



AB HABITAT

Siège social : 203 Rue Michel Carré – 95870 Bezons
Société anonyme au capital de 259 260 euros

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

Exercice clos le 31 décembre 2022



RSM Paris

26, rue Cambacérés

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

AB HABITAT

Siège social : 203 Rue Michel Carré – 95870 Bezons

Société anonyme au capital de 259 260 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société AB HABITAT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société AB HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 3.1 Principes généraux de l'annexe des comptes concernant l'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 de la DHUP.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Evaluation des immobilisations corporelles

Les principes et méthodes comptables appliqués pour évaluer les immobilisations corporelles, l'amortissement de ces immobilisations et leur dépréciation sont décrits dans la note IV.1 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par la société décrites dans la note IV.1 de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de ces approches.

Provision pour dépréciation des créances locataires

La note de l'annexe IV.2. relative aux « Créances locataires » précise les règles et principes comptables relatifs à la constitution de la provision pour dépréciation des créances locataires. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour risques

La note de l'annexe IV.2. relative aux « provisions pour risques » précise les modalités retenues par la société dans le cadre de l'estimation de ces risques. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable de l'estimation de la provision sur la base des éléments disponibles ainsi qu'au regard de l'opinion de la direction générale et des avocats.

Provision pour gros entretien

La note de l'annexe IV.2. « Provisions pour gros entretien » précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce pris en application de l'article L. 441-6-1 dudit code ne sont pas mentionnées pour les clients dans le rapport de gestion conformément aux textes.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 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.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

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

Fait à Paris, le 8 juin 2023

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Hélène KERMORGANT

Associée

BILAN - ACTIF

Annexe I - Fiche n°1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2022			TOTALS PARTIELS 6	Exercice 2021 NET 7
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5		
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				456 876,72	405 404,05
201	Frais d'établissement	857 277,15	828 208,66	29 068,49		125 061,99
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 196 915,95	1 769 107,72	427 808,23		280 342,06
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				578 727 633,60	590 098 670,90
2111	Terrains nus	449 545,84	0,00	449 545,84		449 545,84
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	101 379 697,67	0,00	101 379 697,67		100 736 989,93
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	777 584 536,80	314 106 883,29	463 477 653,51		475 032 122,00
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	4 629 979,47	2 967 282,92	1 662 696,55		1 745 871,59
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	14 684 306,72	3 485 294,81	11 199 011,91		11 448 427,56
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	8 653 730,72	8 094 702,60	559 028,12		685 713,98
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				35 840 458,48	29 963 989,11
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	35 840 458,40	0,00	35 840 458,40		29 963 989,03
238	Avances et acomptes	0,08	0,00	0,08		0,08
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				126 927,71	88 354,87
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	4 800,00	800,00	4 000,00		4 000,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	122 927,71	0,00	122 927,71		84 354,87
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	946 404 176,51	331 252 280,00	615 151 896,51	615 151 896,51	620 556 418,93
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				12 898 245,34	13 317 630,55
31	Terrains à aménager	111 487,15	0,00	111 487,15		111 487,15
33	Immeubles en cours	3 676 981,40	0,00	3 676 981,40		5 075 880,02
	Immeubles achevés :			0,00		
35 sauf 358	Disponible à la vente	2 053 594,39	438 143,10	1 615 451,29		687 024,27
358	Temporairement loués	7 494 325,50	0,00	7 494 325,50		7 443 239,11
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	35 000,00	0,00	35 000,00	35 000,00	0,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				14 814 052,55	13 250 026,03
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	7 197 084,25	0,00	7 197 084,25		6 656 213,34
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	67 622,62	18 851,73	48 770,89		39 866,45
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 687 124,53	5 799 941,93	887 182,60		342 216,94
418	Produits non encore facturés	3 406 457,51	0,00	3 406 457,51		2 909 873,35
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 626 308,36	0,00	1 626 308,36		1 454 007,01
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 648 248,94	0,00	1 648 248,94		1 847 848,94
	CREANCES DIVERSES (3)				8 282 569,82	9 304 781,73
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	497 326,75	247 492,54	249 834,21		164 375,41
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562-46 (sauf 461- 4675-4678)	Autres	9 543 230,30	1 510 494,69	8 032 735,61		9 140 406,32
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				38 367 135,69	17 904 915,79
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	38 367 135,69		38 367 135,69		17 904 915,79
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,00
	ACTIF CIRCULANT	82 411 927,39	8 014 923,99	74 397 003,40	74 397 003,40	53 777 354,10
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	833 324,36		833 324,36	833 324,36	961 313,31
169	Primes de remboursement des obligations	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 029 649 428,26	339 267 203,99	690 382 224,27	690 382 224,27	675 295 086,34
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe I - Fiche n°2

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	CAPITAL ET RESERVES		21 117 577,45	21 114 597,45
10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	259 260,00		256 280,00
10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0,00		0,00
1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecarts de réévaluation	0,00		0,00
106	Réserves :			
1061	Réserve légale	235 780,00		235 780,00
1063	Réserves statutaires ou contractuelles	9 190 637,24		9 190 637,24
10685	Réserves sur cessions immobilières	11 431 900,21		11 431 900,21
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10688	Réserves diverses	0,00		0,00
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
11	Report à nouveau (a)	170 272 116,73	170 272 116,73	173 359 529,77
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(3 341 335,21)		
12	Résultat de l'exercice (a)	1 610 676,75	1 610 676,75	(3 087 413,04)
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 727 247,66		(3 341 335,21)
		Montant brut	Insc.au résultat	
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	138 654 560,89	67 457 867,89	74 981 484,18
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
		(I)	264 197 063,93	266 368 198,36
15	PROVISIONS		14 098 879,89	11 652 103,94
151	Provisions pour risques	1 207 230,39		2 357 957,94
1572	Provisions pour gros entretien	5 202 283,00		5 309 100,00
153-158	Autres provisions pour charges	7 689 366,50		3 985 046,00
	PROVISIONS	(II)	14 098 879,89	11 652 103,94
162	DETTES FINANCIERES (1)		387 853 916,48	379 145 066,51
	Participation des employeurs à l'effort de construction	11 217 661,06		12 844 028,94
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		369 064 755,82	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	283 185 490,58		235 266 295,83
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	38 152,34		121 700,06
1648	Autres établissements de crédit	85 841 112,90		109 828 145,65
165	Dépôts et cautionnements reçus :		4 709 485,94	
1651	Dépôts de garantie des locataires	4 528 687,62		4 321 380,43
1654	Redevances (location-accession)	180 478,32		106 191,50
1658	Autres dépôts	320,00		320,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		2 862 013,66	
166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	20 565,91		41 131,84
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	207 241,50		14 997 163,81
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	2 634 206,25		1 618 708,45
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		2 115 627,47	951 518,28
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	2 028 596,52		929 018,28
Autres 419	Autres	87 030,95		22 500,00
	DETTES D'EXPLOITATION		9 482 730,27	5 628 856,05
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	7 072 766,93		3 839 403,44
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 409 963,34		1 789 452,61

	DETTES DIVERSES		12 634 006,23	11 549 343,20
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	4 548 738,02		3 476 793,86
269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
451-454-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	264 604,91		206 329,65
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4657)	Autres	7 820 663,30		7 866 219,69
	Produits constatés d'avance		0,00	0,00
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
4873	Rémunération des frais de gestion PAP	0,00		0,00
		(III)	412 086 280,45	397 274 784,04
477	Différences de conversion Passif	(IV)	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	690 382 224,27	675 295 086,34
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2022			Exercice 2021
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			83 987 884,88	81 829 054,63
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			30 102 976,37	29 216 473,76
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :				
60	Terrains		0,00	0,00	0,00
601	Approvisionnements	0,00	4 360,02	4 360,02	0,00
602	Approvisionnements		0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	49 759,29
604-605-608 (net de 6094-6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		287 686,41	287 686,41	1 068 054,31
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	11 103 022,82	633 914,27	11 736 937,09	11 900 928,41
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 374 336,37	771 971,87	4 146 308,24	4 225 569,88
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	0,00	907 686,38	907 686,38	882 686,10
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	62 814,25	5 664 590,00	5 727 404,25	4 955 847,88
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	0,00	555 108,41	555 108,41	474 943,47
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00	0,00
616	Primes d'assurances	0,00	1 183 717,43	1 183 717,43	1 062 964,31
621	Personnel extérieur à la société	0,00	65 250,00	65 250,00	16 182,00
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	74 614,07	1 303 438,90	1 378 052,97	685 001,93
623	Publicité, publications, relations publiques		174 156,27	174 156,27	163 884,73
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	46 683,57	46 683,57	13 947,41
6285	Redevances	0,00	407 888,46	407 888,46	829 771,51
Autres comptes 61 et 62	Autres	885 243,99	2 596 492,88	3 481 736,87	2 886 932,53
63	Impôts, taxes et versements assimilés			12 913 994,90	12 054 878,84
631-633	Sur rémunérations	161 020,98	760 483,70	921 504,68	901 488,03
63512	Taxes foncières	0,00	8 869 887,36	8 869 887,36	9 307 031,87
Autres 635-637	Autres	3 052 993,32	69 609,54	3 122 602,86	1 846 358,94
64	Charges de personnel			14 301 746,05	13 534 610,96
641-6481	Salaires et traitements	1 875 743,09	8 041 667,38	9 917 410,47	9 147 573,77
645-647-6485	Charges sociales	593 579,61	3 790 755,97	4 384 335,58	4 387 037,19
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			26 076 130,45	26 694 910,79
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		21 243 178,72	21 243 178,72	20 637 428,11
Reste du 6811	Autres immobilisations		689 451,68	689 451,68	775 815,74
6812	Charges d'exploitation à répartir		37 656,26	37 656,26	44 583,35
6816	Dépréciation des immobilisations		0,00	0,00	0,00
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		146 630,92	146 630,92	59 601,61
68174	Dépréciation des créances		1 774 750,50	1 774 750,50	2 622 195,32
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		2 104 283,00	2 104 283,00	1 751 700,00
Autres 6815	Autres provisions		80 179,37	80 179,37	803 586,86
65 (sauf 655)	Autres charges			593 037,11	328 180,28
654	Pertes sur créances irrécouvrables		593 030,10	593 030,10	328 180,28
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	7,01	7,01	0,00
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
	CHARGES FINANCIERES			5 258 979,08	3 503 214,29
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	3 480,14
	Charges d'intérêts (2) :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		313 391,89	313 391,89	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		4 528 447,83	4 528 447,83	3 082 097,92
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		68 289,36	68 289,36	70 258,93
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		348 850,00	348 850,00	347 246,41
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	130,89
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			7 618 622,04	11 711 073,25
671	Sur opérations de gestion		140 573,85	140 573,85	45 471,11
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 799 090,66	1 799 090,66	0,00
678	Autres		1 430 353,03	1 430 353,03	4 234 856,64
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	4 248 604,50
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
6875	Dotations aux provisions		4 248 604,50	4 248 604,50	3 182 141,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS		178 000,00	178 000,00	192 000,09
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	21 183 368,50	75 860 117,50	97 043 486,00	97 235 342,26
		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE		1 610 676,75	0,00
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)		1 727 247,66	
		TOTAL GENERAL		98 654 162,75	97 235 342,26
		(1) Dont charges sur exercices antérieurs			
		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2022		Exercice 2021 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		87 657 804,00	86 240 651,58
1				
2				
3	70 (net de 709)		79 717 585,37	76 668 974,74
4	7011	0,00		0,00
5	7012-7013	0,00		486 840,00
6	7014	0,00		0,00
7	7017-7018	0,00		0,00
8	703	20 381 648,23		18 172 010,67
9	704			
10	7041	467 962,15		520 361,80
11	7043	50 170 331,55		48 630 551,61
12	7042	324 165,41		37 317,89
13	7046	817 183,08		927 888,84
14	7047	268 544,29		262 097,49
15	7044-7045-7048	7 046 642,43		6 958 697,45
16	706			
17	7061-7062	0,00		0,00
18	70631	0,00		0,00
19	70632-70638	0,00		0,00
20	7064	0,00		0,00
21	7065	287 930,28		470 066,04
22	7066	66 666,67		66 666,67
23	70671	0,00		0,00
24	70672	0,00		0,00
25	7068	11441,28		11 441,28
26	708	0,00		
27	7086	0,00		0,00
28	Autres 708	(124 930,00)		125 035,00
29	71		281 540,59	659 973,63
30	7133	230 601,56		1 017 184,56
31	7135	50 939,03		(357 210,93)
32	72		262 962,00	340 146,00
33	7222	0,00		0,00
34	721-Autres 722	262 962,00		340 146,00
35	74		150 457,97	11 376,40
36	742	0,00		0,00
37	743	150 457,97		11 376,40
38	744	0,00		0,00
39	781		5 656 269,97	6 235 513,56
40	78157	2 211 100,00		2 651 000,00
41	78174	1 652 570,53		1 554 265,78
42	Autres 781	1 792 599,44		2 030 247,78
43	791	1 277 603,58		1 778 157,76
44		0,00		0,00
45		0,00		0,00
46	751-754-758	311 384,52		546 509,49
47	755	0,00		0,00
48				
49	76		457 148,19	195 189,66
50				
51	761		0,00	0,00
52	7611	0,00		0,00
53	7612	0,00		0,00
54	7613-7618	0,00		0,00
55	762		0,00	0,00
56	76261-76262	0,00		0,00
57	Autres 762	0,00		0,00
58	763-764	0,00		0,00
59	765-766-768	457 148,19		28 410,43
60	786	0,00		166 779,23
61	796	0,00		0,00
62	767	0,00		0,00
63				
64			10 539 210,56	7 712 087,98
65				
66	771	371 849,80		783 261,98
67			371 849,80	6 928 826,00
68	775	1 610 701,23		0,00
69	777	3 784 859,95		3 701 510,37
70	778	523 195,08		3 227 315,63
71	787	4 248 604,50		0,00
72	797	0,00		0,00
73				
74				
75				
76				
77		98 654 162,75	98 654 162,75	94 147 929,22
78				
79			0,00	3 087 413,04
80			0,00	3 341 335,21
81		TOTAL GENERAL	98 654 162,75	97 235 342,26
82				
83				
84				

(1) Dont produits sur exercices antérieurs
(2) Dont produits concernant les entreprises liées

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^{er} 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 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^{er} 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 coûts de l'énergie.

Enfin concernant l'affaire qui nous lie avec 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.

Compte tenu de la parution tardive de l'arrêté du 14 décembre 2022 publié par la DHUP et le retard pris par l'éditeur du logiciel de production des comptes au format OLS, AB Habitat n'a pas pu mettre à jour le format de ses comptes avec l'arrêté du 14 décembre 2022.

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 Maitrise 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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 réglementaires 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 – **188 189,43 €**
- en report à nouveau, le montant de **1 915 437,09 €**
- 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.

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

Annexe II Fiche 1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	11 590 247,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		11 590 247,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	3 763 800,74
Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non 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	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	Engagements divers	3 763 800,74
TOTAL		3 763 800,74

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Tableau n° 2
2- RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1) (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		173 613 451,94	(3 341 335,21)
12 - Résultat de l'exercice		1 610 676,75	1 727 247,66
- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00	
AFFECTATIONS :			
- Affectation aux réserves			
1061 Réserve légale			
1063-1068 Autres réserves :		(188 389,43)	(188 389,43)
1063 Réserves statutaires ou contractuelles			
10685 Réserves sur cessions immobilières	(188 389,43)		(188 389,43)
10688 Réserves diverses			
457 - Dividendes			
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		175 412 518,12	(1 425 698,12)
TOTAUX		175 224 128,69	175 224 128,69

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice n

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

Tableau n° 2
2- RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1) (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		173 359 529,77	
12 - Résultat de l'exercice N-1		(3 087 413,04)	(3 341 335,21)
- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00	
AFFECTATIONS :			
- Affectation aux réserves			
1061 Réserve légale			
1063-1068 Autres réserves :		0,00	
1063 Réserves statutaires ou contractuelles			
10685 Réserves sur cessions immobilières			
10688 Réserves diverses			
457 - Dividendes			
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		170 272 116,73	(3 341 335,21)
TOTAUX		170 272 116,73	170 272 116,73

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice n-1

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

**2B - RESULTATS DE LA SOCIETE
 AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

ANNEXE II

Fiche n°2

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	54 932 655,00	55 304 399,00	56 332 529,54	58 496 964,07	59 335 937,14
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	18 445 590,00	19 415 205,00	22 048 660,00	24 831 430,69	22 208 537,23
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	1 278 876,00	5 726 182,00	2 995 306,75	(3 087 413,04)	1 610 676,75
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	264,00	262,00	258,00	260,00	272,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	9 368 571,00	9 329 142,00	8 899 238,97	9 147 573,77	9 872 817,86
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	5 780 829,00	5 326 178,00	4 141 429,00	4 387 037,00	4 428 928,19

2C- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENT NET HLM (R423-70 du CCH)

Annexe II

Fiche n°2

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	9 948 615,14	8 500 829,24	4 681 486,46	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	174 195,26	28 410,43	457 148,19	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	74 138 528,47	76 668 974,74	79 717 585,37	
d) Charges récupérées (comptes 703)	17 805 998,93	18 172 010,67	20 381 648,23	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	56 506 724,80	58 525 374,50	59 793 085,33	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	0,18	0,15	0,08	13,32%

Annexe II Fiche n°3

**3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	857 277,15	0,00	0,00	0,00	0,00	857 277,15
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	1 958 898,10	272 363,20	0,00	34 345,35	0,00	2 196 915,95
Total I	2 816 175,25	272 363,20	0,00	34 345,35	0,00	3 054 193,10
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	449 545,84	0,00	0,00	0,00	0,00	449 545,84
Terrains aménagés, loués, bâtis	100 736 989,93	580 280,35	174 085,32	258,87	111 399,06	101 379 697,67
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II	101 186 535,77	580 280,35	174 085,32	258,87	111 399,06	101 829 243,51
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants	494 525 844,13	0,00	584 532,02	0,00	999 701,88	494 110 674,27
Additions et remplacements de composants (1)	280 839 649,06	0,00	5 710 628,35		2 902 330,06	283 473 862,53
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	775 365 593,17	0,00	6 295 160,87	174 085,32	3 901 270,95	777 584 536,80
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	4 629 979,47	0,00	0,00	0,00	0,00	4 629 979,47
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	14 611 944,83	0,00	72 361,89	0,00	0,00	14 684 306,72
Total III [A+B+C]	794 607 517,47	0,00	6 367 522,76	174 085,32	3 901 270,95	796 898 822,99
Install. techniques - Matériel - Outillage	671 425,24	15 615,70	0,00	0,00	0,00	687 040,94
Total IV	671 425,24	15 615,70	0,00	0,00	0,00	687 040,94
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	711 625,11	0,00	0,00	0,00	0,01	711 625,11
Matériel de transport	564 077,08	5 010,00	0,00	0,00	0,00	569 087,08
Matériel de bureau et matériel informatique	3 071 567,02	15 786,89	0,00	0,00	0,00	3 087 353,91
Mobilier	1 571 957,61	6 988,48	0,00	0,00	0,00	1 578 946,09
Diverses	2 008 635,56	11 042,04	0,00	0,00	0,00	2 019 677,60
Total V	7 927 862,38	38 827,41	0,00	0,00	0,01	7 966 689,78
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	19 608 468,27	5 359 791,22	0,00	2 012 418,92	855 988,89	22 099 851,68
- Additions et remplacements de composants (1)	10 355 520,76	7 957 479,37	0,00	4 496 901,32	75 492,09	13 740 606,72
Avances et acomptes	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08
Total VII	29 963 989,11	13 317 270,59	0,00	6 509 320,24	931 480,98	35 840 458,48
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	934 357 329,97	13 951 994,05	6 541 608,08	6 683 664,43	4 944 151,00	943 222 255,70
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	4 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 800,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres immobilisés (droit de créance)	32 510,00	152,50	0,00	0,00	0,00	32 662,50
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	51 844,87	42 356,51	0,00	0,00	3 936,17	90 265,21
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX	89 154,87	42 509,01	0,00	0,00	3 936,17	127 727,71
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	937 262 660,09	14 266 866,26	6 541 608,08	6 718 009,78	4 948 087,17	946 404 176,51

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

Annexe II Fiche n°4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS 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	732 215,16	95 993,50	0,00	0,00	828 208,66
Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 678 556,04	90 551,68	0,00	0,00	1 769 107,72
TOTAL I	2 410 771,20	186 545,18	0,00	0,00	2 597 316,38
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	296 084 766,67	21 160 003,68	0,00	3 137 887,06	314 106 883,29
Constructions locatives sur sol d'autrui	2 884 107,88	83 175,04	0,00	0,00	2 967 282,92
Bâtiments et installations administratifs	3 163 517,27	321 777,54	0,00	0,00	3 485 294,81
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL III	302 132 391,82	21 564 956,26	0,00	3 137 887,06	320 559 461,02
Instal. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	611 246,79	20 478,83	0,00	0,00	631 725,62
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	595 977,63	27 052,03	0,00	0,00	623 029,66
Matériel de transport	558 280,67	2 680,47	0,00	0,00	560 961,14
Matériel de bureau et matériel informatique	2 820 012,60	61 807,07	0,00	0,00	2 881 819,67
Mobilier	1 427 281,17	46 533,67	0,00	0,00	1 473 814,84
Diverses	1 900 774,78	22 576,89	0,00	0,00	1 923 351,67
TOTAL V	7 302 326,85	160 650,13	0,00	0,00	7 462 976,98
Travaux sur immeubles reçus en affectation TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	312 456 736,66	21 932 630,40	0,00	3 137 887,06	331 251 480,00

(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:

	60 ans
--	--------

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Annexe II Fiche n°4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	218 148,48	2 902 330,06	17 408,52	3 137 887,06
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
					0,00
					0,00
Total III	0,00	218 148,48	2 902 330,06	17 408,52	3 137 887,06
					0,00
Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux sur immeubles reçus en affectation Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	218 148,48	2 902 330,06	17 408,52	3 137 887,06

(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.

Annexe II - Fiche n°5

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	454 992,47	80 179,37	240 699,91	294 471,93
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	802 905,00	0,00	544 284,00	(3) 258 621,00
Pour gros entretien	5 309 100,00	2 104 283,00	2 211 100,00	5 202 283,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges	5 085 106,47	4 248 604,50	990 207,01	(3) 8 343 503,96
TOTAL II	11 652 103,94	6 433 066,87	(2) 3 986 290,92	14 098 879,89
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	4 248 604,50	0,00	4 248 604,50	0,00
Financières	800,00	0,00	0,00	800,00
TOTAL III	4 249 404,50	0,00	4 248 604,50	800,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	291 512,18	146 630,92	0,00	438 143,10
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	291 512,18	146 630,92	0,00	438 143,10
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 855 223,25	1 602 913,69	1 639 343,28	5 818 793,66
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	1 599 377,67	171 836,81	13 227,25	1 757 987,23
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	7 454 600,92	1 774 750,50	1 652 570,53	7 576 780,89
TOTAL VI (III + IV + V)	11 995 517,60	1 921 381,42	5 901 175,03	8 015 723,99
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	23 647 621,54	(1) 8 354 448,29	(1) 9 887 465,95	22 114 603,88

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	4 105 843,79	5 638 861,45
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	4 248 604,50	4 248 604,50
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			258 621,00

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

Annexe II.Fiche 6

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES	
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7	
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	11 217 661,06	505 424,45	1 972 738,14	8 739 498,47		
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00		
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	369 064 755,82	13 203 194,97	48 407 933,08	307 453 627,77		
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 709 485,94	Non ventilable (3)			4 709 485,94	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00		
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00		
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00		
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	20 565,91	20 565,91		0,00		
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00		
519	Concours bancaires courants (5)	207 241,50	207 241,50		0,00		
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	2 634 206,25	2 634 206,25		0,00		
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00		
TOTAL I dettes financières		387 853 916,48	16 570 633,08	50 380 671,22	320 902 612,18	0,00	
dont emprunts remboursables in fine						0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00		
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	11 621 504,95	11 621 504,95		0,00		
419	Clients créditeurs	2 115 627,47	2 115 627,47		0,00		
42	Personnel et comptes rattachés	445 322,27	445 322,27		0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 366 106,63	1 366 106,63		0,00		
44	Etats et autres collectivités publiques :	598 534,44	598 534,44	0,00	0,00	0,00	
443	Opérations particulières	0,00			0,00		
44 sauf 443	Autres	598 534,44	598 534,44		0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
451	Groupe	0,00			0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00		
455/4563/457	Associés	0,00			0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00		
46	Créditeurs divers :	8 085 268,21	714 306,42	784 380,57	6 586 581,22	0,00	
461	Opérations pour le compte de tiers	264 604,91	264 604,91		0,00		
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	7 820 663,30	449 701,51	784 380,57	6 586 581,22		
TOTAL II		24 232 363,97	16 861 402,18	784 380,57	6 586 581,22	0,00	
487	Produits constatés d'avance :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4871	Sur exploitation	0,00			0,00		
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00		
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00		
477	Différences de conversion (passif)	0,00			0,00		
TOTAL III		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		412 086 280,45	33 432 035,26	51 165 051,79	327 489 193,40	0,00	
RENVIS							
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	68 332 379,00					
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	46 333 359,25					
	(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.

Annexe II.Fiche 7

7 - ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux (accession)	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires (accession)	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	90 265,21		90 265,21
	TOTAL I	90 265,21	0,00	90 265,21
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	35 000,00	35 000,00	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 687 124,53		6 687 124,53
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
411/413/414/415/418	Autres créances clients	10 671 164,38	10 671 164,38	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	4 356,94	4 356,94	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	110 116,30	110 116,30	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	3 160 084,06	3 160 084,06	0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	3 160 084,06	3 160 084,06	0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	497 326,75	0,00	497 326,75
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	497 326,75		497 326,75
4562	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	9 543 230,30	9 543 230,30	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	9 543 230,30	9 543 230,30	0,00
	TOTAL II	30 708 403,26	23 523 951,98	7 184 451,28
486	Charges constatées d'avances	0,00		0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	30 798 668,47	23 523 951,98	7 274 716,49

(1) RENVOIS		
Dont		
subventions d'investissement à recevoir		1 648 248,94
subventions d'exploitation à recevoir		0,00
TVA		1 336 312,12

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECOULE (5)	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS) (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
					BRUTE	NETTE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7) SCCV BOIS D'ATON SCI BEZONS	803162775 817706443	1 000,00 10 000,00	(285 061,00)	80,00% 40,00%	800,00 4 000,00	0,00 4 000,00	251 572,28	0,00	0,00	0,00	0,00
- Participations (8) LES COOPHLM DEVELOPPEMENT NEF CREDIT COOPERATIF	322961020 338799116 349974931	COOPERATIVE COOPERATIVE COOPERATIVE			30 500,00 2 010,00 152,50	30 500,00 2 010,00 152,50					
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					37 462,50	36 662,50	251 572,28	0,00			0,00

(1) Pour chacune des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numéro d'identification national (n° SIREN). Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

Observations :

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION 3	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	0,00

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COÛTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
	CONDUITE D'OPERATION 2022 403CN1	27 916,00			27 916,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 009RHB	23 882,00			23 882,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 054RH2	19 306,00			19 306,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 130CN3	17 302,00			17 302,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 066RH1	16 892,00			16 892,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 053RH2	13 550,00			13 550,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 056RH2	12 756,00			12 756,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 062RI2	11 618,00			11 618,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 037RH2	11 151,00			11 151,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 146TU2	11 112,00			11 112,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 128RI2	10 886,00			10 886,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 170AS1	8 463,00			8 463,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 401CN1	8 443,00			8 443,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 058RH2	8 090,00			8 090,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 016ASB	6 307,00			6 307,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 021ASB	4 982,00			4 982,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 015RH2	4 277,00			4 277,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 016ES6	3 286,00			3 286,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 016RH2	3 092,00			3 092,00
	CONDUITE D'OPERATION 2022 AUTRES	39 651,00			39 651,00
	TOTAL	262 962,00	0,00	0,00	262 962,00

(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 ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

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

Annexe II.Fiche 13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		371 849,80
Dégrèvements TFPB	214 500,00	
Pénalités sur SLS	155 823,00	
Divers : montants non significatifs	1 526,80	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 610 701,23
Vente 7 pavillons Jrdins du Marais à Argenteuil	1 610 701,23	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 784 859,95
Quote part des subventions virée au résultat	3 784 859,95	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		523 195,08
Indemnités d'assurance	135 940,54	
Refacturation frais d'huissiers	5 858,05	
Régularisations d'écritures antérieures	281 264,93	
Divers : montants non significatifs	100 131,56	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	6 290 606,06	6 290 606,06

(1) Détailler les montants significatifs.

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