

**AB HABITAT**

**COMPTES ANNUELS au 31-12-2022**

**ANNEXE**

**I – FAITS CARACTERISTIQUES DE L’EXERCICE**

**II – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

**III – PRINCIPES REGLES ET METHODES COMPTABLES**

**IV – NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT**

**V – AUTRES INFORMATIONS**

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice de 12 mois ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et clos le 31 décembre 2022 :

Les comptes annuels 2022 font ressortir :

le bilan dont le total s'élève à .....	690 382 224,27€
le compte de résultat constatant un total des produits de.....	98 654 162,75€
et un total des charges de .....	97 043 486,00€
et dégageant un résultat bénéficiaire de .....	1 610 676,75€

## I – FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Au 31 décembre 2022 la coopérative exploite un patrimoine composé de 12 203 logements locatifs sociaux et 187 équivalents logements foyers soit un total de 12 390 logements.

Les principaux faits marquants au titre de l'exercice sont les suivants :

### Au niveau de la stratégie patrimoniale :

- Cessions de 7 pavillons (Jardins du Marais à Argenteuil).
- Réhabilitations en cours des opérations Hôtel Dieu (93 logements) et Auguste Renoir (117 logements) soit 210 logements au total
- Présentation en séance du Conseil d'Administration du 8 décembre 2022, des orientations du futur Plan Stratégique de Patrimoine (PSP 2023 - 2033) intégrant pour 205 M€, le coût des réhabilitations énergétiques, pour 112 M€, le coût des opérations en offres nouvelles, pour 6,1 M€, le coût prévisionnel des démolitions et pour 30 M€ le coût prévisionnel des opérations d'accession sociale à la propriété soit un investissement total de 353 M€ sur 10 ans.  
En parallèle, un stock de 132 logements sera mis en vente sur la période.
- Reprise de la provision pour risques et charges de la SCCV VILLA des Impressionnistes pour 895 K€ en raison d'une compensation par suite d'un jugement, entre la créance détenue par AB HABITAT et la dette dans lequel le montant figurait.

### Au niveau financier

- Impact de la RLS de 3,7 M€ contre 3,5 M€ en 2021
- Cotisations CGLLS 0,2 M€ contre 0,7 M€ en 2021
- Poursuite des apurements des comptes antérieurs, affectés en résultat exceptionnel de l'année 2022 dont en charge, la compensation de la dette vis-à-vis de la Villa des impressionnistes, de 895 K€ sur la créance existante.
- Ajustement de la provision pour risques et charges relative aux foyers (463 K€ à fin 2022). La provision constituée initialement en 2021, porte sur le décalage entre les redevances antérieurement appelées auprès des gestionnaires par AB HABITAT et les montants qui aurait dû être réellement appelés.
- Travaux d'inventaire des stocks comptables relatifs aux projets antérieurs d'accession sociale à la propriété dont une partie en abandon de projet ayant été enregistrée en charges exceptionnelles.
- L'évolution du dossier de l'opération du 33 avenue du Château à Argenteuil a conduit à reprendre la provision pour dépréciation de la construction et de constituer une provision pour risques et charges.

### Au niveau organisationnel

- L'organisation en place à la date du 31/12/2022 est la suivante :

L'organigramme est décomposé de la façon suivante

- Direction générale regroupant le service qualité/DPO/RSE, commerces / syndicats de copropriété et marchés.
- Direction Secrétariat général, affaires juridiques et tranquillité résidentielle
- Direction de la communication, vie coopérative et moyens généraux
- Direction de la proximité et des politiques sociales regroupant les 4 agences de proximité
- Direction des ressources humaines et des services supports regroupant le service informatique.
- Direction du développement et du patrimoine
- Direction administrative et financière regroupant également le service quittancement et charges

### **Les livraisons d'Accession Sociales :**

Il n'y a pas eu de livraison d'opération en accession sociale au titre de l'exercice 2022.

Pour rappel, deux opérations ont été livrées en 2020

- Résidence Mathilde – 25 logements en PSLA (Prêt Social Locatif Accession), opération en maîtrise d'ouvrage direct
- Villa Version Zen – 16 logements : opération en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) auprès du promoteur Perspective Habitat, opération livrée fin janvier 2020

L'opération Golden Green de 16 logements à Bezons, sera livrée au cours du premier trimestre 2023.

L'avenant à la convention de Garantie d'activité accession pour son actualisation au titre de 2022 fait état d'un encours SGA HLM de 10 000 euros et de fonds propres dédiés à la SGA HLM de 598 000 euros.

## **II - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Le taux du livret A sur lequel une majeure partie de nos financements sont indexés, a été augmenté en février 2023, passant de 2% à 3%. Ce même taux pourrait subir une nouvelle hausse au 1<sup>er</sup> août prochain impactant directement les charges d'intérêts sur les emprunts souscrits par la société.

Quant au coût de l'énergie, il connaît depuis de nombreux mois une hausse très significative, renforcée par le conflit en Ukraine ayant pour effet une augmentation de la quittance des clients locataires d'AB HABITAT. Des ajustements de provisions pour charges notamment sur le poste chauffage, ont été réalisés en septembre 2022 et seront poursuivis en 2023 en fonction de la fluctuation des cots de l'énergie.

Enfin concernant l'affaire qui la société et la Villa des Impressionnistes, un protocole est en cours de rédaction pour l'opération du 27 route de Pontoise à Bezons en vue de son acquisition.

### **III – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES**

#### **Principes généraux**

##### **1. Méthode générale de présentation et d'évaluation**

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2021-08 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Le Décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- L'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- L'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- L'arrêté du 22 mars 2022 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privé ;
- Le règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- L'Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation ;
- L'Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré.
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

##### **2. Méthodes comptables intervenu à partir 2021**

Il est fait application pour la première année du Règlement ANC 2021-08 dont les principales évolutions portent sur :

- la création de comptes comptables de capitaux propres dédiés à l'affectation des résultats SIEG ;
- la mention de l'obligation pour les OLS de « présenter dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction ».

Ce nouveau règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier

2021. Conformément à l'article 5 du règlement n° 2021-05, « les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du SIEG relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application. ».

### **Présentation des comptes et méthodes d'évaluation**

#### **Créances douteuses :**

Selon la méthode statistique de l'Union Sociale de l'Habitat appliquée 2016. En revanche, la base de calcul s'est faite à partir du loyer de référence, des données extraites du module de PREM.

## IV – NOTES SUR LE BILAN ET LE RESULTAT

Les notes ci-après exposées permettent de préciser les options prises par la société dans l'application du cadre réglementaire rappelé supra et d'apporter un complément d'information sur certaines rubriques des comptes

### 1 – ACTIF

#### Immobilisations locatives

Ces immobilisations correspondent principalement à la valeur des actifs immobiliers dont la société est propriétaire soit pour les avoir construits soit pour les avoir acquis.

Elles sont inscrites au bilan à la date d'entrée dans le patrimoine de la société pour une valeur correspondant soit :

- au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport pour les actifs acquis ou apportés à titre onéreux
- au coût de production pour les actifs produits par la société
- à la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange

Ces coûts incluent :

- le prix d'acquisition des terrains ou des immeubles, augmenté des frais d'acquisition et d'enregistrement et éventuellement de la TVA, ainsi que le cas échéant des commissions d'intermédiaires ;
- le coût d'aménagement de certains terrains en espaces verts le cas échéant
- les frais de préparation du site ou de démolition préalable ;
- le coût de construction ou le coût des travaux d'amélioration et de mise aux normes des immeubles, y compris les honoraires d'ingénierie et de contrôle, les révisions de prix, les frais d'appel d'offre, le coût de la conduite d'opération, les frais annexes et les taxes liées à la construction (TLE, PLD), ainsi que les frais financiers réellement supportés jusqu'à la mise en service des logements.
- Les coûts internes correspondants aux salaires de la Direction du développement et de la Maitrise d'ouvrage calculé aux frais réels en fonction du temps passé sur les différentes opérations.

#### Les constructions locatives neuves

La date d'entrée des immeubles dans le patrimoine correspond à la date à laquelle l'immeuble est réputé achevé ou en état d'habitabilité. Par simplification les immeubles sont réputés achevés à la date d'entrée des premiers locataires, l'immeuble est donc en exploitation.

Les coûts d'entrée dans le patrimoine des immeubles locatifs sont ventilés par composants pour être inscrit distinctement à l'actif et faire l'objet d'un amortissement calculé sur la durée d'utilisation de chaque composant.

Conformément aux précisions de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 du CNC en matière de décomposition des immeubles de logement social, le coût global d'entrée des immeubles neufs est décomposé en appliquant les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Outre les cinq composants de base, la société a choisi de retenir les trois composants optionnels prévus par le CSTB pour procéder à la ventilation du coût de revient de ses immeubles. Par ailleurs trois nouveaux postes ont été créés pour recevoir à l'actif la valeur de travaux engagés ne pouvant être affectés à un composant unique mais qui répondent néanmoins à la définition d'une immobilisation dans la mesure où ils procurent « un avantage économique futur » ou « un potentiel de services attendus ».

- Aménagements intérieurs adaptation des logements
- Aménagements extérieurs résidentialisation
- Equipements de sécurité

Le tableau ci-dessous résume l'ensemble des principes appliqués par la société en matière de décomposition des immeubles.

Composants	Durée CSTB/CNC	Durées retenues
Structure et ouvrages assimilés	50 ans +ou-20%	60 ans
Menuiserie extérieure	25 ans +ou-20%	25 ans
Chauffage collectif	25 ans +ou-20%	28 ans
Chauffage individuel	15 ans +ou-20%	15 ans
Etanchéité	15 ans +ou-20%	18 ans
Ravalement	15 ans +ou-20%	17 ans
Electricité	25 ans +ou-20%	25 ans
Plomberie/Sanitaire	25 ans +ou-20%	25 ans
Ascenseurs	15 ans +ou-20%	17 ans
Aménagements intérieurs adaptations		25 ans
Aménagements extérieurs résidentialisations		25 ans
Equipement de sécurité		10 ans

A l'actif du bilan, l'ensemble des composants des immeubles est regroupé, le cas échéant, sous deux rubriques :

- Constructions locatives
- Constructions locatives sur sol d'autrui (pour les immeubles assis sur des terrains pris en bail à construction)

### Les travaux d'amélioration et de réhabilitation

Ces travaux sont immobilisés distinctement des constructions neuves et correspondent - soit à des interventions significatives pour remettre aux normes les immeubles les plus anciens - soit à des travaux ponctuels d'amélioration de la sécurité et de la qualité de vie dans les immeubles.

La ventilation du coût de ces travaux et l'affectation à chaque composant se fait par référence aux marchés signés pour chaque corps d'état. Les honoraires et frais attachés à ces travaux sont répartis proportionnellement sur chaque composant lorsqu'ils sont significatifs.

### Immeuble en acquisition amélioration :

Le prix de revient de ces immeubles intègre tant le prix d'acquisition initial du bien que le coût total des travaux de réhabilitation qui y sont effectués successivement en vue de leur mise aux normes d'habitabilité et de confort. Une décote est appliquée quant à la durée d'amortissement restant au regard de la date de construction ou de dernière réhabilitation. Cette décote s'applique également sur les composants. Par ailleurs la ventilation par composant de l'investissement global est réalisée en prenant en compte l'importance relative de ses deux phases.

### Bâtiments administratifs :

Ils obéissent aux mêmes règles d'évaluation que les immeubles locatifs.

### Immobilisation en cours :

Ce poste enregistre le coût des travaux de construction d'amélioration ou de réhabilitation des immeubles dont la réception, l'achèvement, ou la mise en service n'a pas été constatée à la clôture de l'exercice.

### **Immobilisations financières**

Ces immobilisations comprennent :

- Les titres de participation détenus dans d'autres entités.
- Les parts détenues dans le capital d'organismes coopératifs partenaires.
- Les dépôts et cautionnements versés, notamment pour la réservation de terrains.
- Les prêts participatifs consentis à une autre société coopérative de production HLM du groupe.

Les titres de participations sont valorisés à leur coût d'acquisition équivalent au prix d'achat et aux frais d'acquisition (droits d'enregistrement et de mutation, honoraires, commissions, frais d'acte)

## **Stocks et en cours**

### **Accession sociale à la propriété**

Qu'elles soient réalisées en vente en l'état futur d'achèvement ou en location accession, les opérations portées en stocks et en cours sont évaluées à leur coût de production. Celui-ci intègre :

- le prix d'acquisition des terrains, augmenté des frais d'acquisition, ainsi que le cas échéant des commissions d'intermédiaires ;
- le coût d'aménagement ou de préparation des terrains ;
- les coûts de construction y compris les honoraires d'ingénierie et de contrôle, les révisions de prix, l'assurance dommages, les frais annexes et les taxes liées à la construction (TLE, PLD) ;
- la charge financière des lignes de crédit souscrites pour le financement de la construction des opérations. Les intérêts pris en compte sont ceux qui ont couru durant la période de construction.
- Les coûts internes correspondants aux salaires de la Direction du développement et de la Maîtrise d'ouvrage

Les contrats de VEFA sont des contrats à long terme au sens de l'article 622-1 du PCG, par conséquent les dépenses de publicité et frais de commercialisation non imputables à un contrat donné mais à un ensemble de contrats sont exclus des charges relatives aux contrats à long terme. Elles ne sont donc pas incorporées au prix de revient des opérations

Les terrains sont réputés à aménager tant que l'ordre de service de démarrage des travaux n'est pas établi. Les terrains et immeubles sont réputés en cours tant que l'achèvement des travaux n'est pas constaté.

Une provision pour dépréciation des Stocks et encours est constatée lorsque des événements survenus conduisent à remettre en cause la réalisation des opérations dans leurs conditions initiales pour en ramener la valeur à leur prix probable de cession.

### **Portage de copropriété**

Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain du quartier Val d'Argent, AB HABITAT participe à une action de portage et de remise à niveau de logements en copropriété. Il s'agit de lots de copropriété voués à une adjudication judiciaire suite à saisie immobilière des propriétaires défaillants. Les lots acquis par délégation du droit de préemption de la ville ont été inscrits depuis 2016 sous la rubrique 371 « Logements acquis par adjudication ».

Initialement prévus, une durée de 3 ans durant lesquels AB HABITAT en assure la gestion, la rénovation, la mise en sécurité et pourvois au relogement de l'ancien propriétaire. A l'issue de la convention, les logements seront revendus avec une garantie de couverture du déficit éventuel de l'opération par la ville. Aucune provision pour dépréciation n'a donc été comptabilisée.

### **Créances locataires**

Le règlement de l'ANC du 4 juin 2015, sans réellement modifier les règles appliquées antérieurement par usage, confirme :

- d'une part l'exigence prévue à l'article R423-1-5 du CCH d'une dépréciation totale des créances locataires ayant quittés les lieux ou dont la créance dépasse un an de loyer ;
- d'autre part le principe d'une approche statistique de perte de valeur des créances de moins d'un an devenues irrécouvrables.

### **Dépréciation des créances relatives aux logements / parkings :**

Dans cette optique la fédération HLM a financé une étude statistique sur un échantillon de 26 organismes pour définir des taux de dépréciation de ces créances par tranche et par zone de tension. Les organismes ne disposant pas de statistiques internes peuvent se servir de cette étude dont les conclusions sont les suivantes toutes zones confondues :

- Créances représentant de 0 à 3 mois de loyer : dépréciation de 5%
- Créances représentant de 3 à 6 mois de loyer : dépréciation de 22%
- Créances représentant de 6 à 12 mois de loyer : dépréciation de 43%
- Créances représentant +12 mois ou des locataires partis : dépréciation de 100%

### **Dépréciation des créances relatives aux locaux professionnels et autres**

Les dépréciations des créances relatives aux locaux professionnels sont déterminées au travers d'une analyse au cas par cas. Au titre de l'exercice 2021, il a été tenu compte du montant de dépôt de garantie versé par chaque commerce venant en déduction de la provision pour dépréciation de créances.

Ces méthodes de dépréciations sont appliquées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 en dehors du traitement particulier de 2021 des dépôts de garantie venant en déduction des dépréciations des commerces.

### **Ajustement de la balance auxiliaire « clients » avec la comptabilité générale.**

Dans le cadre de la reprise des comptes locataires à l'issue de Transmission Universelle du Patrimoine, il est apparu un écart entre la masse globale des comptes locataires repris en comptabilité générale et le détail de ses créances provenant du logiciel de gestion locative. Cet écart fait l'objet d'une dépréciation à 100% depuis 2016. Au 31/12/2022, cet écart s'élève à 395K€.

### **Autres créances d'exploitation**

Elles regroupent notamment :

- La T.V.A. déductible restant à récupérer.
- Le crédit de T.V.A. en instance de remboursement
- Les subventions restant à recevoir au titre du financement des programmes locatifs
- Les indemnités d'occupation à recevoir des anciens locataires restés dans les lieux sans droits ni titre.
- Diverses créances antérieures tenues par le Trésor Public et antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 sont inscrites dans un compte de débiteurs divers. Ces créances ont fait l'objet d'un traitement spécifique au titre de l'exercice

Les autres créances sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement.

### **Produits à recevoir**

Parmi les produits à recevoir figure notamment :

- Les factures à émettre au titre des conventions chaleurs.
- Les honoraires de syndic liés à la gestion de nos copropriétés
- Les indemnités d'assurances à recevoir

### **Charges constatées d'avance**

Les charges enregistrées à la clôture de l'exercice mais qui se rapportent à l'exercice suivant ont été portées sous cette rubrique. La société a choisi de ne pas différer et étaler sur la durée de garantie (10 ans à compter de la réception de l'ouvrage) la charge des primes assurances DO payées au cours de l'exercice.

### **Charges à répartir**

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan pour un montant de 833 K€ comprennent les frais de garantie CGLLS et les frais d'émission des emprunts.

### **Frais de garanties CGLLS et frais d'émission des emprunts**

Les frais de garanties d'emprunts de la CGLLS sont considérés comme des frais d'émission d'emprunts (art. 212-11 du règlement n°2014-3). Le montant des frais de garantie CGLLS et les frais d'émission des emprunts supportés par AB Habitat au titre de l'exercice 2022 s'élève à 833 K€. AB Habitat a opté pour l'option d'étalement de ces frais sur la durée des emprunts, et à ce titre, les a inscrits en « Charges à répartir ».

## **2 – PASSIF**

### **Capital Social - Capitaux propres**

L'organisme est une coopérative à capital variable. Au 31 décembre 2022, le capital social s'élève à 259 260 euros divisés en 12 963 actions de 20 euros, 155 nouveaux sociétaires agréés par le Conseil d'Administration et 6 remboursements de parts consécutifs à des départs de salariés.

### **Subventions d'investissement**

Les subventions d'investissement sont inscrites dans les fonds propres de la coopérative pour leur montant total, dès la notification. Ces subventions se rapportent aux immeubles locatifs construits en vue de leur location dans le respect des dispositions du CCH relatives aux HLM.

Elles font l'objet d'une reprise en produits exceptionnels par le crédit du compte "subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice" selon le même rythme que l'amortissement des composants de l'immeuble acquis ou construit grâce à ces subventions.

### **Provision pour risques et charges**

Cette provision couvre les risques inhérents à des contentieux, obligations ou engagements susceptibles d'entraîner une sortie de fonds si la responsabilité de la société était établie. Elle est calculée d'après l'évaluation des risques ou litiges.

Au 31 décembre 2022 elle représente la somme de 8,6 M€.

Concernant l'opération SCCV Villa des impressionnistes, une provision constatée à fin 2018 puis ajustée les exercices suivants, a fait l'objet d'une reprise de 910 K€ en 2022 pour se conformer à l'arrêt de la cour d'appel de Versailles du 25 février 2019 ayant ordonné la compensation entre la dette AB HABITAT et sa créance vis à vis de la SCCV Villa des Impressionnistes. Le solde de la provision s'élève à la fin de l'exercice à un montant de 449 K€ correspondant à l'estimation des indemnités de remboursement anticipés des prêts contractés auprès de la CDC.

Ce programme est constitué de 55 logements et parkings en sous-sol. La Coopérative AB Habitat n'a jamais été propriétaire de cet ensemble immobilier.

La provision liée aux litiges salariaux a fait l'objet d'un ajustement selon l'évolution des dossiers et s'établie à fin 2022 à 294 K€.

Une provision constituée en 2021 relative aux foyers pour lesquels les redevances antérieurement appelées auprès des gestionnaires étaient en décalage par rapport aux montants que AB HABITAT aurait dû appeler, a été ajustée à un montant de 463 K€ tenant compte des évolutions des dossiers.

La provision pour dépréciation de 3,2 M€ relative à la déconstruction de l'immeuble sis 33 avenue du château à Argenteuil a été maintenue dans les comptes.

Toujours pour cette même opération, une provision pour risque et charges de 4,2 M€ portant sur la

valorisation comptable de la construction a été enregistrée sur l'exercice 2022.

### **Provision pour Gros Entretien**

Le Conseil d'Administration de la coopérative a décidé de ne pas retenir de composant « gros entretien » pour la décomposition des immeubles

Conformément à l'art 214-9 du PCG, les organismes HLM qui n'ont pas opté pour la méthode de comptabilisation par composant de leurs dépenses de Gros Entretien doivent obligatoirement constituer une provision. Sont visées les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans en prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La provision est assise sur un programme pluriannuel permettant d'identifier les groupes locatifs objets de la dépense, de qualifier la dépense de gros entretien, de la valoriser et de la positionner dans le temps.

Le règlement ANC du 4 juin 2015 apporte un changement dans le mode de calcul de la provision d'une dépense de GE qui doit être constatée à compter de l'exercice duquel elle est programmée et inscrite dans le plan pluriannuel mais en tenant compte d'une quote-part correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée totale entre deux périodes d'entretien. Exemple : si une dépense de GE dont on considère qu'elle doit être renouvelée tous les 10 ans est programmée en fin d'exercice pour être réalisée dans deux ans la PGE à la fin de l'exercice doit être de 90% de la dépense de manière à atteindre 100% par une dotation complémentaire de 10% en N+1 et une reprise totale en N+2 années de réalisation de la dépense. Le règlement ANC précise par ailleurs la nature des dépenses présumées éligibles à la PGE :

- Travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage, (ravalement sans amélioration)
- Travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols
- Travaux de gros entretien et de remplacement global et collectif de petits équipements non identifiés comme des composants (Portes palières, boîtes aux lettres, interphonie ...)
- Travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes

D'autres dépenses présumées non éligibles peuvent le devenir si elles sont non récurrentes et programmées de manière pluriannuelle :

- Travaux d'entretien des descentes d'eaux pluviales
- Travaux de réparation des menuiseries (opérations globales sur des groupes de logements entiers)
- Travaux collectifs de remplacement des menuiseries et des équipements intérieurs des logements
- Travaux d'entretien des aménagements extérieurs
- Curage des égouts
- Travaux d'élagage

Le tableau de saisonnalité dans la cadre de la PGE

Nature	Durée de rotation
Eclairage des parties communes	15 ans
Peintures et sols des Parties Communes /hall /Cages d'escalier	15 ans
Ravalement sans amélioration	20 ans
Remplacement / Réparation des portes palières	15 ans
Remplacement / Réparation des portes métalliques	30 ans
Couverture et charpente	40 ans

Compte tenu des nouvelles normes de calcul la PGE constituée à la clôture de l'exercice pour faire face à ce plan de charge, la provision au 31/12/2022 s'élève à 5 202 K€.

### **Autres Provision pour charges**

Sous cette rubrique ont été provisionnées les charges que la coopérative sera amenée à supporter dans le cadre de ses obligations en matière :

- D'indemnité de fin de carrière de ses collaborateurs de droit privé : La provision est calculée selon la méthode des Unités de Crédit Projetées. Cette méthode consiste à déterminer, par salarié incluant les salariés en invalidité, les salaires annuels majorés des charges sociales et intégrant les augmentations de salaires, l'ancienneté et les promotions à venir projetées au moment du départ à la retraite. Les principales hypothèses de projections sont les suivantes :
  - o Age de départ en retraite : 62 ans
  - o Taux de progression des salaires : 2,50%
  - o Taux financier net : 3,16%
  - o Taux de charges sociales et fiscales : 43,53%
  - o Convention collective appliquée : Personnel des sociétés coopératives HLM

Le montant des engagements d'AB Habitat ainsi calculé s'établit à fin 2022 à 417 K€.

La coopérative a souscrit un contrat d'assurance à prestation définie pour se couvrir à terme de ses obligations financières en matière de fin de carrière. Dans le cadre de ce contrat, elle a versé une cotisation de 500 000 euros en 2017 atteignant un montant de 550 K€ au 31/12/2022 dans le cadre des revalorisations annuelles assises sur le support d'investissement retenu (dont 100% sont constitutifs des actifs du fonds et viennent en diminution de l'engagement de la coopérative).

Compte tenu de cette prise en charge financière, la provision au 31 décembre 2022 est nulle en raison de la part d'engagement couverte par le fond géré par l'assureur.

- De congés accordés aux fonctionnaires au moment de leur départ en retraite : cette provision est établie selon les mêmes hypothèses que la provision pour indemnité de fin de carrière mais limitée à 3 mois.  
La provision ainsi calculée s'établit à 258 K€ à fin 2022

### **Dettes financières**

Elles s'élèvent à 388 M€ et correspondent :

- Aux emprunts souscrits en vue du financement de la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)
  - de la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs) ;
  - des bâtiments administratifs et des travaux dans les agences de la coopérative
  - des stocks de logements accession
  - des stocks de logements en copropriétés dégradées
  - du Haut de bilan dans le cadre du dispositif encadré par la caisse de dépôt et consignation
- Aux intérêts courus mais non échus à la date de clôture des comptes sur ces différents emprunts ;
- Aux dépôts de garantie perçus des locataires ;
- Aux concours bancaires courants

### **Dettes d'exploitation**

Elles sont constituées principalement :

- Des dettes envers le personnel et les organismes sociaux
- Des dettes envers les fournisseurs.
- Des dettes fiscales, notamment en matière de T.V.A.

### **Charges à payer**

Les charges à payer provisionnées à la clôture des comptes concernent notamment :

- Charge à Payer Factures Non Parvenues
- Charge à Payer Factures Non Parvenues immobilier
- des frais de personnel, cotisations sociales et taxes

### **Autres Dettes**

Cette rubrique comprend :

- Les dettes envers les fournisseurs d'immobilisations
- Les dettes diverses

### **3 - CHARGES**

#### **Charges d'exploitation**

Elles comprennent les consommations de l'exercice en provenance de tiers dont :

- Les achats de terrains, travaux et honoraires relatifs à l'accession sociale
- Les charges récupérables sur nos locataires
- Les dépenses d'exploitation et d'entretien courant de notre patrimoine
- Les charges de gros entretien
- Les frais de gestion et d'administration générale de la coopérative.
- Les impôts et taxes, dont notamment la taxe foncière
- Les frais de personnel et charges sociales
- Les pertes sur créances locataires et autres charges
- Les dotations aux amortissements et aux provisions

#### **Charges financières**

Ces charges comprennent principalement :

- Les charges d'intérêts des emprunts contractés pour le financement des opérations locatives
- Les charges d'intérêts des emprunts contractés pour le financement du siège social
- Les pénalités pour remboursements anticipés

#### **Charges exceptionnelles**

Ce poste englobe :

- Les différentes charges engagées au cours de l'exercice qui ne peuvent être rattachées à l'exploitation courante de la coopérative
- Les dotations aux provisions à caractère exceptionnel (risques, litiges ou charges exceptionnelles)
- Les charges liées au traitement des dettes et créances antérieures.

Un détail de ces charges par grande nature figure au tableau n° 13 de l'annexe des comptes annuels.

#### **Impôt sur les sociétés**

La loi de finance rectificative pour 2005 a modifié les dispositions des articles L411.2 du CCH et 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI relatifs à l'impôt sur les sociétés dans les organismes HLM. L'instruction fiscale du 25 janvier 2006 a précisé et commenté ces nouvelles dispositions.

Les activités de la coopérative ne se situent pas intégralement dans le secteur exonéré puisqu'elles ne sont pas toutes réalisées dans le cadre du service d'intérêt général dévolu aux ESH. Font notamment parties des opérations imposables :

- Les locations d'espace pour antenne relais ;
- Les locations de logements non conventionnés ;
- Les locations de locaux professionnels et commerciaux dans certaines conditions
- Les activités de syndic de copropriété ;
- Les prestations de gestion réalisées pour le compte de tiers ;

## **4 - PRODUITS**

### **Produits d'exploitation**

Ceux-ci sont constitués par :

- Les loyers et charges facturés aux locataires des logements sociaux inscrits à l'actif ;
- La production stockée qui constate la différence entre le coût de revient des opérations d'accession inscrites en stock à la clôture de l'exercice et au début de l'exercice ;
- Les honoraires perçus en rémunération de la gestion d'immeubles en copropriété ;
- Les autres produits relatifs aux autres prestations de services exécutées par la coopérative ;
- Les certificats d'économie, conformément à l'avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 et en particulier aux dispositions du titre II de l'instruction comptable HLM.

### **Produits financiers**

Ces produits ont essentiellement pour origine la rémunération des comptes d'épargne.

### **Produits exceptionnels**

Ces produits comprennent :

- Les produits reçus au cours de l'exercice qui ne peuvent être rattachés à l'exploitation courante de la coopérative ou dont l'origine remonte aux exercices antérieurs ;
- Les dégrèvements de taxe foncière obtenus au cours de l'exercice
- Les indemnités d'assurance perçues au titre des sinistres supportés en charges exceptionnelles ;
- Les reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles.

Un détail de ces produits figure au tableau 13 de l'annexe des comptes annuels.

## V – AUTRES INFORMATIONS

### AFFECTATION DU RESULTAT

Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction (conformément au Règlement ANC 2021-08 appliqué pour la première fois en 2021).

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états règlementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par l'ONV à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges directes ont été rattachées directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges ne peuvent pas être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG. Afin d'affecter les charges communes il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 1 791 561,16 €.

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG.

#### Projet d'affectation du résultat :

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat bénéficiaire de 1 610 676,75 € ventilé en résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) bénéficiaire de 1 727 247,66 € et en résultat des autres activités hors SIEG déficitaire de 116 570,91 € :

- en réserve sur cessions immobilières, le montant de la moins-value sur cession immobilières de – **188 389,43 €**
- en report à nouveau créditeur, le montant de **1 915 637,09 €**
- en report à nouveau débiteur hors SIEG, le montant de - **116 570,91 €**

### EFFECTIFS

La coopérative emploie 278 personnes, dont 104 femmes et 174 hommes avec un effectif moyen de 272 personnes au titre de l'exercice 2022.

### **HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Les honoraires des commissaires aux comptes pour la mission de certifications des comptes annuels au titre de l'exercice 2022 s'élèvent à 33 289,00 euros HT.