

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2023				31/12/2022	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			37 306 531,42		33 950 373,78	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			13 691 646,97		11 811 983,60	
60 (net de 609)	Achats stocks :						
601	Terrains						
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		228 736,90	228 736,90		92 791,69	
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		57 822,74	57 822,74		1 928,81	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 887 224,28	225 707,25	3 112 931,53		1 703 623,29	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 482 057,09	1 046 485,90	3 528 542,99		3 124 851,71	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		27 417,40	27 417,40		26 753,70	
613	Locations		494 308,85	494 308,85		452 350,76	
614	Charges locatives et de copropriétés		56 572,81	56 572,81		82 248,67	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	7 727,44	869 854,64	877 582,08		920 090,77	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		3 439 226,60	3 439 226,60		2 936 502,41	
6156	Maintenance		224 095,95	224 095,95		235 450,08	
6158	Autres travaux d'entretien						
616	Primes d'assurances		259 421,83	259 421,83		229 653,92	
621	Personnel extérieur à l'organisme		3 600,00	3 600,00			
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		885 445,39	885 445,39		865 030,29	
623	Publicité, publications, relations publiques		42 242,65	42 242,65		21 978,37	
625	Déplacements, missions et réceptions		77 142,39	77 142,39		67 723,59	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		-21 782,40	-21 782,40		605 540,28	
6285	Redevances		20 759,74	20 759,74		43 532,96	
Autres comptes 61 et 62	Autres		377 579,52	377 579,52		401 932,30	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			5 318 264,59		4 834 256,68	
631-633	Sur rémunérations	49 792,37	325 705,70	375 498,07		401 116,85	
63512	Taxes foncières		4 064 509,91	4 064 509,91		3 632 100,70	
Autres 635-637	Autres	650 855,58	227 401,03	878 256,61		801 039,13	
64	Charges de personnel			4 737 907,60		4 681 328,44	
641-6481	Salaires et traitements	470 132,17	2 911 399,62	3 381 531,79		3 342 082,12	
645-647-6485	Charges sociales	154 637,49	1 201 738,32	1 356 375,81		1 339 246,32	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			13 058 701,32		12 033 271,18	
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		10 591 861,13	10 591 861,13		9 750 863,35	
Autres 6811	Autres immobilisations		181 362,02	181 362,02		180 942,36	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances		494 504,63	494 504,63		292 039,21	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		1 577 275,46	1 577 275,46		1 809 426,26	
Autres 6815	Autres provisions		213 698,08	213 698,08			
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			500 010,94		589 533,88	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		499 554,74	499 554,74		491 106,87	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		456,20	456,20		98 427,01	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			4 275 918,63		2 214 640,05	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières						
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		4 275 918,63	4 275 918,63		2 214 620,05	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif						
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						
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières					20,00	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			885 751,44		877 091,27	
671	Sur opérations de gestion					17 649,66	
	Sur opérations en capital :			885 751,44		859 441,61	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		438 298,29	438 298,29		504 607,59	
678	Autres charges exceptionnelles		447 453,15	447 453,15		354 834,02	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :						
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions						
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES	6 702 426,42	35 765 775,07	42 468 201,49		37 042 105,10	
	Solde créditeur = bénéfice			3 093 521,41		3 572 487,57	
	dont relevant du SIEG			2 610 905,14		3 227 012,42	
	dont ne relevant pas du SIEG			482 616,27		345 475,15	
	TOTAL GENERAL			45 561 722,90		40 614 592,67	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			4 586,69		7 535,33	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS



3.2 Produits

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		40 885 003,60		37 411 599,79	
70 (net de 709)	Produits des activités		37 583 594,11		34 049 777,46	
7011	Ventes de terrains lotis					
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles				179 449,63	
703	Récupération des charges locatives	6 800 241,05			4 807 289,90	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	782 260,13			802 877,51	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	26 293 459,42			24 807 665,77	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	76 585,45			62 635,18	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 939 427,96			1 703 657,44	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	1 595 062,39			1 531 528,67	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers				12 383,65	
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.	225,53				
Autres 708	Autres	96 332,18			142 289,71	
71	Production stockée (ou destockage)		-476 553,23		-23 264,22	
7133	Immeubles en cours	-476 553,23			-23 264,22	
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée		883 071,95		236 038,70	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	883 071,95			236 038,70	
74	Subventions d'exploitation		98 133,22		73 288,92	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	98 133,22			73 288,92	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 462 898,08		1 820 497,84	
78157	Provisions pour gros entretien	1 811 200,00			1 395 145,00	
78174	Dépréciations de créances	456 414,56			420 531,94	
Autres 781	Autres reprises	195 283,52			4 820,90	
791	Transferts de charges d'exploitation	148 346,00	148 346,00		194 384,70	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	185 513,47	185 513,47		1 060 876,39	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		512 224,89		190 714,76	
761	De participations (2)					
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)		58,73		311,64	
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres	58,73			311,64	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	512 166,16	512 166,16		190 403,12	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		4 164 494,41		3 012 278,12	
771	Sur opérations de gestion	1 243 984,03	1 243 984,03		434 757,18	
	Sur opérations en capital :		2 920 510,38		2 577 520,94	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 340 000,00			1 146 416,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 157 971,67			1 149 680,36	
778	Autres	422 538,71			281 424,58	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	45 561 722,90	45 561 722,90		40 614 592,67	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		45 561 722,90		40 614 592,67	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs				18 516,52	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

BILAN - ACTIF

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte		ACTIF	31/12/2023				31/12/2022
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2		3	4	5	6	7
A C T I F		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 830 768,31	1 921 554,89
	201	Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 943 305,51	132 877,64	1 810 427,87		1 856 629,50
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 693 997,73	1 673 657,29	20 340,44		64 925,39
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				245 636 278,83	244 390 691,83
		Terrains et constructions	418 136 513,78	175 569 140,21	242 567 373,57		
	2111	Terrains nus	81 481,19		81 481,19		81 481,19
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	29 220 286,48		29 220 286,48		28 300 513,36
	212	Agencements et aménagements de terrains	13 963,90	13 963,90	0,00		211,14
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	358 825 051,18	166 149 425,78	192 675 625,40		191 295 624,63
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	4 366 581,05	2 682 090,01	1 684 491,04		1 769 680,77
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	25 629 149,98	6 723 660,52	18 905 489,46		19 781 661,06
		Autres immobilisations corporelles	7 422 766,55	4 353 861,29	3 068 905,26		
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	5 030 805,16	2 269 828,09	2 760 977,07		2 815 362,25
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	2 391 961,39	2 084 033,20	307 928,19		346 157,43
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
	23	Immobilisations corporelles en cours				14 679 993,12	11 159 763,70
	2312	Terrains	1 656 876,48		1 656 876,48		979 261,52
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	8 625 787,35		8 625 787,35		10 059 060,22
	238	Avances et acomptes	4 397 329,29		4 397 329,29		121 441,96
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				536 222,74	536 169,37
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	486 728,83		486 728,83		486 728,83
	2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00		
	272	Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
	2741	Prêts participatifs			0,00		
	278	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	49 493,91		49 493,91		49 440,54
	2678-2768	Intérêts courus			0,00		
		(I)	444 412 799,43	181 729 536,43	262 683 263,00	262 683 263,00	258 008 179,79
A C T I F	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				128 525,45	605 078,68
	31	Terrains à aménager			0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	128 525,45		128 525,45		605 078,68
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente			0,00		0,00
	358	Temporairement loués			0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
	32	Approvisionnements			0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	225 429,66		225 429,66	225 429,66	348 153,61
		CREANCES D'EXPLOITATION				10 588 285,36	9 340 829,85
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 504 133,89		2 504 133,89		2 473 526,20
	412	Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
	414	Clients - autres activités	160 566,78		160 566,78		924 878,89
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	2 214 878,75	2 050 066,05	164 812,70		127 114,02
	418	Produits non encore facturés	586 806,85		586 806,85		378,73
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	603 297,25		603 297,25		505 577,62
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	6 568 667,89		6 568 667,89		5 309 354,39
		CREANCES DIVERSES (3)				417 499,46	216 402,88
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	417 499,46		417 499,46		216 402,88
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		0,00
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé			0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires			0,00		0,00
C O M P T E S	50	Valeurs mobilières de placement	1 559 300,00		1 559 300,00	1 559 300,00	1 559 300,00
		DISPONIBILITES				16 351 357,72	16 981 835,85
	511	Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor			0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	12 547 020,02		12 547 020,02		14 166 806,98
	5188	Intérêts courus à recevoir			0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	3 804 337,70		3 804 337,70		2 815 028,87
	53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
	486	Charges constatées d'avance	455 374,72		455 374,72	455 374,72	480 565,12
		(II)	31 775 838,42	2 050 066,05	29 725 772,37	29 725 772,37	29 532 165,99
R E G U L	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2,34		2,34	2,34	2,34
	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)	476 188 640,19	183 779 602,48	292 409 037,71	292 409 037,71	287 540 348,12
			(1) dont droit au bail				
			(2) dont à moins d'un an		49 401,71		49 348,34
			(3) dont à plus d'un an		92,20		92,20

N° de compte		PASSIF	31/12/2023		31/12/2022
1		2	Détail	Totaux partiels	5
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		71 233 944,47	67 661 456,90
	101-104-105 (sociétés)	Capital		5 377 738,41	5 377 738,41
	10133-1014	Capital (actions simples)	550 000,00		550 000,00
	10134	Capital : actions d'attribution			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	4 827 738,41		4 827 738,41
	105	Ecarts de réévaluation			
	102-103 (OPH)	Dotations		0,00	0,00
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital			
	106	Reserves		65 856 206,06	62 283 718,49
	1061 (sociétés)	Reserve légale	55 000,00		55 000,00
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	56 510 777,43		53 843 850,95
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée			
	10685	Reserves sur cessions immobilières	7 761 649,97		6 856 088,88
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 361 158,18		
	10688	Reserves diverses	1 528 778,66		1 528 778,66
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 528 778,66		
	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)	3 093 521,42	3 093 521,42	3 572 487,57
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			
		dont relevant du SIEG	2 610 905,14		3 227 012,42
PROVISIONS		Montant brut	Inscrit au résultat		
	13	Subventions d'investissement	46 168 416,30	26 663 591,65	25 918 949,12
				26 663 591,65	
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires			
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			
	1671	Titres participatifs		0,00	0,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	100 991 057,54	100 991 057,54	97 152 893,59
PROVISIONS	15	PROVISIONS		9 724 538,72	9 940 048,70
	151	Provisions pour risques	447 262,89		359 827,81
	1572	Provisions pour gros entretien	8 508 831,74		8 742 756,28
	153-158	Autres provisions pour charges	768 444,09		837 464,61
DETTES FINANCIERES		TOTAL PROVISIONS (II)	9 724 538,72	9 724 538,72	9 940 048,70
		DETTES FINANCIERES (1)		175 632 044,10	172 382 572,64
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	6 881 753,01		6 930 171,19
	163	Emprunts obligataires			
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	132 424 414,20		132 178 579,20
	1642	C.G.L.L.S.			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	1648	Autres établissements de crédit	31 753 377,73		29 856 324,17
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	2 202 793,59		2 155 107,72
	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			
	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	2 369 703,23		1 262 388,02
	16883	Intérêts compensateurs	2,34		2,34
	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		130 761,33	751 287,08
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			621 267,99
	Autres 419	Autres	130 761,33		130 019,09
		DETTES D'EXPLOITATION		3 027 334,95	3 305 767,98
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	985 365,23		1 530 219,50
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers			
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 041 969,72		1 775 548,48
		DETTES DIVERSES		2 835 572,01	3 928 191,22
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	2 098 794,72		3 080 167,37
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	337 500,00		337 500,00
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
	454	Sociétés Civiles Immobilières			
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
	4615	Opérations d'aménagement			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	399 277,29		510 523,85
RECEVABLES	487	Produits constatés d'avance		67 729,06	79 586,91
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	67 729,06		79 586,91
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
TOTAL		TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	181 693 441,45	181 693 441,45	180 447 405,83
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	292 409 037,71	292 409 037,71	287 540 348,12
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an				6 719 570,74	7 038 607,02
à moins d'un an				168 912 473,36	165 343 965,62

MANCELLE D'HABITATION

Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré au capital de 550 000 €

Siège social : 11 rue du Donjon

72000 LE MANS

575 850 490 RCS LE MANS

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 MAI 2024

(...)

DEUXIEME RESOLUTION : Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de la manière suivante :

		Dont	
		SIEG	Hors SIEG
Résultat de l'exercice 2023	3 093 521,41 €	2 610 905,14 €	482 616,27 €
Réserve pour plus-values nettes sur cessions immobilières	998 003,97 €	619 479,77 €	378 524,20 €
Dividende	-	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	2 095 517,44 €	1 991 425,37 €	104 092,07 €

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des exercices clos en 2020, 2021 et 2022.

Pour : **104 938 voix**
Contre : -
Abstentions : -

Résolution adoptée à l'unanimité.

(...)

Pour extrait certifié conforme,
Fait au Mans, le 11 juin 2024

Le Directeur Général,
Yves-Marie HERVE





KPMG S.A.

40 Place de la République

CS81639

72016 Le Mans Cedex 02

Mancelle d'Habitation SA

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Mancelle d'Habitation SA

11 Rue du Donjon 72000 LE MANS

KPMG Audit Ouest, société de commissaires aux comptes rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Ouest Atlantique.

Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société par actions simplifiée

Siège social :
7 Boulevard Albert Einstein
44311 Nantes Cedex 3
Capital social : 200 000 €
512 802 547 RCS Nantes



KPMG S.A.
40 Place de la République
CS81639
72016 Le Mans Cedex 02

Mancelle d'Habitation SA

11 Rue du Donjon 72000 LE MANS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société Mancelle d'Habitation SA,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Mancelle d'Habitation SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du 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.

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

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

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



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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Mans, le 13 mai 2024

KPMG SA

.....
Dominique GRIGNON

Associé

Mancelle d'Habitation SA

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2023

BILAN - ACTIF



2.1 Actif

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte		ACTIF	31/12/2023				31/12/2022
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1		2	3	4	5	6	7
A C T I F		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 830 768,31	1 921 554,89
	201	Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 943 305,51	132 877,64	1 810 427,87		1 856 629,50
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 693 997,73	1 673 657,29	20 340,44		64 925,39
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				245 636 278,83	244 390 691,83
		Terrains et constructions	418 136 513,78	175 569 140,21	242 567 373,57		
	2111	Terrains nus	81 481,19		81 481,19		81 481,19
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	29 220 286,48		29 220 286,48		28 300 513,36
	212	Agencements et aménagements de terrains	13 963,90	13 963,90	0,00		211,14
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	358 825 051,18	166 149 425,78	192 675 625,40		191 295 624,63
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	4 366 581,05	2 682 090,01	1 684 491,04		1 769 680,77
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	25 629 149,98	6 723 660,52	18 905 489,46		19 781 661,06
		Autres immobilisations corporelles	7 422 766,55	4 353 861,29	3 068 905,26		
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	5 030 805,16	2 269 828,09	2 760 977,07		2 815 362,25
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	2 391 961,39	2 084 033,20	307 928,19		346 157,43
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
	23	Immobilisations corporelles en cours				14 679 993,12	11 159 763,70
	2312	Terrains	1 656 876,48		1 656 876,48		979 261,52
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	8 625 787,35		8 625 787,35		10 059 060,22
	238	Avances et acomptes	4 397 329,29		4 397 329,29		121 441,96
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				536 222,74	536 169,37
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	486 728,83		486 728,83		486 728,83
	2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00		
	272	Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
	2741	Prêts participatifs			0,00		
	278	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	49 493,91		49 493,91		49 440,54
	2678-2768	Intérêts courus			0,00		
		(I)	444 412 799,43	181 729 536,43	262 683 263,00	262 683 263,00	258 008 179,79
A C T I F	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				128 525,45	605 078,68
	31	Terrains à aménager			0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	128 525,45		128 525,45		605 078,68
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente			0,00		0,00
	358	Temporairement loués			0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
	32	Approvisionnements			0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	225 429,66		225 429,66	225 429,66	348 153,61
		CREANCES D'EXPLOITATION				10 588 285,36	9 340 829,85
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 504 133,89		2 504 133,89		2 473 526,20
	412	Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
	414	Clients - autres activités	160 566,78		160 566,78		924 878,89
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	2 214 878,75	2 050 066,05	164 812,70		127 114,02
	418	Produits non encore facturés	586 806,85		586 806,85		378,73
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	603 297,25		603 297,25		505 577,62
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	6 568 667,89		6 568 667,89		5 309 354,39
		CREANCES DIVERSES (3)				417 499,46	216 402,88
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	417 499,46		417 499,46		216 402,88
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		0,00
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé			0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires			0,00		0,00
	50	Valeurs mobilières de placement	1 559 300,00		1 559 300,00	1 559 300,00	1 559 300,00
		DISPONIBILITES				16 351 357,72	16 981 835,85
	511	Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor			0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	12 547 020,02		12 547 020,02		14 166 806,98
	5188	Intérêts courus à recevoir			0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	3 804 337,70		3 804 337,70		2 815 028,87
	53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
	486	Charges constatées d'avance	455 374,72		455 374,72	455 374,72	480 565,12
		(II)	31 775 838,42	2 050 066,05	29 725 772,37	29 725 772,37	29 532 165,99
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2,34		2,34	2,34	2,34
	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)	476 188 640,19	183 779 602,48	292 409 037,71	292 409 037,71	287 540 348,12
C O M P T E S							
R E G U L							
			(1) dont droit au bail				
			(2) dont à moins d'un an		49 401,71		49 348,34
			(3) dont à plus d'un an		92,20		92,20

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte		PASSIF	31/12/2023		31/12/2022
1	2		Détail	Totaux partiels	
3	4	5			
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		71 233 944,48	67 661 456,90
	101-104-105 (sociétés)	Capital		5 377 738,41	5 377 738,41
	10133-1014	Capital (actions simples)	550 000,00		550 000,00
	10134	Capital : actions d'attribution			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	4 827 738,41		4 827 738,41
	105	Ecarts de réévaluation			
	102-103 (OPH)	Dotations		0,00	0,00
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital			
	106	Reserves		65 856 206,07	62 283 718,49
	1061 (sociétés)	Reserve légale	55 000,00		55 000,00
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	56 510 777,44		53 843 850,95
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée			
	10685	Reserves sur cessions immobilières	7 761 649,97		6 856 088,88
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 361 158,18		
	10688	Reserves diverses	1 528 778,66		1 528 778,66
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 528 778,66		
	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)	3 093 521,41	3 093 521,41	3 572 487,57
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			
		dont relevant du SIEG	2 610 905,14		3 225 894,89
		Montant brut	Inscrit au résultat		
	13	Subventions d'investissement	46 168 416,30	26 663 591,65	25 918 949,12
				26 663 591,65	
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires			
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			
	1671	Titres participatifs		0,00	0,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	100 991 057,54	100 991 057,54	97 152 893,59
PROVISIONS	15	PROVISIONS		9 724 538,72	9 940 048,70
	151	Provisions pour risques	447 262,89		359 827,81
	1572	Provisions pour gros entretien	8 508 831,74		8 742 756,28
	153-158	Autres provisions pour charges	768 444,09		837 464,61
		TOTAL PROVISIONS (II)	9 724 538,72	9 724 538,72	9 940 048,70
DETTES FINANCIERES	162	DETTES FINANCIERES (I)		175 632 044,10	172 382 572,64
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction	6 881 753,01		6 930 171,19
	164	Emprunts obligataires			
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	132 424 414,20		132 178 579,20
	1642	C.G.L.L.S.			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	1648	Autres établissements de crédit	31 753 377,73		29 856 324,17
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	2 202 793,59		2 155 107,72
	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			
	1675	Emprunts participatifs			
	1676	Avances d'organismes HLM			
	168	Autres emprunts et dettes assimilées			
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	2 369 703,23		1 262 388,02
	16883	Intérêts compensateurs	2,34		2,34
	17	sauf intérêts courus - 18			
	519	Dettes rattachées à des participations			
		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		130 761,33	751 287,08
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			621 267,99
	Autres 419	Autres	130 761,33		130 019,09
		DETTES D'EXPLOITATION		3 027 334,95	3 305 767,98
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	985 365,23		1 530 219,50
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers			
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 041 969,72		1 775 548,48
		DETTES DIVERSES		2 835 572,01	3 928 191,22
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	2 098 794,72		3 080 167,37
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	337 500,00		337 500,00
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
	454	Sociétés Civiles Immobilières			
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
	4615	Opérations d'aménagement			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	399 277,29		510 523,85
RECEVABLES	487	Produits constatés d'avance		67 729,06	79 586,91
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	67 729,06		79 586,91
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
		TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	181 693 441,45	181 693 441,45	180 447 405,83
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	292 409 037,71	292 409 037,71	287 540 348,12
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an				6 719 570,74	7 038 607,02
à moins d'un an				168 912 473,36	165 343 965,62

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2023				31/12/2022	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			37 306 531,42		33 950 373,78	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			13 691 646,97		11 811 983,60	
60 (net de 609)	Achats stocks :						
601	Terrains						
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		228 736,90	228 736,90		92 791,69	
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		57 822,74	57 822,74		1 928,81	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 887 224,28	225 707,25	3 112 931,53		1 703 623,29	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 482 057,09	1 046 485,90	3 528 542,99		3 124 851,71	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		27 417,40	27 417,40		26 753,70	
613	Locations		494 308,85	494 308,85		452 350,76	
614	Charges locatives et de copropriétés		56 572,81	56 572,81		82 248,67	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	7 727,44	869 854,64	877 582,08		920 090,77	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		3 439 226,60	3 439 226,60		2 936 502,41	
6156	Maintenance		224 095,95	224 095,95		235 450,08	
6158	Autres travaux d'entretien						
616	Primes d'assurances		259 421,83	259 421,83		229 653,92	
621	Personnel extérieur à l'organisme		3 600,00	3 600,00			
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		885 445,39	885 445,39		865 030,29	
623	Publicité, publications, relations publiques		42 242,65	42 242,65		21 978,37	
625	Déplacements, missions et réceptions		77 142,39	77 142,39		67 723,59	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		-21 782,40	-21 782,40		605 540,28	
6285	Redevances		20 759,74	20 759,74		43 532,96	
Autres comptes 61 et 62	Autres		377 579,52	377 579,52		401 932,30	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			5 318 264,59		4 834 256,68	
631-633	Sur rémunérations	49 792,37	325 705,70	375 498,07		401 116,85	
63512	Taxes foncières		4 064 509,91	4 064 509,91		3 632 100,70	
Autres 635-637	Autres	650 855,58	227 401,03	878 256,61		801 039,13	
64	Charges de personnel			4 737 907,60		4 681 328,44	
641-6481	Salaires et traitements	470 132,17	2 911 399,62	3 381 531,79		3 342 082,12	
645-647-6485	Charges sociales	154 637,49	1 201 738,32	1 356 375,81		1 339 246,32	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			13 058 701,32		12 033 271,18	
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		10 591 861,13	10 591 861,13		9 750 863,35	
Autres 6811	Autres immobilisations		181 362,02	181 362,02		180 942,36	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances		494 504,63	494 504,63		292 039,21	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		1 577 275,46	1 577 275,46		1 809 426,26	
Autres 6815	Autres provisions		213 698,08	213 698,08			
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			500 010,94		589 533,88	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		499 554,74	499 554,74		491 106,87	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		456,20	456,20		98 427,01	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			4 275 918,63		2 214 640,05	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières						
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		4 275 918,63	4 275 918,63		2 214 620,05	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif						
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						
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières					20,00	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			885 751,44		877 091,27	
671	Sur opérations de gestion					17 649,66	
	Sur opérations en capital :			885 751,44		859 441,61	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		438 298,29	438 298,29		504 607,59	
678	Autres charges exceptionnelles		447 453,15	447 453,15		354 834,02	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :						
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions						
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES	6 702 426,42	35 765 775,07	42 468 201,49		37 042 105,10	
	Solde créditeur = bénéfice			3 093 521,41		3 572 487,57	
	dont relevant du SIEG			2 610 905,14		3 227 012,42	
	dont ne relevant pas du SIEG			482 616,27		345 475,15	
	TOTAL GENERAL			45 561 722,90		40 614 592,67	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			4 586,69		7 535,33	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS



3.2 Produits

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		40 885 003,60		37 411 599,79	
70 (net de 709)	Produits des activités		37 583 594,11		34 049 777,46	
7011	Ventes de terrains lotis					
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles				179 449,63	
703	Récupération des charges locatives	6 800 241,05			4 807 289,90	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	782 260,13			802 877,51	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	26 293 459,42			24 807 665,77	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	76 585,45			62 635,18	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 939 427,96			1 703 657,44	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	1 595 062,39			1 531 528,67	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers				12 383,65	
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.	225,53				
Autres 708	Autres	96 332,18			142 289,71	
71	Production stockée (ou destockage)		-476 553,23		-23 264,22	
7133	Immeubles en cours	-476 553,23			-23 264,22	
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée		883 071,95		236 038,70	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	883 071,95			236 038,70	
74	Subventions d'exploitation		98 133,22		73 288,92	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	98 133,22			73 288,92	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 462 898,08		1 820 497,84	
78157	Provisions pour gros entretien	1 811 200,00			1 395 145,00	
78174	Dépréciations de créances	456 414,56			420 531,94	
Autres 781	Autres reprises	195 283,52			4 820,90	
791	Transferts de charges d'exploitation	148 346,00	148 346,00		194 384,70	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	185 513,47	185 513,47		1 060 876,39	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		512 224,89		190 714,76	
761	De participations (2)					
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)		58,73		311,64	
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres	58,73			311,64	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	512 166,16	512 166,16		190 403,12	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		4 164 494,41		3 012 278,12	
771	Sur opérations de gestion	1 243 984,03	1 243 984,03		434 757,18	
	Sur opérations en capital :		2 920 510,38		2 577 520,94	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 340 000,00			1 146 416,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 157 971,67			1 149 680,36	
778	Autres	422 538,71			281 424,58	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	45 561 722,90	45 561 722,90		40 614 592,67	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		45 561 722,90		40 614 592,67	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs				18 516,52	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

I - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

A - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant

B – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1) METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

- Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 ont été établis :
Conformément au plan de compte listé au titre I de l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM.

- Selon les règles et méthodes comptables d'évaluation prévues par :
Le plan comptable général (règlement de l'Autorité des Normes Comptables ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter).

Le règlement de l'ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs (ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, ANC n° 2022-05 du 7 octobre 2022).

L'avis du 16 février 2023 accompagnant les commentaires de comptes conformément aux modifications apportées par l'arrêté du 14 décembre 2022, modifiant les précédents, notamment celui du 4 novembre 2015.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 sont présentés ci-après selon le format en vigueur lors de l'exercice précédent, faute de mise à jour disponible des outils informatiques d'établissement des états financiers, conformément au chapitre 2 du titre V de l'arrêté du 8 décembre 2023.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices.

En application du règlement 2021-08 du 8 octobre 2021, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG), tel que défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation, s'élève à 2 610 904,14 euros, et à 482 616,27 euros 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 et hors SIEG notamment à partir de la comptabilité analytique.

Pour les charges et les produits dits « mixtes », il a été appliqué un ratio d'affectation aux activités SIEG.

Pour l'exercice 2023, ce ratio s'élève à 94,9 %. Celui-ci a été calculé selon les préconisations de la façon suivante :

Ratio d'affectation aux activités SIEG = 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 ».



2) PRINCIPES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF ET DU PASSIF

A - Comptes de l'actif

I – Immobilisations incorporelles

Les baux emphytéotiques, à construction, ou à réhabilitation, sont évalués à leur coût d'acquisition, y compris les frais d'acquisition (frais dits « de notaires »). Les amortissements sont calculés en fonction de la durée du bail.

II – Immobilisations corporelles locatives

II - 1 - Terrains

Les terrains sont évalués à leur coût d'achat ou à leur valeur d'apport, majoré des frais d'acquisition et des éventuels frais d'affectation hypothécaire.

En cas d'apport gratuit ou d'achat à prix symbolique, les terrains sont comptabilisés selon leur valeur vénale précisée dans l'acte notarié ou selon l'estimation des domaines.

Dans le cadre des acquisitions ou acquisition-améliorations, une quote-part affectée au terrain est estimée en fonction du prix de revient de l'opération.

II - 2 – Immeubles de rapport

Les immeubles de rapport sont évalués à leur prix de revient majoré éventuellement des frais d'acquisition.

Pour les opérations de constructions neuves, les frais de maîtrise d'ouvrage et de conduite d'opérations internes sont imputés au coût de l'opération à hauteur de 2,3 % des coûts techniques HT (travaux et VRD).

Pour les VEFA, les frais de conduite d'opération internes sont calculés à hauteur de 0,65 % du coût d'acquisition HT.

Pour les opérations de réhabilitation et d'investissement (budget prévisionnel total supérieur à 5 KE TTC par logement), ces frais internes sont calculés sur la base de 1,5% des coûts techniques HT (hors honoraires).

A titre particulier, la valorisation de la conduite d'opération pour l'opération de démolition-reconstruction de la maison de retraite de Bonnière au Mans a été calculée sur la base de 1,5 % des coûts techniques HT (coût de démolition, construction, VRD et aménagement).

Les immeubles de rapport sont amortis par composant, selon le mode linéaire, et en fonction de la répartition suivante :

Structure	amortissement	50 ans
Acquisition-Amélioration	amortissement	35 ans
Menuiserie extérieure	amortissement	20 ans
Chauffage collectif	amortissement	20 ans
Chauffage individuel	amortissement	12 ans
Etanchéité	amortissement	12 ans
Ravalement façade	amortissement	12 ans
Electricité	amortissement	20 ans
Plomberie	amortissement	20 ans
Ascenseur	amortissement	12 ans
Structure divers	amortissement	20 ans

Les immobilisations sont décomposées en fonction des coûts réels de chaque composant.

Les dépenses relatives à l'installation massive des détecteurs autonomes avertisseurs de fumée sur l'ensemble du patrimoine sont amorties selon le composant spécifique "DAAF", sur une durée d'amortissement de 5 ans.

Dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers construits, les coûts d'acquisition (dépenses d'acquisition et coûts attribuables selon les règles comptables de comptabilisation de l'actif « acquis ou produit »), hors part relative au terrain, sont comptabilisés par le composant « Acquisition – Amélioration ».

Les travaux d'amélioration, de remplacement, ou d'addition d'un élément d'actif des biens acquis sont comptabilisés selon le composant correspondant à leur nature. Les travaux correspondant à des « remplacements de composant » ne font pas l'objet de « sortie d'actif », celui-ci ayant été estimé à une valeur nulle lors de la détermination du prix d'achat.

En matière de comptabilisation par composant des acquisitions en VEFA, il est retenu le principe de répartition du prix d'achat suivant :

Composant	Igts individuels	Igts collectifs
Structure	82 %	78 %
Menuiserie extérieure	4 %	3 %
Chauffage collectif	N.A	3 %
Chauffage individuel	3 %	3 %
Etanchéité	N.A	1 %
Ravalement façade	3 %	2 %
Electricité	4 %	6 %
Plomberie	4%	4 %
Ascenseur	N.A	3 %

Les durées d'amortissement des immeubles faisant l'objet de baux (emphytéotique, à construction ou à réhabilitation) sont ajustées en fonction de la durée du contrat de bail.

Les immeubles de rapport n'ont pas fait l'objet de réévaluation légale ou libre.

II – 3 – Immobilisations en cours

Il s'agit de la valeur des travaux en cours au 31 décembre de l'exercice (travaux non achevés au cours de l'exercice).

III – Autres immobilisations corporelles

Les « autres immobilisations corporelles » sont amorties de la manière suivante :

- Bâtiment administratif : par composant (composant principal : structure sur 50 ans)
- Installations techniques, aménagements, matériels et outillage... : linéaire, sur 5 à 15 ans
- Matériels de transport, de bureau, mobilier... : linéaire, sur 3 ans à 10 ans

IV – Immobilisations financières

Les titres ont été évalués à leur coût d'acquisition, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

V – Stocks et en-cours

Les dépenses relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété et d'aménagement sont comptabilisées en compte de stocks. Celles-ci sont évaluées à leur coût d'achat majoré, s'il y a lieu, des frais d'acquisition.

VI – Créances d'exploitation

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale.

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires est de 2 050 KE au 31 décembre 2023, calculé de la façon suivante :

- Créances des locataires partis : 100 % de la créance
- Créances des locataires présents :
 - de plus de 3 mois à 5 mois de quittance : 50 % de la créance
 - de 6 mois à 8 mois de quittance : 80 % de la créance
 - supérieures à 9 mois de quittance : 100 % de la créance

Le quittance du mois de décembre de l'exercice est pris en compte dans l'estimation de la dépréciation des créances locataires présents.

VII – Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

Dans le cas où, à la clôture de l'exercice, la comparaison entre la valeur d'entrée dans le patrimoine et la valeur d'inventaire fait apparaître une moins-value, celle-ci est comptabilisée sous la forme d'une provision pour dépréciation.

VIII – Charges à répartir sur plusieurs exercices : intérêts compensateurs

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan correspondent aux intérêts compensateurs afférents de certains prêts locatifs aidés. Le montant non significatif (2 euros) marque la fin de ce stock d'intérêts.

Conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi 94-624 du 21 juillet 1994, le compte « charges différées d'intérêts compensateurs » a été crédité par le débit du compte 6863 « dotation aux amortissements des intérêts compensateurs », pour la fraction des intérêts compensateurs de l'exercice.



B - Comptes du passif

I – Prime de fusion

Le montant de 4 828 KE résulte de l'opération de fusion-absorption de la SEM Mancelière Logement en 2013.

II – Subventions d'investissement

Les subventions sont transférées (reprises) au compte de résultat selon le même rythme d'amortissement que les immeubles auxquels elles sont rattachées.

En contrepartie de l'apport gratuit ou d'achat à prix symbolique de terrains, une subvention pour investissement (amortie sur 10 ans) d'un montant identique à la valeur vénale est comptabilisée.

III – Provisions

III – 1 – Provisions pour risques

Le montant de la provision pour risques est de 447 KE au 31 décembre 2023, correspond à la provision de litiges et pénalités à hauteur 174 KE, au provisionnement des coûts et dotation aux amortissements relatifs à la décision de démolir 16 logements collectifs à Coulaines pour 185 KE, et au risque lié à l'opération d'aménagement de Montbizot pour 87 KE.

III – 2 – Provisions pour Gros Entretien

Le montant au bilan de 8 509 KE est composé 52 KE de provision de gros entretien liés à des travaux de désamiantage, 994 KE de provision liés aux travaux des foyers et résidences collectives, et de la PGE à hauteur de 7 462 KE, qui constitue l'essentiel de ce poste.

La PGE est établie sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien du patrimoine sur 5 ans. Pour l'exercice clos au 31 décembre 2023, elle résulte du plan d'entretien quinquennal couvrant les années 2024 à 2028.

Son montant est de 7 462 KE au 31 décembre 2023 (7 915 KE au 31 décembre 2022). Il fait suite à l'application de la règle comptable en matière de constitution de la PGE : respect de la nature des travaux éligibles et cumul des dotations qui doit correspondre à 100 % des travaux en N-1, N étant l'année de réalisation.

Pour la période 2024 - 2028, les montants des travaux prévus en 2024 éligibles à la PGE sont donc provisionnés à 100 % au 31 décembre 2023 (2 432 KE), les autres le sont à hauteur d'une quote-part en fonction de leur périodicité et de leur année de réalisation.

Le montant des travaux 2023 réalisés et provisionnés à hauteur de 1 811 KE a fait l'objet d'une reprise de provision en totalité au 31 décembre 2023.

III – 3 – Autres provisions pour charges

Le montant de 768 KE correspond :

A hauteur de 642 KE, à la provision des indemnités de départ à la retraite (IDR) des salariés. Cette dernière est calculée en application de la convention collective, et selon les hypothèses du départ volontaire des collaborateurs.

Afin de déterminer le taux d'actualisation, la moyenne des taux mensuels du taux IBoxx Corporate AA 10 + (taux des obligations des entreprises de première catégorie, en zone euro, sociétés cotées) sur les 3 dernières années est calculée (soit des années 2021 à 2023 pour cet exercice).

Le taux calculé au 31 décembre 2023 est de 3,28 %.

Au titre de l'exercice 2023, une reprise de provision des IDR a été comptabilisée pour un montant de 195 KE.

A hauteur de 70 KE, au provisionnement de deux licenciements pour inaptitude.

A hauteur de 56 KE, à la décision de la Cour de Cassation du 13 septembre 2023, en mise en conformité avec le droit de l'Union Européenne, considérant le droit pour les salariés d'acquérir aussi des jours de congés pendant les périodes d'arrêt de travail pour maladie ou accident professionnel.

La provision a été calculée considérant le risque de paiement à 100 % pour les salariés présents et 100 % pour les salariés sortis depuis 3 ans.

IV – Emprunts

Les emprunts sont évalués pour leur valeur nominale.

Les intérêts compensateurs de certains prêts aidés de la Caisse des dépôts et consignations sont comptabilisés dans le compte 16883 « intérêts compensateurs ». Le montant non significatif (2 euros) marque la fin de ce stock d'intérêts.



4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	190 722 791,35	8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- 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)	
			80188	Engagements divers	
TOTAL		190 722 791,35	TOTAL		

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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



4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2023

	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat						
12 - Résultat de l'exercice N-1		3 572 487,57		3 132 214,95		548 674,35
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
N° de(s) compte(s) prélevé(s)						
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat						
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres						
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00				
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		2 666 926,48		2 469 364,20		197 562,28
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)						
10685 Réserves sur cessions immobilières		905 561,09		757 648,22		147 912,87
10688 Réserves diverses						
457 - Dividendes (spécifique sociétés)		0,00				
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		0,00		-94 797,47		203 199,20
TOTAL		3 572 487,57		3 132 214,95		548 674,35

(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

(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	27 469 287,43	28 664 971,89	28 567 417,19	29 242 487,56	30 783 353,06
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	12 395 650,80	14 107 043,97	13 319 164,79	13 785 260,91	13 563 061,65
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	3 049 961,36	3 279 917,40	3 680 889,30	3 572 487,57	3 093 521,41
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	87	92	87	88	89
Montant de la masse salariale de l'exercice	2 869 684,35	3 014 104,42	3 258 910,27	3 342 082,12	3 381 531,79
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc...)	1 174 626,04	1 178 904,14	1 296 119,47	1 339 246,32	1 356 375,81

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	4 558 712,78	5 288 508,14	5 519 580,37	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	116 623,29	190 714,76	512 224,89	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	33 729 649,86	34 049 777,46	37 583 594,11	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	5 162 232,67	4 807 289,90	6 800 241,05	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	28 684 040,48	29 433 202,32	31 295 577,95	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	15,89%	17,97%	17,64%	17,17%

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	1 924 029,38		19 276,13			1 943 305,51
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						
Autres immobilisations incorporelles	1 683 056,73	10 941,00				1 693 997,73
TOTAL I	3 607 086,11	10 941,00	19 276,13			3 637 303,24
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	81 481,19					81 481,19
Terrains aménagés, loués, bâtis	28 300 513,36	1 484,00	1 009 997,95	21 087,11	70 621,72	29 220 286,48
Agencements - Aménagements de terrains	13 963,90					13 963,90
TOTAL II	28 395 958,45	1 484,00	1 009 997,95	21 087,11	70 621,72	29 315 731,57
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135)		1 277 188,35	9 965 004,84		1 409 830,65	
hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacement de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135)						
Additions et remplacements de composants compris [A]	358 167 117,60	1 277 188,35	9 965 004,84		1 409 830,65	367 999 480,14
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145)						
hors Additions et remplacements de composants			4 950,00			
Additions et remplacement de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145)						
additions et remplacements de composants compris [B]	20 817 262,63		4 950,00			20 822 212,63
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	4 981 965,60	57 382,94	53 581,32	44 472,65	18 562,62	5 029 894,59
TOTAL III [A+B+C]	383 966 345,83	1 334 571,29	10 023 536,16	44 472,65	1 428 393,27	393 851 587,36
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	49 007,88					49 007,88
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	1 105 226,28	24 489,47				1 129 715,75
Matériel de transport	28 355,95					28 355,95
Matériel de bureau et matériel informatique	741 313,02	1 877,76				743 190,78
Mobilier	388 040,69	5 707,85				393 748,54
Diverses	47 942,49					47 942,49
TOTAL V	2 310 878,43	32 075,08				2 342 953,51
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	979 261,52	1 550 898,97		873 284,01		1 656 876,48
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	10 059 060,21	8 680 693,61		10 113 966,47		8 625 787,35
- Additions et remplacements de composants (1)						
Avances et acomptes	121 441,96	4 275 887,33				4 397 329,29
TOTAL VII	11 159 763,69	14 507 479,91		10 987 250,48		14 679 993,12
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	425 881 954,28	15 875 610,28	11 033 534,11	11 052 810,24	1 499 014,99	440 239 273,44
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	486 728,83					486 728,83
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	49 440,54	53,37				49 493,91
Intérêts courus						
TOTAL IX	536 169,37	53,37				536 222,74
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	430 025 209,76	15 886 604,65	11 052 810,24	11 052 810,24	1 499 014,99	444 412 799,42

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

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

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



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

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	67 399,88	65 477,76			132 877,64
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 618 131,34	55 525,95			1 673 657,29
TOTAL I	1 685 531,22	121 003,71			1 806 534,93
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	13 752,76	211,14			13 963,90
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	161 090 375,98	9 808 604,28		1 051 973,18	169 847 007,08
Constructions locatives sur sol d'autrui	5 046 127,23	662 042,00			5 708 169,23
Bâtiments et installations administratifs	2 167 513,91	111 057,70		8 743,52	2 327 990,95
TOTAL III	168 304 017,12	10 581 703,98		1 060 716,70	177 883 167,26
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	44 044,27	2 270,38			46 314,65
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	868 272,21	33 223,29			901 495,50
Matériel de transport	27 916,07	439,88			28 355,95
Matériel de bureau et matériel informatique	661 226,89	27 101,66			688 328,55
Mobilier	364 326,95	7 269,11			371 596,06
Diverses	47 942,49				47 942,49
TOTAL V	1 969 684,61	68 033,94			2 037 718,55
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	172 017 029,98	10 773 223,15		1 060 716,70	181 729 536,43

(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 :

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					
TOTAL I					
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)		552 871,82	499 101,36		1 051 973,18
Constructions locatives sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs			8 743,52		8 743,52
TOTAL III		552 871,82	507 844,88		1 060 716,70
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V					
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
TOTAL GENERAL		552 871,82	507 844,88		1 060 716,70

(1) Reprises constatées au compte 7811

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

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

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS



4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2023

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	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				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	151 049,24			151 049,24
Pour amendes et pénalités	23 300,00			23 300,00
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	837 464,61		195 283,52	(3) 642 181,09
Pour gros entretien	8 742 756,28	1 577 275,46	1 811 200,00	8 508 831,74
Pour charges sur opérations immobilières	185 478,57	87 435,08		272 913,65
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)		126 263,00		126 263,00
TOTAL II	9 940 048,70	1 790 973,54	(2) 2 006 483,52	9 724 538,72
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières				
TOTAL III				
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	2 011 975,98	494 504,63	456 414,56	2 050 066,05
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	2 011 975,98	494 504,63	456 414,56	2 050 066,05
TOTAL VI (III+IV+V)	2 011 975,98	494 504,63	456 414,56	2 050 066,05
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	11 952 024,68	(1) 2 285 478,17	(1) 2 462 898,08	11 774 604,77

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation - Financières - Exceptionnelles	2 285 478,17	2 462 898,08
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		1 612 176,67
	... de provisions non utilisées (*)		394 306,85
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			642 181,09

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

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES



4.6 Etat des dettes

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	6 881 753,01	242 631,03	786 755,34	5 852 366,64	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	164 177 791,93	4 107 234,14	17 502 433,47	142 568 124,32	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	2 202 793,59	Non ventilable (3)		2 202 793,59	
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)					
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	2 369 703,23	2 369 703,23			
16883	Intérêts compensateurs	2,34	2,34			
TOTAL I dettes financières		175 632 044,10	6 719 570,74	18 289 188,81	150 623 284,55	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	337 500,00	337 500,00			
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	3 084 159,95	3 084 159,95			
419	Clients créditeurs	130 761,33	130 761,33			
42	Personnel et comptes rattachés	676 833,88	676 833,88			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	659 233,78	659 233,78			
44	Etat et autres collectivités publiques	705 902,06	705 902,06			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	705 902,06	705 902,06			
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	399 277,29	399 277,29			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	399 277,29	399 277,29			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		5 993 668,29	5 993 668,29			
487	Produits constatés d'avance	67 729,06	67 729,06			
4871	Sur exploitation	67 729,06	67 729,06			
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III		67 729,06	67 729,06			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		181 693 441,45	12 780 968,09	18 289 188,81	150 623 284,55	

RENVois		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	8 313 792,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	6 220 051,30
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
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	92,20		92,20
275/276	Autres immobilisations financières	49 401,71	49 401,71	
	TOTAL I	49 493,91	49 401,71	92,20
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	225 429,66	225 429,66	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	2 504 133,89	2 504 133,89	
416	Clients douteux ou litigieux	2 214 878,75	2 214 878,75	
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	747 373,63	747 373,63	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	101 756,78	101 756,78	
44	Etat et collectivités publiques	7 070 208,36	7 070 208,36	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	7 070 208,36	7 070 208,36	
45	Groupes, associés et opération de coopération			
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	417 499,46	417 499,46	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	417 499,46	417 499,46	
	TOTAL II	13 281 280,53	13 281 280,53	
486	Charges constatées d'avance	455 374,72	455 374,72	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	455 374,72	455 374,72	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	13 786 149,16	13 786 056,96	92,20
(1) RENVOIS				
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	6 431 134,41		
	Subventions d'exploitation à recevoir	137 533,48		
	TVA			

Exercice au : 31/12/2023

[illegible]

--

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



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

Catégories 1	Montant global des rémunérations 2	Montant global des frais remboursés 3
Organes d'administration		
Organes de direction		

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

Catégories 1	Effectif au 31/12 2	dont Régie 3	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes 4	Effectif moyen 5
Cadres				
Direction & chargé(e)s de mission				
Administratifs				
Techniques				
Sociaux				
Employé(e)s				
Administratifs				
Techniques				
Sociaux				
Ouvrier(e)s				
Gardienn(e)s d'immeubles				
Effectif total				

4.9.3 EFFECTIFS (sociétés)

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b)	Effectif plein temps Effectif à temps partiel - en nombre - en équivalent temps plein (c)	1 2 3	80,00 7,00 5,30
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	85,30
	Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)	5	
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6	
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	85,30

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	86,30	5,00	91,30
- Fins de contrats au cours de l'année	14,00	8,85	22,85
+ Contrats signés au cours de l'année	13,00	9,85	22,85
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	85,30	6,00	91,30

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	62,30		1,00
Personnels d'immeubles	29,00		
Personnels de maintenance			
TOTAL (h)	91,30		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			5 219,06
	Gr309 Champagne	2 591,57	
	Gr307 Mulsanne	2 627,49	
	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			5 219,06

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	148 346,00		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	148 346,00		

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

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

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

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	177 781,82		705 290,13	883 071,95

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

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

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

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

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

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

4.12 Coûts incorp. stocks

Exercice au : 31/12/2023

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

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

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

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

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

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		438 298,29
Cessions (2)		
- Ventes de patrimoines	341 996,03	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut	96 302,26	
- REMPLACEMENTS COMPOSANTS	96 302,26	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		447 453,15
DÉPENSES COUVERTES PAR ASSURANCE	443 292,93	
- ABANDON PROJETS	2 387,47	
- DEMOLITION GR 8	1 772,75	
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	885 751,44	885 751,44

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)		1 243 984,03
- PENALITES DEFINITIVES	15 022,90	
- RENTREES SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR	26 543,64	
- DEGREVEMENT IMPOTS	1 200 147,00	
- PENALITES SUR LOYERS ET REPRISE SOLDE LOCATAIRE	2 270,49	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 340 000,00
- VENTE DE PATRIMOINE	1 340 000,00	
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 157 971,67
- QUOTE PART SUBVENTION INVESTISSEMENT	1 157 971,67	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		422 537,71
- INDEMNITES ASSURANCE	422 537,71	
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	4 164 493,41	4 164 493,41

(1) Détailler les montants significatifs.

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



MANCELLE D'HABITATION

CHAPITRE II

L' ANNEXE

MANCELLE D'HABITATION
Société anonyme d'HLM au capital de 550 000 euros
Siège social : 11, rue du Donjon - 72 000 LE MANS
575 850 490 RCS LE MANS – Code APE 6820 A

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Exercice clos au 31 décembre 2023

I - Faits caractéristiques de l'exercice, principes, règles et méthodes comptables

II – Informations relatives au bilan et au compte de résultat

- Tableau 1 : Engagement hors bilan
- Tableau 2 : Résultats et autofinancements nets
- Tableau 3 : Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé
- Tableau 4 : Tableau des amortissements
 - 4A : Situation et mouvements de l'exercice
 - 4B : Ventilation des diminutions de l'exercice
- Tableau 5 : Tableau des dépréciations et provisions
- Tableau 6 : Etat des dettes
- Tableau 7 : Etat des créances
- Tableau 8 : Tableau des filiales et des participations
- Tableau 9 : Ventilation par nature des frais d'acquisition
- Tableau 10 : Transferts de charges
- Tableau 11 : Production immobilisée
- Tableau 12 : Incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice au coût de production des stocks
- Tableau 13 : Tableau récapitulatif des charges et des produits exceptionnels

I - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

A - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant

B – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1) METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

- Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 ont été établis :

Conformément au plan de compte listé au titre I de l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM.

- Selon les règles et méthodes comptables d'évaluation prévues par :

Le plan comptable général (règlement de l'Autorité des Normes Comptables ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter).

Le règlement de l'ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs (ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, ANC n° 2022-05 du 7 octobre 2022).

L'avis du 16 février 2023 accompagnant les commentaires de comptes conformément aux modifications apportées par l'arrêté du 14 décembre 2022, modifiant les précédents, notamment celui du 4 novembre 2015.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 sont présentés ci-après selon le format en vigueur lors de l'exercice précédent, faute de mise à jour disponible des outils informatiques d'établissement des états financiers, conformément au chapitre 2 du titre V de l'arrêté du 8 décembre 2023.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices.

En application du règlement 2021-08 du 8 octobre 2021, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG), tel que défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation, s'élève à 2 610 904,14 euros, et à 482 616,27 euros 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 et hors SIEG notamment à partir de la comptabilité analytique.

Pour les charges et les produits dits « mixtes », il a été appliqué un ratio d'affectation aux activités SIEG.

Pour l'exercice 2023, ce ratio s'élève à 94,9 %. Celui-ci a été calculé selon les préconisations de la façon suivante :

Ratio d'affectation aux activités SIEG = 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 ».



2) PRINCIPES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF ET DU PASSIF

A - Comptes de l'actif

I – Immobilisations incorporelles

Les baux emphytéotiques, à construction, ou à réhabilitation, sont évalués à leur coût d'acquisition, y compris les frais d'acquisition (frais dits « de notaires »). Les amortissements sont calculés en fonction de la durée du bail.

II – Immobilisations corporelles locatives

II - 1 - Terrains

Les terrains sont évalués à leur coût d'achat ou à leur valeur d'apport, majoré des frais d'acquisition et des éventuels frais d'affectation hypothécaire.

En cas d'apport gratuit ou d'achat à prix symbolique, les terrains sont comptabilisés selon leur valeur vénale précisée dans l'acte notarié ou selon l'estimation des domaines.

Dans le cadre des acquisitions ou acquisition-améliorations, une quote-part affectée au terrain est estimée en fonction du prix de revient de l'opération.

II - 2 – Immeubles de rapport

Les immeubles de rapport sont évalués à leur prix de revient majoré éventuellement des frais d'acquisition.

Pour les opérations de constructions neuves, les frais de maîtrise d'ouvrage et de conduite d'opérations internes sont imputés au coût de l'opération à hauteur de 2,3 % des coûts techniques HT (travaux et VRD).

Pour les VEFA, les frais de conduite d'opération internes sont calculés à hauteur de 0,65 % du coût d'acquisition HT.

Pour les opérations de réhabilitation et d'investissement (budget prévisionnel total supérieur à 5 KE TTC par logement), ces frais internes sont calculés sur la base de 1,5% des coûts techniques HT (hors honoraires).

A titre particulier, la valorisation de la conduite d'opération pour l'opération de démolition-reconstruction de la maison de retraite de Bonnière au Mans a été calculée sur la base de 1,5 % des coûts techniques HT (coût de démolition, construction, VRD et aménagement).

Les immeubles de rapport sont amortis par composant, selon le mode linéaire, et en fonction de la répartition suivante :

Structure	amortissement	50 ans
Acquisition-Amélioration	amortissement	35 ans
Menuiserie extérieure	amortissement	20 ans
Chauffage collectif	amortissement	20 ans
Chauffage individuel	amortissement	12 ans
Etanchéité	amortissement	12 ans
Ravalement façade	amortissement	12 ans
Electricité	amortissement	20 ans
Plomberie	amortissement	20 ans
Ascenseur	amortissement	12 ans
Structure divers	amortissement	20 ans

Les immobilisations sont décomposées en fonction des coûts réels de chaque composant.

Les dépenses relatives à l'installation massive des détecteurs autonomes avertisseurs de fumée sur l'ensemble du patrimoine sont amorties selon le composant spécifique "DAAF", sur une durée d'amortissement de 5 ans.

Dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers construits, les coûts d'acquisition (dépenses d'acquisition et coûts attribuables selon les règles comptables de comptabilisation de l'actif « acquis ou produit »), hors part relative au terrain, sont comptabilisés par le composant « Acquisition – Amélioration ».

Les travaux d'amélioration, de remplacement, ou d'addition d'un élément d'actif des biens acquis sont comptabilisés selon le composant correspondant à leur nature. Les travaux correspondant à des « remplacements de composant » ne font pas l'objet de « sortie d'actif », celui-ci ayant été estimé à une valeur nulle lors de la détermination du prix d'achat.

En matière de comptabilisation par composant des acquisitions en VEFA, il est retenu le principe de répartition du prix d'achat suivant :

Composant	Igts individuels	Igts collectifs
Structure	82 %	78 %
Menuiserie extérieure	4 %	3 %
Chauffage collectif	N.A	3 %
Chauffage individuel	3 %	3 %
Etanchéité	N.A	1 %
Ravalement façade	3 %	2 %
Electricité	4 %	6 %
Plomberie	4%	4 %
Ascenseur	N.A	3 %

Les durées d'amortissement des immeubles faisant l'objet de baux (emphytéotique, à construction ou à réhabilitation) sont ajustées en fonction de la durée du contrat de bail.

Les immeubles de rapport n'ont pas fait l'objet de réévaluation légale ou libre.

II – 3 – Immobilisations en cours

Il s'agit de la valeur des travaux en cours au 31 décembre de l'exercice (travaux non achevés au cours de l'exercice).

III – Autres immobilisations corporelles

Les « autres immobilisations corporelles » sont amorties de la manière suivante :

- Bâtiment administratif : par composant (composant principal : structure sur 50 ans)
- Installations techniques, aménagements, matériels et outillage... : linéaire, sur 5 à 15 ans
- Matériels de transport, de bureau, mobilier... : linéaire, sur 3 ans à 10 ans

IV – Immobilisations financières

Les titres ont été évalués à leur coût d'acquisition, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

V – Stocks et en-cours

Les dépenses relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété et d'aménagement sont comptabilisées en compte de stocks. Celles-ci sont évaluées à leur coût d'achat majoré, s'il y a lieu, des frais d'acquisition.

VI – Créances d'exploitation

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale.

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires est de 2 050 KE au 31 décembre 2023, calculé de la façon suivante :

- Créances des locataires partis : 100 % de la créance
- Créances des locataires présents :
 - de plus de 3 mois à 5 mois de quittance : 50 % de la créance
 - de 6 mois à 8 mois de quittance : 80 % de la créance
 - supérieures à 9 mois de quittance : 100 % de la créance

Le quittance du mois de décembre de l'exercice est pris en compte dans l'estimation de la dépréciation des créances locataires présents.

VII – Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

Dans le cas où, à la clôture de l'exercice, la comparaison entre la valeur d'entrée dans le patrimoine et la valeur d'inventaire fait apparaître une moins-value, celle-ci est comptabilisée sous la forme d'une provision pour dépréciation.

VIII – Charges à répartir sur plusieurs exercices : intérêts compensateurs

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan correspondent aux intérêts compensateurs afférents de certains prêts locatifs aidés. Le montant non significatif (2 euros) marque la fin de ce stock d'intérêts.

Conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi 94-624 du 21 juillet 1994, le compte « charges différées d'intérêts compensateurs » a été crédité par le débit du compte 6863 « dotation aux amortissements des intérêts compensateurs », pour la fraction des intérêts compensateurs de l'exercice.



B - Comptes du passif

I – Prime de fusion

Le montant de 4 828 KE résulte de l'opération de fusion-absorption de la SEM Mancelière Logement en 2013.

II – Subventions d'investissement

Les subventions sont transférées (reprises) au compte de résultat selon le même rythme d'amortissement que les immeubles auxquels elles sont rattachées.

En contrepartie de l'apport gratuit ou d'achat à prix symbolique de terrains, une subvention pour investissement (amortie sur 10 ans) d'un montant identique à la valeur vénale est comptabilisée.

III – Provisions

III – 1 – Provisions pour risques

Le montant de la provision pour risques est de 447 KE au 31 décembre 2023, correspond à la provision de litiges et pénalités à hauteur 174 KE, au provisionnement des coûts et dotation aux amortissements relatifs à la décision de démolir 16 logements collectifs à Coulaines pour 185 KE, et au risque lié à l'opération d'aménagement de Montbizot pour 87 KE.

III – 2 – Provisions pour Gros Entretien

Le montant au bilan de 8 509 KE est composé 52 KE de provision de gros entretien liés à des travaux de désamiantage, 994 KE de provision liés aux travaux des foyers et résidences collectives, et de la PGE à hauteur de 7 462 KE, qui constitue l'essentiel de ce poste.

La PGE est établie sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien du patrimoine sur 5 ans. Pour l'exercice clos au 31 décembre 2023, elle résulte du plan d'entretien quinquennal couvrant les années 2024 à 2028.

Son montant est de 7 462 KE au 31 décembre 2023 (7 915 KE au 31 décembre 2022). Il fait suite à l'application de la règle comptable en matière de constitution de la PGE : respect de la nature des travaux éligibles et cumul des dotations qui doit correspondre à 100 % des travaux en N-1, N étant l'année de réalisation.

Pour la période 2024 - 2028, les montants des travaux prévus en 2024 éligibles à la PGE sont donc provisionnés à 100 % au 31 décembre 2023 (2 432 KE), les autres le sont à hauteur d'une quote-part en fonction de leur périodicité et de leur année de réalisation.

Le montant des travaux 2023 réalisés et provisionnés à hauteur de 1 811 KE a fait l'objet d'une reprise de provision en totalité au 31 décembre 2023.

III – 3 – Autres provisions pour charges

Le montant de 768 KE correspond :

A hauteur de 642 KE, à la provision des indemnités de départ à la retraite (IDR) des salariés. Cette dernière est calculée en application de la convention collective, et selon les hypothèses du départ volontaire des collaborateurs.

Afin de déterminer le taux d'actualisation, la moyenne des taux mensuels du taux IBoxx Corporate AA 10 + (taux des obligations des entreprises de première catégorie, en zone euro, sociétés cotées) sur les 3 dernières années est calculée (soit des années 2021 à 2023 pour cet exercice).

Le taux calculé au 31 décembre 2023 est de 3,28 %.

Au titre de l'exercice 2023, une reprise de provision des IDR a été comptabilisée pour un montant de 195 KE.

A hauteur de 70 KE, au provisionnement de deux licenciements pour inaptitude.

A hauteur de 56 KE, à la décision de la Cour de Cassation du 13 septembre 2023, en mise en conformité avec le droit de l'Union Européenne, considérant le droit pour les salariés d'acquérir aussi des jours de congés pendant les périodes d'arrêt de travail pour maladie ou accident professionnel.

La provision a été calculée considérant le risque de paiement à 100 % pour les salariés présents et 100 % pour les salariés sortis depuis 3 ans.

IV – Emprunts

Les emprunts sont évalués pour leur valeur nominale.

Les intérêts compensateurs de certains prêts aidés de la Caisse des dépôts et consignations sont comptabilisés dans le compte 16883 « intérêts compensateurs ». Le montant non significatif (2 euros) marque la fin de ce stock d'intérêts.





MANCELLE D'HABITATION

INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

ET AU COMPTE DE RESULTAT

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	190 722 791,35	8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- 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)	
			80188	Engagements divers	
	TOTAL	190 722 791,35		TOTAL	

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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



4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2023

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat									
12 - Résultat de l'exercice N-1		3 572 487,57			3 132 214,95			548 674,35	
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat									
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres									
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)									
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		2 666 926,48			2 469 364,20			197 562,28	
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10685 Réserves sur cessions immobilières		905 561,09			757 648,22			147 912,87	
10688 Réserves diverses									
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat					-94 797,47			203 199,20	
TOTAL		3 572 487,57	3 572 487,57		3 132 214,95	3 132 214,95		548 674,35	548 674,35

(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

(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	27 469 287,43	28 664 971,89	28 567 417,19	29 242 487,56	30 783 353,06
Résultat avant charges et produits calculés	12 395 650,80	14 107 043,97	13 319 164,79	13 785 260,91	13 563 061,65
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	3 049 961,36	3 279 917,40	3 680 889,30	3 572 487,57	3 093 521,41
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	87	92	87	88	89
Montant de la masse salariale de l'exercice	2 869 684,35	3 014 104,42	3 258 910,27	3 342 082,12	3 381 531,79
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	1 174 626,04	1 178 904,14	1 296 119,47	1 339 246,32	1 356 375,81

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	4 486 624,92	5 288 508,14	5 519 580,37	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	116 623,29	190 714,76	512 224,89	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	33 729 649,86	34 049 777,46	37 583 594,11	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	5 162 232,67	4 807 289,90	6 800 241,05	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	28 684 040,48	29 433 202,32	31 295 577,95	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	15,64%	17,97%	17,64%	17,08%

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	1 924 029,38		19 276,13			1 943 305,51
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						
Autres immobilisations incorporelles	1 683 056,73	10 941,00				1 693 997,73
TOTAL I	3 607 086,11	10 941,00	19 276,13			3 637 303,24
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	81 481,19					81 481,19
Terrains aménagés, loués, bâtis	28 300 513,36	1 484,00	1 009 997,95	21 087,11	70 621,72	29 220 286,48
Agencements - Aménagements de terrains	13 963,90					13 963,90
TOTAL II	28 395 958,45	1 484,00	1 009 997,95	21 087,11	70 621,72	29 315 731,57
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135)		1 277 188,35	9 965 004,84		1 409 830,65	
hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacement de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135)						
Additions et remplacements de composants compris [A]	358 167 117,60	1 277 188,35	9 965 004,84		1 409 830,65	367 999 480,14
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145)						
hors Additions et remplacements de composants			4 950,00			
Additions et remplacement de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145)						
additions et remplacements de composants compris [B]	20 817 262,63		4 950,00			20 822 212,63
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	4 981 965,60	57 382,94	53 581,32	44 472,65	18 562,62	5 029 894,59
TOTAL III [A+B+C]	383 966 345,83	1 334 571,29	10 023 536,16	44 472,65	1 428 393,27	393 851 587,36
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	49 007,88					49 007,88
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	1 105 226,28	24 489,47				1 129 715,75
Matériel de transport	28 355,95					28 355,95
Matériel de bureau et matériel informatique	741 313,02	1 877,76				743 190,78
Mobilier	388 040,69	5 707,85				393 748,54
Diverses	47 942,49					47 942,49
TOTAL V	2 310 878,43	32 075,08				2 342 953,51
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	979 261,52	1 550 898,97		873 284,01		1 656 876,48
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	10 059 060,21	8 680 693,61		10 113 966,47		8 625 787,35
- Additions et remplacements de composants (1)						
Avances et acomptes	121 441,96	4 275 887,33				4 397 329,29
TOTAL VII	11 159 763,69	14 507 479,91		10 987 250,48		14 679 993,12
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	425 881 954,28	15 875 610,28	11 033 534,11	11 052 810,24	1 499 014,99	440 239 273,44
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	486 728,83					486 728,83
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	49 440,54	53,37				49 493,91
Intérêts courus						
TOTAL IX	536 169,37	53,37				536 222,74
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	430 025 209,76	15 886 604,65	11 052 810,24	11 052 810,24	1 499 014,99	444 412 799,42

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

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

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



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

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	67 399,88	65 477,76			132 877,64
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 618 131,34	55 525,95			1 673 657,29
TOTAL I	1 685 531,22	121 003,71			1 806 534,93
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	13 752,76	211,14			13 963,90
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	161 090 375,98	9 808 604,28		1 051 973,18	169 847 007,08
Constructions locatives sur sol d'autrui	5 046 127,23	662 042,00			5 708 169,23
Bâtiments et installations administratifs	2 167 513,91	111 057,70		8 743,52	2 327 990,95
TOTAL III	168 304 017,12	10 581 703,98		1 060 716,70	177 883 167,26
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	44 044,27	2 270,38			46 314,65
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	868 272,21	33 223,29			901 495,50
Matériel de transport	27 916,07	439,88			28 355,95
Matériel de bureau et matériel informatique	661 226,89	27 101,66			688 328,55
Mobilier	364 326,95	7 269,11			371 596,06
Diverses	47 942,49				47 942,49
TOTAL V	1 969 684,61	68 033,94			2 037 718,55
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	172 017 029,98	10 773 223,15		1 060 716,70	181 729 536,43

(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 :

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					
TOTAL I					
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)		552 871,82	499 101,36		1 051 973,18
Constructions locatives sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs			8 743,52		8 743,52
TOTAL III		552 871,82	507 844,88		1 060 716,70
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V					
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
TOTAL GENERAL		552 871,82	507 844,88		1 060 716,70

(1) Reprises constatées au compte 7811

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

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

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS



4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2023

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	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				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	151 049,24			151 049,24
Pour amendes et pénalités	23 300,00			23 300,00
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	837 464,61		195 283,52	(3) 642 181,09
Pour gros entretien	8 742 756,28	1 577 275,46	1 811 200,00	8 508 831,74
Pour charges sur opérations immobilières	185 478,57	87 435,08		272 913,65
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)		126 263,00		126 263,00
TOTAL II	9 940 048,70	1 790 973,54	(2) 2 006 483,52	9 724 538,72
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières				
TOTAL III				
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	2 011 975,98	494 504,63	456 414,56	2 050 066,05
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	2 011 975,98	494 504,63	456 414,56	2 050 066,05
TOTAL VI (III+IV+V)	2 011 975,98	494 504,63	456 414,56	2 050 066,05
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	11 952 024,68	(1) 2 285 478,17	(1) 2 462 898,08	11 774 604,77

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation - Financières - Exceptionnelles	2 285 478,17	2 462 898,08
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées ... de provisions non utilisées (*)		1 612 176,67 394 306,85
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			642 181,09

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

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES



4.6 Etat des dettes

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	6 881 753,01	242 631,03	786 755,34	5 852 366,64	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	164 177 791,93	4 107 234,14	17 502 433,47	142 568 124,32	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	2 202 793,59	Non ventilable (3)		2 202 793,59	
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)					
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	2 369 703,23	2 369 703,23			
16883	Intérêts compensateurs	2,34	2,34			
TOTAL I dettes financières		175 632 044,10	6 719 570,74	18 289 188,81	150 623 284,55	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	337 500,00	337 500,00			
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	3 084 159,95	3 084 159,95			
419	Clients créditeurs	130 761,33	130 761,33			
42	Personnel et comptes rattachés	676 833,88	676 833,88			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	659 233,78	659 233,78			
44	Etat et autres collectivités publiques	705 902,06	705 902,06			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	705 902,06	705 902,06			
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	399 277,29	399 277,29			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	399 277,29	399 277,29			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		5 993 668,29	5 993 668,29			
487	Produits constatés d'avance	67 729,06	67 729,06			
4871	Sur exploitation	67 729,06	67 729,06			
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III		67 729,06	67 729,06			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		181 693 441,45	12 780 968,09	18 289 188,81	150 623 284,55	

RENVois		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	8 313 792,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	6 220 051,30
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
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	92,20		92,20
275/276	Autres immobilisations financières	49 401,71	49 401,71	
	TOTAL I	49 493,91	49 401,71	92,20
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	225 429,66	225 429,66	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	2 504 133,89	2 504 133,89	
416	Clients douteux ou litigieux	2 214 878,75	2 214 878,75	
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	747 373,63	747 373,63	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	101 756,78	101 756,78	
44	Etat et collectivités publiques	7 070 208,36	7 070 208,36	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	7 070 208,36	7 070 208,36	
45	Groupes, associés et opération de coopération			
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	417 499,46	417 499,46	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	417 499,46	417 499,46	
	TOTAL II	13 281 280,53	13 281 280,53	
486	Charges constatées d'avance	455 374,72	455 374,72	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	455 374,72	455 374,72	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	13 786 149,16	13 786 056,96	92,20
(1) RENVOIS				
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	6 431 134,41		
	Subventions d'exploitation à recevoir	137 533,48		
	TVA			

Exercice au : 31/12/2023

[illegible]



Exercice au : 31/12/2023

[illegible]

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

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

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

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

(5) 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 :

--

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



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

Catégories 1	Montant global des rémunérations 2	Montant global des frais remboursés 3
Organes d'administration		
Organes de direction		

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

Catégories 1	Effectif au 31/12 2	dont Régie 3	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes 4	Effectif moyen 5
Cadres				
Direction & chargé(e)s de mission				
Administratifs				
Techniques				
Sociaux				
Employé(e)s				
Administratifs				
Techniques				
Sociaux				
Ouvrier(e)s				
Gardienn(e)s d'immeubles				
Effectif total				

4.9.3 EFFECTIFS (sociétés)

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b)	Effectif plein temps	1	80,00
	Effectif à temps partiel - en nombre	2	7,00
	- en équivalent temps plein (c)	3	5,30
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	85,30
	Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)	5	
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6	
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	85,30

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	86,30	5,00	91,30
- Fins de contrats au cours de l'année	14,00	8,85	22,85
+ Contrats signés au cours de l'année	13,00	9,85	22,85
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	85,30	6,00	91,30

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	62,30		1,00
Personnels d'immeubles	29,00		
Personnels de maintenance			
TOTAL (h)	91,30		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			5 219,06
	Gr309 Champagne	2 591,57	
	Gr307 Mulsanne	2 627,49	
	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			5 219,06

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	148 346,00		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	148 346,00		

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

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

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

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	177 781,82		705 290,13	883 071,95

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

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

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

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

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

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

4.12 Coûts incorp. stocks

Exercice au : 31/12/2023

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

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

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

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

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

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		438 298,29
Cessions (2)		
- Ventes de patrimoines	341 996,03	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut	96 302,26	
- REMPLACEMENTS COMPOSANTS	96 302,26	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		447 453,15
DÉPENSES COUVERTES PAR ASSURANCE	443 292,93	
- ABANDON PROJETS	2 387,47	
- DEMOLITION GR 8	1 772,75	
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	885 751,44	885 751,44

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)		1 243 984,03
- PENALITES DEFINITIVES	15 022,90	
- RENTREES SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR	26 543,64	
- DEGREVEMENT IMPOTS	1 200 147,00	
- PENALITES SUR LOYERS ET REPRISE SOLDE LOCATAIRE	2 270,49	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 340 000,00
- VENTE DE PATRIMOINE	1 340 000,00	
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 157 971,67
- QUOTE PART SUBVENTION INVESTISSEMENT	1 157 971,67	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		422 537,71
- INDEMNITES ASSURANCE	422 537,71	
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	4 164 493,41	4 164 493,41

(1) Détailler les montants significatifs.

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