 419 117,44	
Additions et remplacement de composants (1)			4 337 475,66		3 407 210,62	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	904 088 938,66		25 056 010,37	-260 751,68	5 826 328,06	923 579 372,65
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			3 109 112,71		66 101,77	
Additions et remplacement de composants (1)			138 072,38		261 331,45	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	100 828 477,86		3 247 185,09		327 433,22	103 748 229,73
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	6 500 587,63		9 303 767,40		3 247 374,53	12 556 980,50
TOTAL III [A+B+C]	**1 011 418 004,15**		**37 606 962,86**	**-260 751,68**	**9 401 135,81**	**1 039 884 582,88**
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	**35 390,52**	**48 905,72**				**84 296,24**
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)						
Matériel de transport	851 429,51	134 445,40			43 362,38	942 512,53
Matériel de bureau et matériel informatique	962 338,67	492 891,30			242 096,53	1 213 133,44
Mobilier	314 882,67	160 389,32			201 420,07	273 851,92
Diverses						
TOTAL V	**2 128 650,85**	**787 726,02**			**486 878,98**	**2 429 497,89**
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	17 067 897,69	2 365 715,22		2 446 329,12		16 987 283,79
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	36 544 126,49	35 879 029,96		34 002 038,94		38 421 117,51
- Additions et remplacements de composants (1)	12 222 720,56	32 121 679,45		4 449 081,41		39 895 318,60
Avances et acomptes						
TOTAL VII	**65 834 744,74**	**70 366 424,63**		**40 897 449,47**		**95 303 719,90**
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	**1 160 588 141,28**	**71 271 304,74**	**40 074 183,57**	**40 636 697,79**	**10 208 812,03**	**1 221 088 119,77**
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	5 147 433,82	500,00				5 147 933,82
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)	40,32	340,00				380,32
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépots et cautionnements versés, créances diverses ...)	353 046,35	3 595,06			9 059,08	347 582,33
Intérêts courus						
TOTAL IX	**5 500 520,49**	**4 435,06**			**9 059,08**	**5 495 896,47**
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	**1 171 739 282,13**	**71 733 941,65**	**40 374 322,35**	**40 636 697,79**	**11 128 193,28**	**1 232 082 655,06**

(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
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	1 424 186,60	150 962,33	298,67		1 575 447,60
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 882 023,07	115 783,57		617 258,26	1 380 548,38
TOTAL I	**3 306 209,67**	**266 745,90**	**298,67**	**617 258,26**	**2 955 995,98**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains **TOTAL II**					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	258 114 603,53	24 853 379,23	13 667,06	4 764 138,92	278 217 510,90
Constructions locatives sur sol d'autrui	39 761 854,39	3 090 548,38	14 316,34	323 045,45	42 543 673,66
Bâtiments et installations administratifs	3 225 541,61	319 145,64	307,36	1 866 075,66	1 678 918,95
TOTAL III	**301 101 999,53**	**28 263 073,25**	**28 290,76**	**6 953 260,03**	**322 440 103,51**
Installations techniques - Matériel - Outillage **TOTAL IV**	**31 036,01**	**14 836,35**			**45 872,36**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport	655 294,62	90 728,03		43 362,38	702 660,27
Matériel de bureau et matériel informatique	800 212,96	170 759,90		242 089,35	728 883,51
Mobilier	295 173,72	20 427,12		201 420,07	114 180,77
Diverses					
TOTAL V	**1 750 681,30**	**281 915,05**		**486 871,80**	**1 545 724,55**
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) **TOTAL VI**					
TOTAL GENERAL (3)	**306 189 926,51**	**28 826 570,55**	**28 589,43**	**8 057 390,09**	**326 987 696,40**

(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 :

ATLANTIQUE HABITATIONS

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
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
Autres postes d'immobilisations incorporelles			617 258,26		617 258,26
TOTAL I			**617 258,26**		**617 258,26**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains **TOTAL II**					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)			1 286 571,23	3 477 567,69	4 764 138,92
Constructions locatives sur sol d'autrui			323 045,45		323 045,45
Bâtiments et installations administratifs		1 866 075,66			1 866 075,66
TOTAL III		**1 866 075,66**	**1 609 616,68**	**3 477 567,69**	**6 953 260,03**
Installations techniques - Matériel - Outillage **TOTAL IV**					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport			43 362,38		43 362,38
Matériel de bureau et matériel informatique			242 089,35		242 089,35
Mobilier			201 420,07		201 420,07
Diverses					
TOTAL V			**486 871,80**		**486 871,80**
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) **TOTAL VI**					
TOTAL GENERAL		**1 866 075,66**	**2 713 746,74**	**3 477 567,69**	**8 057 390,09**

(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.

ATLANTIQUE HABITATIONS

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2023

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Ajustement	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3		4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES					
Amortissements dérogatoires					
Provision spéciale de réévaluation	42 078,32				42 078,32
TOTAL I	**42 078,32**				**42 078,32**
PROVISIONS					
Pour litiges					
Pour amendes et pénalités					
Pour pertes sur contrats					
Pour pensions et obligations similaires	1 788 493,00	90 615,00		258 178,00	(3) 1 620 930,00
Pour gros entretien	7 381 559,77	1 068 914,75	599 592,50	127 653,64	7 723 228,29
Pour charges sur opérations immobilières	502 672,00	49 500,00			552 172,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 001 882,00	574 518,00		306 630,00	2 269 770,00
TOTAL II	**11 674 606,77**	**1 783 547,75**	(2) **599 592,50**	**692 461,64**	**12 166 100,29**
DEPRECIATIONS					
IMMOBILISATIONS					
Incorporelles					
Corporelles	345 720,00			17 000,00	328 720,00
Financières	2 055,57			2 055,57	
TOTAL III	**347 775,57**			**19 055,57**	**328 720,00**
STOCKS ET EN-COURS					
Terrains à aménager					
Immeubles en cours					
Immeubles achevés					
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat					
Approvisionnements					
TOTAL IV					
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT					
Locataires	4 916 277,36	1 283 107,00		955 464,17	5 243 920,19
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires					
Autres créances					
Valeurs mobilières de placement					
TOTAL V	**4 916 277,36**	**1 283 107,00**		**955 464,17**	**5 243 920,19**
TOTAL VI (III+IV+V)	**5 264 052,93**	**1 283 107,00**		**974 519,74**	**5 572 640,19**
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	**16 980 738,02**	(1) **3 066 654,75**		(1) **1 666 981,38**	**17 780 818,80**

RENVOIS				
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	2 492 136,87	1 341 295,94	
	- Financières		2 055,57	
	- Exceptionnelles	574 518,00	323 630,00	
(2) Dont reprises …	… de provisions utilisées		1 666 981,38	
	… de provisions non utilisées (*)			
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				1 620 930,00

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

ATLANTIQUE HABITATIONS

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)	22 749 065,84	831 759,05	3 231 917,30	18 685 389,49	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	626 557 961,09	14 565 293,47	55 214 961,20	556 777 706,42	8 819 781,67
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	4 096 328,02	*Non ventilable (3)*		4 096 328,02	
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	807 556,71	103 259,71	366 724,00	337 573,00	
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	9 254 032,63	9 254 032,63			
16883	Intérêts compensateurs	7 848,93	7 848,93			
	TOTAL I dettes financières	**663 472 793,22**	**24 762 193,79**	**58 813 602,50**	**579 896 996,93**	**8 819 781,67**
	dont emprunts remboursables in fine	*3 207 022,00*	*696 022,00*	*72 000,00*	*2 439 000,00*	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	5 522 014,87	5 522 014,87			
419	Clients créditeurs	299 003,59	299 003,59			
42	Personnel et comptes rattachés	1 480 445,00	1 480 445,00			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	881 733,88	881 733,88			
44	Etat et autres collectivités publiques	1 502 832,90	1 502 832,90			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	1 502 832,90	1 502 832,90			
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	239 757,91	239 757,91			
461	Opérations pour le compte de tiers	7 579,23	7 579,23			
46 sauf 461	Autres dettes	232 178,68	232 178,68			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
	TOTAL II	**9 925 788,15**	**9 925 788,15**			
487	Produits constatés d'avance	1 689 468,15	1 689 468,15			
4871	Sur exploitation	1 352 562,06	1 352 562,06			
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance	336 906,09	336 906,09			
	TOTAL III	**1 689 468,15**	**1 689 468,15**			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		**675 088 049,52**	**36 377 450,09**	**58 813 602,50**	**579 896 996,93**	**8 819 781,67**

RENVOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	40 060 435,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	19 432 996,00
(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

ATLANTIQUE HABITATIONS

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)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
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	347 582,33	216 225,53	131 356,80
	TOTAL I	**347 582,33**	**216 225,53**	**131 356,80**
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	442 809,66	442 809,66	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	4 413 155,86	4 413 155,86	
416	Clients douteux ou litigieux	5 377 712,31	648 120,29	4 729 592,02
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients			
42	Personnel et comptes rattachés	750,00	750,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	26 671,46	26 671,46	
44	Etat et collectivités publiques	31 940 361,79	8 124 580,49	23 815 781,30
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres **(1)**	31 940 361,79	8 124 580,49	23 815 781,30
45	Groupes, associés et opération de coopération	333 629,51	333 629,51	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants	333 629,51	333 629,51	
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	2 251 139,32	1 628 667,75	622 471,57
461	Opérations pour le compte de tiers	745 057,68	122 586,11	622 471,57
46 sauf 461	Autres créances **(1)**	1 506 081,64	1 506 081,64	
	TOTAL II	**44 786 229,91**	**15 618 385,02**	**29 167 844,89**
486	Charges constatées d'avance	1 507 613,08	1 507 613,08	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	**1 507 613,08**	**1 507 613,08**	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	**46 641 425,32**	**17 342 223,63**	**29 299 201,69**

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	29 619 076,75
	Subventions d'exploitation à recevoir	146 652,00
	TVA	468 010,04

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

Exercice au : 31/12/2023

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
					Brute	Nette					
Nom 1	Siren 2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	13
Filiales et participations (2) (6)											
Filiales (7)											
- MAISON FAMILIALE LOIRE ATL, (MFLA)		686 229,30	11 562 973,13	81.07%	1 143 285,44	1 143 285,44			10 971 843,03		
- DEMEURES ET TRADITIONS (DT)		206 672,00	144 544,83	99.09%	355 460,38	355 460,38					
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											

ATLANTIQUE HABITATIONS

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

Exercice au : 31/12/2023

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
					Brute	Nette					
Nom 1	Siren 2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	13
Filiales et participations (2) (6)											
Participations (8)											
- LIVIE		56 897 680,00		6.38%	3 632 688,00	3 632 688,00					
- DEL&COOP		21 250,00		14.12%	3 000,00	3 000,00					
- UNITER		39 000,00		33.33%	13 000,00	13 000,00					
- SCCV OUCHE CATIN		1 000,00		50.00%	500,00	500,00					
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					**5 147 933,82**	**5 147 933,82**					

(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) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'organisme, le préciser 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.
(10) Total colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266

Observations :

ATLANTIQUE HABITATIONS

4.9 - EFFECTIFS (sociétés)

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (l Effectif plein temps	1	156,00	162,90
Effectif à temps pa - en nombre	2	13,00	
- en équivalent temps plein (c)	3	10,34	
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein	4 (=1+3)	166,34	162,90
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6	1,00	1,00
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein	7 (=4-5+6)	167,34	163,90

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	156,60	12,00	168,60
- Fins de contrats au cours de l'année	21,26	12,00	33,26
+ Contrats signés au cours de l'année	21,00	10,00	31,00
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	**156,34**	**10,00**	**166,34**

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	128,74		1,00
Personnels d'immeubles	2,00		
Personnels de maintenance	**35,60**		
TOTAL (h)	166,34		1,00

(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			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			133 845,76
	105001 SEVRE ET CONFLUENCE	*38 028,78*	
	106601 LA LIOTTERIE	*36 458,51*	
	106901 CENSIVE DU TERTRE	*31 314,08*	
	110701 CMLACO ORVAULT	*28 044,39*	
	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			**133 845,76**

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	120 620,53		
... En charges financières	2 304,32		
... En charges exceptionnelles	220 403,19		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	*153 480,22*		
TOTAL	**343 328,04**		

(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...) :

ATLANTIQUE HABITATIONS

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	1 664 927,87		389 380,58	2 054 308,45

(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 .

Méthode décrite au point "traitement de la production immobilisée" de l'annexe littéraire

(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 dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

Méhode décrite au point "traitement de la production immobilisée" de l'annexe littéraire

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

Travaux réalisés par la Régie (incluant main d'oeuvre et fournitures)

ATLANTIQUE HABITATIONS

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	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1)	Frais de commercialisation (2)	Autres coûts internes (2)	Total
1	2	3	4	5	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.

ATLANTIQUE HABITATIONS

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
771 - Sur opérations de gestion (1)		624 717,75
- PENALITES RECUES	5 000,00	
- DEGREVEMENTS D'IMPOTS	439 948,00	
- INDEMNITE SLS NON REPONSE	8 089,98	
- DIVERS	171 679,77	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		8 727 326,87
- PRODUIT CESSION VENTE PATRIMOINE LOCATIF	6 082 790,00	
- PRODUIT CESSION MATERIEL	13 233,33	
- PRODUIT DES AUTRES CESSIONS	2 612 401,00	
Divers: montants non significatifs	18 902,54	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 368 802,96
- REPRISES SUR SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	2 451 772,47	
- REPRISES SUR SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT SUR VENTES PATRIMOINE	69 324,35	
- REPRISES SUR SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT SUR TRAVAUX REMPLACEMENTS COMPOSANTS & DEMOL	19 103,91	
- QUOTE PART SUBVENTION EMPLOYEUR	313 063,81	
- QUOTE PART SUBVENTION EQUIPEMENT	515 538,42	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 054 088,12
- INDEMNITES ASSURANCES	933 885,83	
- PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS (y compris solde fournisseurs chantiers)	120 202,29	
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		323 630,00
- REPRISES PROVISIONS EXCEPTIONNELLES (Démolitions)	62 200,00	
- REPRISES PROVISIONS EXCEPTIONNELLES (Travaux sur logts vendus)	261 430,00	
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
-		
TOTAL	**14 098 565,70**	**14 098 565,70**

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

ATLANTIQUE HABITATIONS

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)	Répartiton des charges N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3A bis	3B
CHARGES D'EXPLOITATION		**62 870 047,97**	**60 716 671,25**		**2 153 376,72**
60-61-62	**Consommations de l'exercice en provenance de tiers**	**15 769 205,72**	**14 845 332,83**		**923 872,89**
60 (net de 6092)	Achats stockés:				
601	*Terrains*	29 183,70			29 183,70
602	*Approvisionnements*	747 153,19	745 750,60		1 402,59
607	*Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat*				
603	Variation de stocks:				
6031	*Terrains*				
6032	*Approvisionnements*	949,39	971,53		(22,14)
6037	*Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat*				
604	*Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires*	486 269,62			486 269,62
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers				
606	Achats non stockés de matières et fournitures	331 168,24	321 241,72		9 926,52
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	510 197,00	510 197,00		
61-62	Services extérieurs	13 664 284,58	13 267 171,98		397 112,60
(nets 619 629)					
63	**Impôts, taxes et versements assimilés**	**5 480 904,55**	**5 311 791,57**		**169 112,98**
64	**Charges de personnel**	**9 849 941,82**	**9 391 861,89**		**458 079,93**
6811-6812	**Dotations aux amortissements**	**28 826 570,55**	**28 304 555,09**		**522 015,46**
	Dotations aux dépréciations et provisions				
6816	*Dépréciations d'immobilisations*				
6817	*Dépréciations d'actifs circulants*	1 283 107,13	1 270 488,60		12 618,53
68157	*Provisions pour gros entretien*	1 068 914,74	1 008 003,55		60 911,19
Autres 6815	*Autres provisions*	140 115,00	134 134,10		5 980,90
654	**Pertes sur créances irrécouvrables**	451 262,03	450 478,80		783,23
651-658	**Redevances et charges diverses de gestion courante**	26,43	24,82		1,61
655	**Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun**				
CHARGES FINANCIERES		**17 122 785,63**	**16 879 223,63**		**243 562,00**
686	**Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.**	**6 192,35**	**4 998,29**		**1 194,06**
661	**Charges d'intérêts**	**17 116 587,66**	**16 874 220,06**		**242 367,60**
667	**Charges nettes sur cessions de VMP**				
664-665-666-668	**Autres charges financières**	5,62	5,28		0,34
CHARGES EXCEPTIONNELLES		**4 970 558,50**	**3 414 002,89**		**1 556 555,61**
671	**Sur opérations de gestion**	**85 696,23**	**84 549,18**		**1 147,05**
	Sur opérations en capital				
675	*VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés*	2 768 680,19	1 225 747,86		1 542 932,33
678	*Autres*	1 513 074,65	1 500 598,42		12 476,23
6871-6876	**Dotations aux amortissements et dépréciations**	**28 589,43**	**28 589,43**		
6872-6875	**Dotations aux provisions**	**574 518,00**	**574 518,00**		
691	**PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS**				
Autres 69	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**				
SOUS-TOTAL (1)		**84 963 392,10**	**81 009 897,77**		**3 953 494,33**
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)		**228 535,93**	**224 464,30**		**4 071,63**
TOTAL DES CHARGES		**85 191 928,03**	**81 234 362,07**		**3 957 565,96**

(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

ATLANTIQUE HABITATIONS

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.)	**68 450 589,71**	**66 184 185,15**		**2 266 404,56**
70 (net de 709)	**Produits des activités :**				
701	Ventes d'immeubles	92 151,00			92 151,00
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	62 855 340,05	61 436 278,67		1 419 061,38
705	Produits de concession d'aménagement				
706	Prestations de services	247 681,95	61 330,23		186 351,72
708	Produits des activités annexes	609 852,20	489 462,31		120 389,89
71	**Production stockée (ou déstockage)**	422 556,98			422 556,98
72	**Production immobilisée**	2 054 308,45	2 054 308,45		
74	**Subventions d'exploitation**	65 713,30	64 859,81		853,49
78157	**Reprises sur provisions pour gros entretien**	127 653,64	124 483,67		3 169,97
autres 781	**Autres reprises**	1 213 642,30	1 203 610,37		10 031,93
791	**Transferts de charges d'exploitation**	341 023,72	332 144,54		8 879,18
751-754-758	**Autres produits**	420 666,12	417 707,10		2 959,02
7583	**Produits du dispositif de lissage de la CGLLS**				
755	**Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun**				
	PRODUITS FINANCIERS	**2 782 328,67**	**2 646 036,04**		**136 292,63**
761	**Des participations**	9,35			9,35
762	**Des autres immobilisations financières**				
763-764	**Des autres créances et des valeurs mob. de placement**	1 363 503,44	1 280 193,38		83 310,06
765-766-768	**Autres**	1 414 455,99	1 361 482,77		52 973,22
786	**Reprises sur dépréciations et provisions**	2 055,57	2 055,57		
796	**Transferts de charges financières**	2 304,32	2 304,32		
767	**Produits nets sur cessions de VMP**				
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	**14 098 565,70**	**11 350 228,98**		**2 748 336,72**
771	**Sur opérations de gestion**	624 717,75	625 282,94		(565,19)
	Sur opérations en capital:				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	8 727 326,87	6 101 693,00		2 625 633,87
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	3 368 802,96	3 262 572,25		106 230,71
778	Autres	1 054 088,12	1 037 050,79		17 037,33
787	**Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles**	323 630,00	323 630,00		
797	**Transferts de charges exceptionnelles**				
	SOUS-TOTAL (1)	**85 331 484,08**	**80 180 450,17**		**5 151 033,91**
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)				
	TOTAL DES PRODUITS (A)	**85 331 484,08**	**80 180 450,17**		**5 151 033,91**
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	**85 191 928,03**	**81 234 362,07**		**3 957 565,96**
	RESULTAT (A - B)	**139 556,05**	**(1 053 911,90)**		**1 193 467,95**

(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