

POINT N°2

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 05 JUIN 2024



COMPTES FINANCIERS EXERCICE 2023

Office Public de l'Habitat du Territoire Vallée Sud – Grand Paris

5, rue Paul-Vaillant-Couturier - 92140 Clamart - Tél. : 01 46 45 35 40 - Fax : 01 46 45 05 54 - courrier@valleesudhabitat.fr

N°SIRET 451 576 656 00024 – RCS NANTERRE – ADHERENT A L'UNION NATIONALE DES FEDERATIONS D'ORGANISMES D'H . L . M.

Sommaire

Titre	Rapport du Directeur Général.....	1
Rapport	Rapport de gestion.....	2
Titre	Commentaires.....	5
Rapport	Compte de résultat.....	6
	Bilan.....	12
Titre	Règles et méthodes comptables.....	18
Rapport	Règles et méthodes comptables.....	19
Titre	Etats comptables.....	24
Bilan	Actif et Passif.....	25
Compte de résultat	Charges et Produits.....	27

RAPPORT DE GESTION DU DIRECTEUR GENERAL EXERCICE 2023



RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES FINANCIERS DE 2023

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le rapport de gestion sur l'activité et les comptes financiers de l'année 2023 vous est présenté par le Directeur Général. Les grandes orientations définies par le Conseil d'Administration du 12 octobre 2022 lors du Débat d'Orientation Budgétaire, ainsi que les Budgets Primitifs approuvés par le Conseil d'Administration du 15 Décembre 2022, ont été mis en œuvre par Vallée Sud Habitat tout au long de l'année 2023.

Durant l'année 2023, malgré les réglementations visant à transformer le modèle économique des organismes HLM en France, nous avons, dans le respect et l'entretien de notre patrimoine, orienté nos actions pour maintenir et améliorer la qualité de service apportée aux locataires.

Ainsi, les principaux impacts financiers pour 2023 ont été :

- Une baisse des loyers de 1 296 293 € du fait de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) pour les locataires « APLisés », représentant 4,72% des loyers des logements conventionnés ;
- La cotisation CGLLS avec un taux de base de 2,751 % et son dispositif de lissage RLS, portant l'ensemble des cotisations CGLLS à 1 087 247 €.
- Un manque à gagner du fait du gel de la mutualisation financière.

Malgré tout, cet exercice 2023, comme celui de 2022, est marqué par une perte de loyers (RLS), a pu trouver un équilibre grâce à une gestion pérenne et dynamique de l'ensemble de nos activités.

Différents projets ont été conduits tout au long de l'année 2023, dont les principaux sont :

- La préparation avec les services de l'EPT Vallée Sud Grand Paris et la Ville de Bourg-la-Reine, d'une opération à Bourg-la-Reine de restructuration d'une ancienne résidence pour personnes âgées en une résidence pour étudiants (101 logements) et de locaux pour la Ville de Bourg-la-Reine.
- La préparation d'une opération rue Perthuis à Clamart, pour la réalisation d'une crèche municipale (60 berceaux) et de 15 logements locatifs,
- Le lancement des études de faisabilité pour la réhabilitation complète de l'immeuble 38 rue Cambillard à Clamart.
- Le lancement d'études pour la réhabilitation des résidences Gatillot et Cèdres à Chatillon.

- Le rachat d'un immeuble situé au 92 avenue du Général Leclerc à Boug la Reine de 10 logements et 3 commerces.
- Les livraisons des opérations suivantes :
 - Opération Gare en VEFA au 5 esplanade Nadar à Clamart, soit 36 logements,
 - Opération d'acquisition-réhabilitation du 19 rue Hébert (12 logements),
 - Livraison de l'opération Campus rue de la Bourcillière à Clamart réalisée en VEFA de 28 logements.
- La poursuite des projets suivants :
 - Opération d'acquisition-réhabilitation du 17 rue Paul-Vaillant Couturier, dépôt du permis de construire en mai 2021 et obtention le 27 septembre 2021. Lancement des travaux.
 - Opération d'acquisition -réhabilitation du 18 boulevard des Frères Vigouroux, dépôt du permis de construire en mai 2021 et obtention le 27 août 2021. Lancement des travaux.
 - Les six programmes immobiliers représentant 168 logements réalisés en VEFA, sur la 3^{ème} tranche de la ZAC du Panorama à Clamart,
 - Domaine de La Quintinie /Quartier Lenôtre à Clamart :Conception du nouvel immeuble (102 logements locatifs sociaux, d'accession sociale et d'accession libre), permis de construire obtenu au 2^{ème} trimestre 2021, lancement d'un premier appel d'offres travaux jugé infructueux. Préparation et lancement d'un deuxième appel d'offres travaux en décembre 2021, jugé fructueux fin avril 2022. Lancement des travaux le 18 octobre 2022.
- Poursuite de la vente à l'occupant, réalisation de 2 ventes* sur 6 projetées dans le budget :
 - 1 logements sur la résidence Schneider à Clamart,
 - 1 pavillon sur la Cité de la Plaine à Clamart,

*La remontée des taux d'emprunt en 2022 et 2023 et le resserrement des conditions bancaires d'octroi des prêts ont réduit considérablement les acquéreurs en capacité à acheter leur logement.

Pour connaître plus en détails toutes les actions que nous avons menées tout au long de l'année, je vous invite à consulter l'analyse des comptes financiers arrêtés au 31 décembre 2023, ainsi que la synthèse de l'activité des services.

Vous trouverez ci-dessous, suivant l'article R*423-1-4 du CCH, le ratio de l'autofinancement (CCH art R423-9) entré en vigueur à compter de l'exercice 2014.

L'année N doit avoir un ratio d'autofinancement supérieur à 0% et la moyenne des trois dernières années doit être supérieure à 3%. Le tableau ci-après reprend les ratios des années 2021 à 2023 dont la moyenne est de 3,13 %.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	521 700,48	2 189 050,20	459 073,47	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	138 825,18	273 498,50	590 345,33	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	37 911 212,90	46 608 624,09	41 436 737,96	
d) Charges récupérées (comptes 703)	9 844 106,46	10 774 768,61	10 767 565,19	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	28 205 931,62	36 107 353,98	31 259 518,10	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	1,85%	6,06%	1,47%	3,13%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondants aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actif) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

Sur l'exercice 2023, nous constatons un résultat déficitaire de 1 914 319,48 €, qui intègre les produits exceptionnels de la vente HLM pour un montant de 329 753,10 €. En 2022, le résultat était de 2 592 514,06 €, dont 1 099 842,48 € de la vente HLM.

Ce résultat excédentaire, dégagé de notre gestion, a été entièrement réinvesti dans le patrimoine.

Notre capacité d'autofinancement au 31 décembre 2023 est de 459 073,47 €, en diminution par rapport à l'exercice N-1 qui avait dégagé un autofinancement s'élevant à 2 189 050,20 €.

Cela s'explique principalement par :

- L'excédent brut d'exploitation pour -2 355 K€,
- Une variation des amortissements pour 201 K€,
- Une variation des autres charges et produits d'exploitation pour 67 K€,
- Une variation des charges financières pour 1 345 K€,
- Une variation des produits financiers pour 317 K€,
- Une variation des charges et produits exceptionnels pour 49 K€.

Il est nécessaire de saluer l'ensemble des équipes de Vallée Sud Habitat pour leur travail au quotidien, qui nous permet d'atteindre la majorité de nos objectifs, malgré les difficultés.

Certaines de ces mesures ont été maintenues ou adaptées en 2023 en fonction de la situation internationale (Ukraine et Proche Orient). Cela a régulièrement perturbé l'organisation des services de l'Office et la qualité du service rendu aux locataires et demandeurs de logement.

Malgré ces adaptations, les événements internationaux et les perturbations sur le prix des matières premières auront des impacts pour l'OPH sur l'exercice 2023. Il nous faudra prendre en compte :

- La fragilisation de la situation économique et/ou sociale des locataires non totalement mesurables à ce jour,
- Les perturbations sur certains chantiers pendant la période,
- Le décalage dans le temps de certaines livraisons,
- Le renchérissement de certains de nos contrats de travaux ou de services,
- La hausse des taux d'intérêt, en particulier du Livret A, impactant tant nos contrats actuels que ceux que nous envisageons pour des opérations futures.

Je sou mets à votre approbation les comptes financiers 2023, et sollicite de votre part le quitus pour ma gestion, fruit du travail de l'ensemble des collaborateurs de notre organisme.

Yann CHEVALIER
Directeur Général,

COMMENTAIRES EXERCICE 2023

COMPTE DE RESULTAT 2023

LES RECETTES

Suivant l'adoption du budget 2023 par le Conseil d'Administration du 15 décembre 2022, les prévisions budgétaires des recettes de fonctionnement s'élèvent à 58 820 104 €. Au terme de l'exercice, le compte de résultat mentionne des recettes nettes pour 48 633 349,56 €, soit un taux de réalisation de 82,68 %.

Chapitre 70 : Produits des activités : 41 436 737,96 €

Pour 2023, les loyers et charges locatives s'élèvent à 41 074 509,30 €. A noter la mise en location du 3 rue René Samuel durant l'exercice.

Les loyers ont augmenté de 3,20% au 01/01/2023, conformément à la décision du conseil d'administration.

Ces recettes se répartissent comme suit :

- Les récupérations de charges locatives 10 767 565,19 €.

- Les loyers des logements, parkings, commerces : 30 306 944,11 €.

La totalité des loyers appelés augmente par rapport à 2022.

Le tableau ci-dessous exprime ces évolutions.

TYPE	2021	2022	2023	2023/2022 en %
Logements non conventionnés	695 766	655 207	747 553	14,09
Logements conventionnés	25 107 904	24 926 278	26 158 033	4,94
SLS	672 796	573 845	545 858	-4,88
Commerces	951 620	897 538	889 045	-0,95
Parkings	1 323 915	1 384 534	1 433 747	3,55
Autres loyers*	206 892	438 707	532 708	21,43
TOTAL	28 958 894	28 876 109	30 306 944	4,96

*forte augmentation suite au relogement des locataires I3F – quartier Pavé Blanc

- *Produits des prestations de services et des activités annexes : 362 228,66 €.*

Cette somme est le total d'une part :

- de la convention d'assistance concernant l'attribution des logements pour le compte de la ville de Clamart pour 27 582,28 € ainsi que pour Vallée Sud Grand Paris pour un montant de 6 306,24 € et les honoraires pour notre activité de syndic de copropriétés pour 23 274,85 €.

Et d'autre part :

- des « activités annexes » pour 305 065,29 € qui correspondent aux loyers des terrasses des logements qui ne sont pas inclus dans les loyers de base, aux loyers des terrasses en location, aux opérateurs téléphoniques et aux protocoles Tri-Cages escaliers-TV pour La plaine et Trivaux.

Chapitre 71 : Production stockée : 208 743,67 €

Ce chapitre constate la production au 31/12/2023 des travaux du programme d'accession sociale du domaine de la Quintinie, quartier Le Nôtre à Clamart en cours.

Chapitre 72 : Production immobilisée : 887 975,17 €

Ce chapitre correspond d'une part à la valorisation comptable de la quote-part des salaires et charges sociales du personnel affecté à l'activité de conduite d'opération sur l'exercice 2023 pour les opérations de VEFA Panorama, Gare, Campus, Vezous et Station, ainsi que l'opération de construction la Quintinie et Perthuis, l'acquisition-amélioration du 3 avenue René Samuel, 17 rue Paul Vaillant Couturier, 18 boulevard des frères Vigouroux, 19 rue Hébert et les opérations en cours d'étude pour 468 239,90 €.

Et d'autre part, aux charges financières liées au préfinancement des opérations de construction en VEFA pour Panorama, Gare et Campus ainsi que l'acquisition-amélioration du 3 rue René Samuel pour un montant de 419 735,27 €.

Chapitre 74 : Subventions d'exploitation : 149 151,94 €

Il s'agit des subventions pour les apprentis au sein de Vallée Sud Habitat pour 25 851,94 €, ainsi qu'une subvention pour les travaux d'accessibilité dans les logements accordée par la CNAV pour 123 300 €.

Chapitre 75 : Autres produits de gestion courante : 43,01 €

Ce montant correspond à une indemnité reçue par VEOLIA.

Chapitre 76 : Produits Financiers : 590 345,33 €

Les produits financiers correspondent aux produits de placements de la trésorerie disponible sur des livrets auprès de nos partenaires bancaires.

Chapitre 77 : Produits exceptionnels : 3 720 025,62 €

On trouve dans ce chapitre :

- des pénalités sur les dégrèvements d'impôts et autres pour 311 377,29 €,
- les dégrèvements d'impôts pour 278 962,40 €,
- les produits des cessions pour 490 260,00 €,
- les pénalités pour « non-réponse d'enquête SLS » soient 3 325,00 €,
- les produits sur opération de gestion courante s'élèvent à 34 633,70 €,
- la quote-part de subventions d'investissement 2021 virées au compte de résultat s'élève à 2 243 907,25 €,
- les remboursements de notre assurance consécutifs à des sinistres sur le patrimoine pour un montant de 357 559,98 €.

Chapitre 78 : Reprise sur amortissements et provisions : 1 441 335,15 €

Ce chapitre exprime les écritures d'ordre, correspondant au détail ci-après :

- Reprise provision sur créances douteuses pour 284 585,15 €.
- Reprise provision pour gros entretien pour 1 155 000,00 €.
- Reprise provision pour charges de 1 750,00 €.

Chapitre 79 : Transfert de charges : 198 991,71 €

Ce poste correspond à un transfert de charges rattachées aux charges de personnel pour un montant de 94 735,92 € ainsi que des charges d'exploitation d'un montant de 104 255,79 €.

Ces recettes ont permis de financer les dépenses suivantes de l'exercice 2023.

LES DEPENSES

Suivant le budget principal adopté par le Conseil d'Administration du 15 décembre 2022, les prévisions de crédits alloués pour l'exercice 2023 s'élèvent à 58 123 010 €. A la clôture, les charges comptabilisées s'élèvent à 50 547 669,04 €, soit un taux de réalisation de 86,96 %.

Ces dépenses se décomposent comme suit :

Les consommations en provenance des tiers : 16 893 842,68 € (Chapitres 60, 61 & 62)

Chapitre 60 : Achats et variations de stocks : 3 398 954,44 €

Ce chapitre représente 6,72 % du total des charges de fonctionnement.

Le total des charges récupérables sur les achats de consommables (énergie, eau et petites fournitures) s'élève à 2 869 588,51 €.

Les achats stockés et la variation de stocks ont un total de 128 653,95 €.

Les achats liés à la production de stocks immobiliers (accession sociale) pour 208 743,67 €.

Les autres achats de consommables comme l'énergie et l'eau ainsi que les fournitures administratives, d'entretien et de petit équipement rattachés au fonctionnement de l'activité s'élèvent à 191 968,31 €.

Chapitre 61 & 62 : Prestations réalisées par les services extérieurs : 13 494 888,24 €

Ce chapitre représente 26,70 % du total des charges de fonctionnement.

Les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à 4 820 270,19 €.

Le coût du gros entretien sur le patrimoine immobilier est de 3 862 110,17 € et les autres prestations de services de fonctionnement s'élèvent à 4 812 507,88 €.

Chapitre 63 : Impôts & Taxes : 5 461 831,67 €

Ce chapitre représente 10,81 % des charges de fonctionnement.

Le total des taxes récupérables auprès des locataires s'élève à 1 218 032,25 € (dont T.E.O.M. 1 014 858,29 € et rémunérations pour 203 173,96 €).

Le coût de la taxe foncière 2023 est de 3 588 428,54 €.

Les impôts et taxes sur rémunérations s'élèvent à 597 222,38 €.

Les autres impôts et taxes s'élèvent à 58 148,50 €.

Chapitre 64 : Frais de Personnel : 9 066 378,76 €

Ce chapitre représente 17,94 % des charges de fonctionnement.

Les charges de personnel récupérables auprès des locataires s'élèvent à 2 314 421,87 €, ce qui représente 25,53 % des charges de personnel de Vallée Sud Habitat.

Les autres charges de personnel s'élèvent à 6 751 956,89 €.

Chapitre 65 : Autres charges de gestion courante : 183 642,90 €

Ce chapitre représente 0,36 % des charges de fonctionnement.

Nous y trouvons les créances irrécouvrables pour 182 158,74 €.

Des charges diverses de gestion courante pour un total de 1 484,16 €.

Chapitre 66 : Charges Financières : 5 831 512,44 €

Ce chapitre représente 11,54 % des charges de fonctionnement et est en forte augmentation compte tenu de la hausse des taux d'intérêt et du livret A.

- Les intérêts des emprunts d'immeubles de rapport pour 5 044 209,01 €.
- Les intérêts de préfinancements pour 392 606,17 €.
- Les intérêts des emprunts sur bâtiments administratifs pour 394 697,26 €.

Chapitre 67 : Charges exceptionnelles : 1 184 001,02 €

Ce chapitre représente 2,34 % des charges de fonctionnement.

- Les pénalités et amendes pour 54 648,86 €.
- Des subventions accordées pour 24 552 €.
- Les honoraires sur la vente HLM pour 15 102,87 €
- Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion pour 475 069,72 €.
- La valeur nette comptable des éléments d'actifs remplacés, cédés, démolis et/ou mis au rebut est de 276 906,78 €.
- Les charges liées aux sinistres et au vandalisme sont de 337 720,79 €.

Chapitre 68 : Dotations aux amortissements et aux provisions : 11 926 459,57 €

Ce chapitre représente 23,59 % des charges de fonctionnement.

Les amortissements sur immobilisations locatives s'élèvent à 10 699 722,74 €, les amortissements sur les autres immobilisations sont de 324 780,91 € et la dotation pour créances douteuses est de 514 626,92 €.

Les autres provisions sont :

La provision sur gros entretien pour 387 329,00 €.

La provision pour risque de 0 €.

La provision pour pensions et obligations pour 0 € (indemnité de départ à la retraite) mise en place en 2020.

Au terme de l'exercice 2023, le résultat de fonctionnement dégagé est le suivant :

Produits.....	48 633 349,56 €
Charges.....	50 547 669,04 €
Résultat.....	-1 914 319,48 €

BILAN 2023

ACTIF

Au 31 décembre 2023, le bilan de Vallée Sud Habitat s'élève à un montant de 384 720 561,09 € en augmentation de 3,68 % par rapport à 2022.

Cette augmentation représente en valeur absolue une somme de 13 678 570,92 € de notre activité annuelle . Elle provient essentiellement de l'activité immobilière, qui traduit pour Vallée Sud Habitat la mise en œuvre de son orientation budgétaire au profit de l'accession à la propriété et du développement de son patrimoine pour répondre à une demande locative importante.

L'actif de Vallée Sud Habitat est valorisé comme suit :

I) L'actif immobilisé (354 418 251,35 €).

1) Immobilisations incorporelles (chapitre 20) : 968 605,31 €

Il s'agit des logiciels (compte 205) pour 89 984,06 € et du droit d'usufruit locatif social d'une résidence à Châtillon (compte 2085) pour 878 621,25 €.

2) Immobilisations corporelles (chapitre 21) : 308 093 453,93 €

Ce chapitre correspond aux terrains, aux constructions, aux matériels et outillages.

Sauf pour les terrains, cette valorisation est bien entendue nette des amortissements, qui constatent la perte de valeur des immobilisations liée à l'usure naturelle du temps.

Au terme de l'exercice, les immobilisations corporelles sont évaluées à l'actif du bilan de la manière suivante :

- 80 086 357,79 € de terrains (compte 2115).
- 223 789 282,43 € correspondant à la valorisation nette des constructions locatives et des travaux d'amélioration réalisés sur le patrimoine de Vallée Sud Habitat depuis leur origine (compte 21311).
- 3 442 091,78 € correspondant à la valeur nette des bâtiments administratifs ainsi que leurs travaux d'amélioration (compte 21315).
- 775 721,93 € correspondant à la valeur nette du mobilier, du parc de véhicules, du parc informatique et du matériel et outillage de Vallée Sud Habitat (comptes 215 et 218).

3) Immobilisations corporelles en cours (chapitre 23) : 44 975 330,60 €

Ce chapitre correspond à la valorisation des acquisitions de terrain destinées aux futures ou nouvelles constructions, ainsi qu'au coût des travaux et frais des opérations en cours de construction et d'amélioration sur notre patrimoine.

Une fois ces opérations achevées, elles seront transférées au chapitre 21 « Immobilisations Corporelles ».

La valorisation de ce chapitre a augmenté de 22,40 % entre l'exercice 2022 et 2023 soit une valeur de 8 232 103,65 €. Cette augmentation est due aux constructions en cours.

Le poste « Immobilisations Corporelles en cours » représente 11,69 % de l'actif et se répartit comme suit :

- Les terrains en cours (compte 2312) pour 0 €.
- Les constructions et les immeubles de rapport en cours de réalisation ainsi que les travaux d'amélioration et de réhabilitation représentent 44 975 330,60 € (comptes 2313, 2314 et 2318).

4) Immobilisations financières (chapitre 26 et 27) : 380 861,51 €

Ce chapitre comprend les titres de participation (compte 2611) pour 200 000 € (SEM Vallée Sud Mobilités) et 41 000 € (SEM Vallée Sud Rénov), la souscription de parts sociales auprès de la NEF, banque éthique, pour 1 590 € (compte 2618) et l'ensemble des dépôts et cautionnements versés (compte 275) pour 138 271,51 €.

II) L'actif circulant (30 236 587,94 €).

1) Les stocks et encours (chapitre 32 & 33) : 530 693,12 €

Il s'agit de la valorisation des stocks de fournitures achetées et gérées par l'agence de Clamart de manière à réaliser divers travaux d'entretien sur le patrimoine d'une valeur brute de 125 179,59 €.

De plus, nous retrouvons la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement du programme d'accession sociale La Quintinie pour 405 513,53 € en cours de construction.

2) Les fournisseurs débiteurs : 1 200 521,37 €

Ce chapitre regroupe les fournisseurs débiteurs ci-dessous :

- Avoirs non parvenus sur les prestations et achats 2023 pour 643 522,05 €.

- Des avances et acomptes divers pour 556 999,32 €.

3) Les créances d'exploitation (chapitres 41 à 44) : 13 859 195,99 €

Les créances à court terme détenues par Vallée Sud Habitat à l'encontre de tiers sont :

- 324 423,46 € de créances détenues à l'encontre des locataires.
- 4 371 109,56 € de créances sur les acquéreurs de La Quintinie.
- 3 628 490,09 € est le montant net des créances douteuses. Cette somme est la différence entre le montant des créances douteuses brutes, soit 5 922 982,93 € (compte 41611 locataires partis pour 1 217 026,58 € et le compte 41612 locataires présents pour 4 705 956,35 €), et la provision pour dépréciation de 2 294 492,84 € soit 38,74 % des créances douteuses.
- 301 595,94 € de produits non facturés (compte 418) qui représentent le chauffage du DOJO de la ville de Clamart, de l'ASL la Plaine et divers.
- 1 874 130,13 € de créances détenues par Vallée Sud Habitat sur l'Etat qui correspondent à de la TVA sur immobilisation et fonctionnement (1 816 471,21 €) et aux produits à recevoir du personnel (56 758,30 €) ainsi que d'organismes sociaux comme les caisses de prévoyance et la CPAM (900,62 €).
- 3 359 446,81 € est le total des subventions d'investissement restant à recevoir : de l'Etat pour 2 552 943,21 €, de la Région pour 13 364,20 €, du Département pour 49 076,40 € et des Etablissements Publics pour 744 063 €. Il est rappelé que depuis le 1^{er} janvier 2007, Vallée Sud Habitat comptabilise les subventions d'investissement dès la notification et non pas à l'encaissement comme précédemment.

4) Les autres créances (chapitres 46 & 47) : 1 528 790,76 €

Dans ce chapitre nous trouvons les comptes 4687 « Divers produits à recevoir » et 4672 « Débiteurs divers » composés des indemnités de sinistre, de la convention AMO logements ville de Clamart ainsi que les ventes de patrimoine signées et divers autres produits.

5) Les disponibilités (chapitre 51) : 12 665 115,78 €

A la clôture au 31 décembre 2023, les disponibilités de nos divers comptes bancaires s'élèvent à 9 839 468,75 € sur livret ainsi que 2 825 479,34 € sur les comptes courants. D'autre part, le montant des espèces en caisse (compte 53) est de 167,69 €.

6) Charges constatées d'avance (Chapitre 486) : 452 270,92 €

Les charges comptabilisées en 2023 et qui concernent les années postérieures ont été retraitées pour la somme de 452 270,92 €.

BILAN 2023

PASSIF

Le Passif de Vallée Sud Habitat s'élève à un montant de 384 720 561,09 €. Il a augmenté pour un montant de 13 678 570,92 € attaché à notre activité immobilière.

Les provisions réglementées pour amortissements dérogatoires (compte 145) ont été supprimées conformément au décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014. En contrepartie et suivant l'article R*423-1-4 du CCH, le ratio de l'autofinancement (CCH art R423-9) est entré en vigueur à compter de l'exercice 2014.

Suite à l'arrêté du 10 décembre 2014, le taux du ratio de l'autofinancement annuel doit être comparé au seuil de fragilité de 0% ou être inférieur à 3% sur 3 années consécutives. Pour l'année 2023, nous sommes à 1,47% et le taux moyen des trois derniers exercices est de 3,13%.

Le Passif se compose des éléments suivants :

I) Les capitaux propres (106 122 682,65 €).

Ces derniers ont diminué de 3,33 % par rapport à 2022 et représentent 27,58 % du passif. Avant affectation du résultat 2023, ces capitaux propres se composent des grandes masses suivantes :

Les **dotations et réserves** pour 27 324 007,09 €.

Le **report à nouveau** positif d'un montant de 53 357 313,89 € est en diminution de 24 928,19 € par rapport à l'exercice précédent et correspond d'une part à l'affectation du solde créditeur de 574 874,57 € au titre des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) et un solde débiteur de 599 802,76 € au titre de l'activité hors SIEG.

Le **déficit** de l'année 2023 s'élève à -1 914 319,48 € dont -1 927 884,90 € au titre des activités relevant du service d'intérêt économique général SIEG et 13 565,42 € au titre des activités non SIEG. La plus-value nette sur cessions immobilières a impacté le bénéfice de l'année 2023 pour 329 753,10 € dont 329 753,10 € au titre des activités relevant du service d'intérêt économique général SIEG et 0 € au titre des activités non SIEG. En conséquence, nous vous proposons d'affecter le résultat selon les modalités suivantes :

- 329 753,10 € au compte 106851 « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »
- 0 € au compte 106852 « Réserves sur cessions immobilières – Hors activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »
- - 2 257 638,00 € au compte 11911 « Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021
- et le solde soit 13 565,42 € au compte 11912 « Report à nouveau (solde débiteur) - Hors activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 ».

Les **subventions d'investissement** inscrites au passif à la clôture de l'exercice s'élèvent à 27 355 681,15 €. Cette somme est le total brut des subventions d'investissement, soit 92 034 576,49 € moins la part de subventions transférées au compte de résultat au même rythme que l'amortissement des immobilisations amortissables acquises ou créées au moyen de ces dites subventions, soit 64 678 895,34 €.

Le solde de ce compte inclut les subventions à recevoir pour une somme de 3 359 446,81 €.

Et pour information, les subventions encaissées courant 2023 sont inscrites au compte 4411 pour un total de 130 000,00 €.

- 0,00 € subventions versées par l'Etat
- 0,00 € subventions versées par la région
- 0,00 € subventions versées par le département
- 0,00 € subventions versées par la commune
- 130 000,00 € subventions versées par les établissements publics
- 0,00 € subventions versées par Action Logement (Ex 1% Logement).

Ces subventions d'investissement participent au financement des opérations de construction neuves, mais également au financement des travaux d'amélioration dans le cadre de la PALULOS et sont indispensables pour l'équilibre des opérations.

II) Provisions (3 563 789,00 €).

Elles représentent 0,93 % du total du bilan et correspondent à la Provision pour Gros Entretien (PGE) d'un montant de 3 064 819 €, la provision pour pension (indemnités de départ à la retraite) d'un montant de 406 670 € et des litiges prud'homaux pour 92 300 €.

III) Les dettes et comptes de régularisation (275 034 089,44 €).

1) Les dettes financières :221 901 451,15 €.

Les dettes financières sont composées des :

-Emprunts auprès des organismes financiers pour 217 539 374,71 €

Le financement principal de nos opérations de construction et de réhabilitation est assuré par des prêts contractés auprès d'Action Logement (ex 1% logement) et d'organismes bancaires dont le principal est la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces emprunts constituent l'essentiel des dettes financières et représentent 56,54 % du Passif.

Ces emprunts sont mobilisés au fur et à mesure de l'avancement du chantier en privilégiant les emprunts d'Action Logement (taux d'intérêt faible) puis les autres prêts, tout en maintenant un niveau de trésorerie raisonnable ; les emprunts sont entièrement mobilisés à la livraison des bâtiments.

-Dépôts de garantie des locataires (comptes 1651 et 1658) pour 2 614 002,71 €

Il s'agit des dépôts de garantie que les locataires versent à Vallée Sud Habitat lors de la signature du bail de location pour un montant de 2 609 343,87 € et de dépôts divers pour 4 658,84 €.

-Emprunts et dettes financières diverses (compte 168) pour 1 748 073,73 €

Nous trouvons dans ce compte les intérêts courus et non échus des emprunts.

2) Crédits et ligne de trésorerie :32 003 000,00 €.

C'est une ligne de trésorerie pour nos acquisitions immobilières, en attendant la mise en place du financement définitif.

3) Locataires et acquéreurs :183 712,23 €.

A ce chapitre, nous avons les charges locatives 2023 à régulariser auprès de nos locataires pour un montant de 136 000,00 € ainsi que l'APL pour 47 712,23 €.

4) Dettes d'exploitation :6 538 597,72 € et diverses 5 520 508,02 €.

Dans nos différentes activités à la date du 31 décembre, nous avons des dettes envers des fournisseurs et des créiteurs divers. Elles sont composées principalement :

- Des dettes fournisseurs constituées de factures arrivées fin d'année 2023 pour un montant de 1 722 114,21 € en exploitation et un montant de 2 678 102,90 € en immobilisations et qui conformément à la réglementation en vigueur sont réglées à 30 jours date de réception de facture, à l'exception des dettes attachées aux anciens marchés qui sont réglées d'après le CCAP, et des litiges en cours.
- Des factures non parvenues pour un montant de 3 281 419,96 €
- Des retenues sur les comptes fournisseurs pour 145 433,12 €.
- Des dettes fiscales et sociales pour un montant de 2 256 516,59 €.
- Des créiteurs divers pour 841 321,96 €.
- Des charges à payer pour 1 134 197 €, *concernant la provision CGLLS.*

5) Les produits constatés d'avance : 8 886 820,32 €.

Ce chapitre totalise la convention longue durée pour les 15 emplacements de parking à Desprez pour un montant de 118 428 € et les ventes du programme d'accession sociale La Quintinie pour 8 768 392,32 €.

**REGLES ET METHODES
COMPTABLES
EXERCICE 2023**

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE ET AUTRES INFORMATIONS

La guerre en Ukraine et au Proche Orient, ainsi que le contexte inflationniste sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises.

L'OPH VALLEE SUD HABITAT n'a pas d'exposition directe en Ukraine, en Russie ou au Proche Orient.

Néanmoins, le contexte inflationniste généralisé a eu un impact sur l'ensemble des dépenses de l'exercice, sans que cet impact soit ni prévisible ni pleinement mesurable.

Par ailleurs, l'OPH n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

II. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du règlement ANC 2016-07 de l'Autorité des normes comptables relatif au Plan Comptable Générale (PCG) et ses règlements modificatifs ainsi que le règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social modifié par le règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021. L'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée est également appliqué. L'arrêté du 8 décembre 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

III. METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes 2023 sont établis dans le respect des principes généraux de prudence, de régularité et de sincérité, à savoir :

- Continuité de l'exploitation
- Indépendance des exercices
- Permanence des méthodes Comptabilisation simultanée des revenus et des coûts et des dispositions particulières aux OPH à comptabilité commerciale.
- Comptabilisation simultanée des revenus et des coûts et des dispositions particulières aux OPH à comptabilité commerciale.

IV. METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN

1. Nouvelles normes comptables

Depuis 2005, les comptes sont établis en conformité avec les nouvelles normes comptables formulées par l'avis du Conseil National de la Comptabilité n° 2004-11 du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logements sociaux résultant du règlement 2004-06 relatif aux passifs et du règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs, modifié par le règlement 2003-07.

Ces normes comportent deux volets :

1.1 Comptabilisation des immeubles par composants :

La valeur des immeubles est ventilée en composants distincts amortis selon une durée de vie qui leur est propre.

Par décision du Conseil d'Administration du 13 décembre 2005,

- Il a été adopté la méthode d'amortissement linéaire comme méthode d'amortissement.
- Il a été retenu les cinq composants obligatoires du Centre Supérieur et Technique du Bâtiment (structure, menuiserie extérieure, chauffage collectif ou individuel, étanchéité, ravalement avec amélioration) ainsi que trois composants optionnels (électricité, plomberie sanitaire, ascenseurs).
- Il a été décidé d'appliquer les composants CSTB et les pourcentages afférents pour les immobilisations suivantes : acquisitions en VEFA, acquisitions - améliorations et la valeur nette comptable du patrimoine existant.
- Il a été décidé que les opérations futures réalisées en neuf par l'OPH de Vallée Sud Habitat seront décomposées en réel.

La première comptabilisation des composants au 1er janvier 2005 a été effectuée selon la méthode prospective, consistant dans l'étalement de la valeur nette comptable recalculée à partir des amortissements par composants.

2. Créances

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Conformément à l'article 423-1-5 du Code de construction et de l'Habitat (CCH) et au règlement ANC 2015-04, elles font, le cas échéant, l'objet d'une dépréciation pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Comme en 2022, au titre de l'exercice 2023, Vallée Sud Habitat a appliqué les taux issus de ses statistiques propres.

- Des provisions pour créances douteuses à hauteur de 100% du montant de la créance ont été systématiquement pratiquées pour les locataires sortis ou présentant une créance supérieure à 12 mois d'encours de loyers.

- Pour les locataires présents, en fonction de l'encours de loyers, les taux statistiques de dépréciation ont été appliqués :

0 et 3mois	3 et 6 mois	6 et 12 mois
5,61%	29,56%	36,74%

La provision pour dépréciation des comptes locataires au 31 décembre 2023 s'élève à : 2 294 K€. Elle augmente de 225 K€ (dotation nette) en 2023.

3. Subventions d'investissement

Elles sont enregistrées dès leur notification.

Les subventions d'investissement sont transférées au compte de résultat au même rythme que les amortissements des biens qu'elles financent.

4. Provision pour gros entretien

Les dépenses justifiant des conditions relevant du gros entretien font l'objet d'une provision. Notamment ces dépenses sont identifiées dans un plan pluriannuel d'entretien défini à 7 ans et déterminé en concertation avec la direction de la maîtrise d'ouvrage et du patrimoine.

Ce plan pluriannuel comporte trois éléments :

- L'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien ;
- Le positionnement dans le temps des travaux d'entretien ;
- L'estimation de leur montant.

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel.

Les dotations de l'exercice correspondent aux dotations échelonnées sur la périodicité des programmes d'entretien ainsi que, le cas échéant, lors de l'inscription dans le programme pluriannuel, aux rattrapages liés à l'usage passé.

Les reprises portent à la fois sur les dépenses réalisées et sur les dépenses « déprogrammées ».

Les dépenses de mises en sécurité des locataires, qui ne sont pas récurrentes, mais programmables de façon pluriannuelle, font l'objet d'une provision distincte.

5. Provision pour risque

Nous avons une provision pour risque prud'homal de 92 K€.

6. Indemnités de fin de carrière

A la clôture de l'exercice, le montant de la "dette actuarielle" en matière d'indemnités de fin de carrière (IFC) s'élève à 406 670 euros.

La dette actuarielle est déterminée à partir des paramètres généraux suivants :

- Taux d'actualisation
- Méthode de calcul : Rétrospective Prorata Temporis
- Convention collective : Personnels des offices publics de l'habitat
- Initiative du départ : Le départ intervient à l'initiative du salarié.
- Table de mortalité : TH/TF 00-02

En ce qui concerne les paramètres des catégories, ont été retenus :

- Age de départ prévu (sauf dérogation individuelle) : 65 ans
- Progression de salaires : 0,5 %
- Taux de charges sociales patronales : 36 %

Cette dette actuarielle est inscrite au bilan sous forme de provision. Elle diminue de 1 750 € par rapport à 2022.

7. Stocks

Les terrains acquis pour des opérations en accession sont comptabilisés au prix d'achat majoré des frais accessoires (frais d'actes notariés notamment).

Les stocks sont valorisés à leur coût de production, avec l'incorporation, durant la phase de construction, de coûts internes affectés dans le cadre de la conduite du projet. Cette incorporation cesse à la date d'achèvement des travaux (DAT).

La marge sur les opérations en accession est dégagée et constatée à l'achèvement.

8. Suivi des résultats SIEG/Non SIEG

Depuis le 1^{er} janvier 2021, selon les modalités prévues par le règlement de l'ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, les organismes d'habitations à loyer modéré présentent séparément au passif du bilan le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation

Le périmètre des activités SIEG est défini selon les dispositions suivantes :

- Produits locatifs des logements bénéficiant d'un conventionnement APL,
- Gestion de syndic de copropriétés issues de la cession des logements locatifs sociaux depuis moins de 10 ans et dont l'OPH demeure propriétaire de logements.
- Les produits issus de la cession des Certificats d'Economie d'Energie obtenus dans le cadre de travaux sur les logements SIEG.
- Les produits financiers issus de la Trésorerie courante au prorata des activités SIEG et hors SIEG.
- Les produits exceptionnels et les autres produits qui découlent d'une activité SIEG.

L'identification des postes du résultat, propres à l'activité SIEG, est opérée selon les principes suivants :

- Chaque opération relève d'un seul service : SIEG ou non SIEG
- Les charges et les produits directement affectables sont comptabilisés dans chaque opération.
- Les charges et produits de gestion communs de fonctionnement sont ventilés sur la base du rapport comportant :
 - Au numérateur : Comptes 70 hors récupération de charges locatives comptabilisées en compte 703 et 701 + 775 relatifs aux produits des activités SIEG,
 - Au dénominateur : Comptes 70 hors récupération de charges locatives comptabilisées en compte 703 et 701 + 775 totaux,

Pour l'exercice N, les charges et les produits de gestion communs de fonctionnement sont ventilées comme suit :

- 89,58 % rattachés au SIEG
- 10,42 % rattachés au non SIEG

ETATS COMPTABLES EXERCICE 2023

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				968 605,31	1 224 413,67
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	3 170 943,52	2 292 322,27	878 621,25		1 074 429,17
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	919 700,83	829 716,77	89 984,06		149 984,50
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				308 093 453,93	302 446 953,43
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	80 086 357,79	0,00	80 086 357,79		76 103 069,84
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	433 998 011,94	210 208 729,51	223 789 282,43		222 001 894,36
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	5 608 541,47	2 166 449,69	3 442 091,78		3 594 215,03
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	304 898,03	304 898,03	0,00		0,00
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 823 837,74	5 048 115,81	775 721,93		747 774,20
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				44 975 330,60	36 743 226,95
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	44 975 330,60	0,00	44 975 330,60		36 743 226,95
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				380 861,51	381 699,57
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	242 590,00	0,00	242 590,00		242 590,00
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
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	138 271,51	0,00	138 271,51		139 109,57
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	(I)	575 268 483,43	220 850 232,08	354 418 251,35	340 796 293,62
	3 (net du 319, 339, 359)				530 693,12	296 997,51
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	405 513,53	0,00	405 513,53		196 769,86
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	125 179,59	0,00	125 179,59		100 227,65
409	Fournisseurs débiteurs	1 200 521,37	0,00	1 200 521,37	1 200 521,37	1 327 105,98
	CREANCES D'EXPLOITATION				13 859 195,99	9 419 560,11
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	324 423,46	0,00	324 423,46		289 641,55
412	Créances sur acquéreurs	4 371 109,56	0,00	4 371 109,56		846 580,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	5 922 982,93	2 294 492,84	3 628 490,09		3 279 642,47
418	Produits non encore facturés	301 595,94	0,00	301 595,94		1 509 388,80
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 874 130,13	0,00	1 874 130,13		507 506,69
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	3 359 446,81	0,00	3 359 446,81		2 986 800,60
	CREANCES DIVERSES (3)				1 528 790,76	1 703 683,55
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	1 528 790,76	0,00	1 528 790,76		1 703 683,55
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				12 665 115,78	17 469 950,95
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	9 839 468,75		9 839 468,75		15 399 208,02
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	2 825 479,34		2 825 479,34		2 070 575,24
53-54	Caisse et régies d'avance	167,69		167,69		167,69
486	Charges constatées d'avance	452 270,92		452 270,92	452 270,92	28 398,45
	ACTIF CIRCULANT (II)	32 531 080,78	2 294 492,84	30 236 587,94	30 236 587,94	30 245 696,55
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	65 721,80		65 721,80	65 721,80	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	607 865 286,01	223 144 724,92	384 720 561,09	384 720 561,09	371 041 990,17
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			43 532 155,58		42 716 084,53	0,00
	CONSOUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			16 893 842,68		17 078 926,13	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		0,00	0,00		0,00	
601	Approvisionnements	0,00	153 605,89	153 605,89		123 128,38	
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
607	Variation des stocks :						
603	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6031	Approvisionnements	0,00	(24 951,94)	(24 951,94)		(16 575,74)	
6032	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
6037	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		893 640,46	
604	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	208 743,67	208 743,67		157 079,96	
Autres 605-608	Achats non stockés de matières et fournitures	2 869 588,51	191 968,31	3 061 556,82		2 958 512,51	
606	Services extérieurs :						
61-62 (net de 619-629)	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	4 519 688,93	434 558,05	4 954 246,98		5 326 010,15	
611	Locations		56 951,44	56 951,44		81 986,67	
613	Charges locatives et de copropriétés		435 000,22	435 000,22		454 959,55	
614	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	14 717,85	704 100,01	718 817,86		510 118,70	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	46 189,48	3 862 110,17	3 908 299,65		3 071 992,04	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Maintenance	11 273,18	244 250,17	255 523,35		237 388,70	
6156	Autres travaux d'entretien	0,00	79 017,62	79 017,62		105 178,83	
6158	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	0,00	0,00		0,00	
612	Primes d'assurances		383 898,32	383 898,32		649 905,43	
616	Personnel extérieur à la société	0,00	211 814,86	211 814,86		102 490,64	
621	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	556 048,52	556 048,52		546 437,13	
622	Publicité, publications, relations publiques		102 552,92	102 552,92		85 332,05	
623	Déplacements, missions et réceptions		25 183,86	25 183,86		20 515,15	
625	Cotisations et prélèvements CGLLS		852 294,00	852 294,00		1 217 639,00	
6283	Redevances		289 794,08	289 794,08		224 639,47	
6285	Autres	228 400,75	437 043,81	665 444,56		328 547,05	
Autres comptes 61 et 62	Impôts, taxes et versements assimilés			5 461 831,67	0,00	5 101 254,28	0,00
63	Sur rémunérations	203 173,96	597 222,38	800 396,34		735 510,16	
631-633	Taxes foncières	0,00	3 588 428,54	3 588 428,54		3 332 053,12	
63512	Autres	1 014 858,29	58 148,50	1 073 006,79		1 033 691,00	
Autres 635-637	Charges de personnel			9 066 378,76	0,00	8 029 332,97	0,00
64	Salaires et traitements	1 619 828,38	4 855 440,46	6 475 268,84		5 589 042,09	
641-6481	Charges sociales	694 593,49	1 896 516,43	2 591 109,92		2 440 290,88	
645-647-6485	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			11 926 459,57	0,00	12 258 821,23	0,00
681	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
6811-6812-6816-6817	Immobilisations locatives		10 699 722,74	10 699 722,74		10 623 292,09	
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235,68112415 et 6811245	Autres immobilisations		324 780,91	324 780,91		571 788,45	
44	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
45	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
46	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
47	Dépréciation des créances		514 626,92	514 626,92		421 408,69	
48	Dotations aux provisions :						
49	Provisions pour gros entretien		387 329,00	387 329,00		612 332,00	
50	Autres provisions		0,00	0,00		30 000,00	
51	Autres charges			183 642,90	0,00	247 749,92	0,00
52	Pertes sur créances irrécouvrables		182 158,74	182 158,74		247 708,73	
53	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	1 484,16	1 484,16		41,19	
54	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
55							
56							

57	66	CHARGES FINANCIERES			5 831 512,44	0,00	2 945 053,24	0,00
58								
59	686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
60		Charges d'intérêts (2) :						
61	661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
62	661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		5 044 209,01	5 044 209,01		2 727 916,91	
63	661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
64	661124	Intérêts de préfinancements consolidables		392 606,17	392 606,17		79 939,11	
65	66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
66	66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661	Intérêts sur autres opérations		394 697,26	394 697,26		137 197,22	
68	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
70								
71	67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 184 001,02	0,00	1 712 083,49	0,00
72								
73	671	Sur opérations de gestion		569 373,45	569 373,45		99 214,95	
74		Sur opérations en capital :			614 627,57	0,00	1 612 868,54	0,00
75	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		276 906,78	276 906,78		1 371 942,75	
76	678	Autres		337 720,79	337 720,79		240 925,79	
77	687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	0,00	0,00
78	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
79	6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
81								
82	691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
83	695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
84		TOTAL DES CHARGES	11 222 312,82	39 325 356,22	50 547 669,04	0,00	47 373 221,26	0,00
85					0,00	0,00	2 592 514,06	0,00
86				dont relevant du SIEG	0,00		1 780 067,27	
87				dont ne relevant pas du SIEG	0,00		812 446,79	
88				TOTAL GENERAL	50 547 669,04	0,00	49 965 735,32	0,00
89				(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
90				(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		44 322 978,61	0,00	42 805 791,66	0,00
	Produits des activités		41 436 737,96	0,00	46 608 624,09	0,00
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7011	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			6 581 283,01	
7012-7013	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7014	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
7017-7018	Récupération des charges locatives	10 767 565,19			10 774 768,61	
703	Loyers :					
702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	747 552,73			655 207,31	
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	26 158 033,19			24 926 278,07	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Suppléments de loyers	545 857,94			573 844,78	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00			0,00	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Autres	2 855 500,25			2 720 779,08	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Prestations de services :					
706	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
705	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
7061-7062	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	33 888,52			26 218,90	
7064	Syndic de copropriété	23 274,85			18 886,70	
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			1 000,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70671	Gestion des prêts	0,00			0,00	
70672	Autres prestations de services	0,00			0,00	
7068	Produits des activités annexes :	0,00				
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
7086	Autres	305 065,29			330 357,63	
Autres 708	Production stockée (ou déstockage)		208 743,67	0,00	(5 004 848,29)	0,00
71	Immeubles en cours	208 743,67			(5 004 848,29)	
7133	Immeubles achevés	0,00			0,00	
7135	Production immobilisée		887 975,17	0,00	512 216,26	0,00
72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	419 735,27			52 810,01	
7222	Autres productions immobilisées	468 239,90			459 406,25	
721-Autres 722	Subventions d'exploitation		149 151,94	0,00	64 612,09	0,00
74	Primes à la construction	0,00			0,00	
742	Subventions d'exploitation diverses	149 151,94			64 612,09	
743	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
744	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 441 335,15	0,00	359 612,03	0,00
781	Provisions pour gros entretien	1 155 000,00			0,00	
78157	Dépréciations de créances	284 585,15			359 612,03	
78174	Autres reprises	1 750,00			0,00	
Autres 781	Transferts de charges d'exploitation		198 991,71		147 181,16	
791	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00		0,00	0,00	
7583	Autres produits	43,01		43,01	118 394,32	
751-754-7581-7582-7588	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00		0,00	0,00	
755						

49	76	PRODUITS FINANCIERS		590 345,33	0,00	273 498,50	0,00
50							
51	761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
52	7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
53	7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres 762	Autres	0,00			0,00	
58	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	590 345,33	590 345,33		273 498,50	
59	765-766-768	Autres (2)	0,00	0,00		0,00	
60	786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
61	796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
62	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
63							
64		PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 720 025,62	0,00	6 886 445,16	0,00
65							
66	771	Sur opérations de gestion	628 298,39	628 298,39		377 282,14	
67		Sur opérations en capital		3 091 727,23	0,00	6 509 163,02	0,00
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	490 260,00			3 990 385,00	
69	777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 243 907,25			2 428 650,03	
70	778	Autres	357 559,98			90 127,99	
71	787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
72	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
73							
74							
75							
76							
77		TOTAL DES PRODUITS	48 633 349,56	48 633 349,56	0,00	49 965 735,32	0,00
78			SOLDE DEBITEUR = PERTE	1 914 319,48	0,00	0,00	0,00
79			dont relevant du SIEG	(1 927 884,90)			
80			dont ne relevant pas du SIEG	13 565,42			
81			TOTAL GENERAL	50 547 669,04	0,00	49 965 735,32	0,00
82							
83			(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
84			(2) Dont produits concernant les entreprises liées				