



# RAPPORT FINANCIER

# 2023

grand  
delta habitat





# Sommaire

<b>1</b> LES FAITS MARQUANTS DE 2023 .....	04
<b>2</b> LES CHIFFRES CLÉS DE GRAND DELTA HABITAT EN 2023 .....	04
<b>3</b> ÉVOLUTION DU PATRIMOINE .....	06
<b>4</b> DETTE FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2023 .....	08
<b>5</b> RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES .....	09
<b>6</b> RÉGIME FISCAL .....	14
<b>7</b> DISPOSITIF DE SURVEILLANCE .....	14
<b>8</b> RÉPARTITION DE L'ACTIVITÉ SIEG ET HORS SIEG .....	15
<b>9</b> VARIABILITÉ DU CAPITAL .....	15
<b>10</b> RÉPARTITION DU CAPITAL .....	15
<b>11</b> ACTIONNARIAT SALARIÉ .....	15
<b>12</b> PRISE DE PARTICIPATION ET DE CONTRÔLE .....	16
<b>13</b> ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES .....	16
<b>14</b> PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT .....	17
<b>15</b> INFORMATION SUR LE DÉLAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS .....	18
<b>16</b> ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE .....	19
<b>17</b> CONVENTIONS VISÉES A L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DU COMMERCE .....	19
<b>18</b> MONTANT DES CHARGES NON DÉDUCTIBLES .....	19
<b>19</b> ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT .....	19
<b>20</b> INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE .....	19
<b>21</b> RISQUES ET INCERTITUDES .....	20
<b>22</b> ÉVOLUTIONS PRÉVISIBLES ET PERSPECTIVES D'AVENIR .....	21
<b>23</b> BILAN .....	22
<b>24</b> COMPTE DE RÉSULTAT .....	24
<b>25</b> CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT .....	26
<b>26</b> EMPLOIS-RESSOURCES .....	28

# 1 LES FAITS MARQUANTS DE 2023

**En 2023, le pays s'est enfoncé dans une crise immobilière due à la combinaison de plusieurs facteurs :**

→ **La hausse des coûts de production des logements.** Le prix des logements neufs a atteint un niveau trop élevé pour de nombreux candidats-accédants. Cette hausse de prix est la conséquence de la demande mondiale de matériaux nécessaires à la transition énergétique et au relèvement des contraintes réglementaires.

→ **L'envolée des taux d'intérêt.** La capacité de financement des ménages s'est effondrée sans que le prix des actifs n'ait encore sensiblement reflué.

→ **la faible attractivité financière de l'investissement locatif,** conséquence des deux facteurs précédents combinés au plafonnement des loyers.

La contraction de la demande précipite l'effondrement de l'offre. Elle entraîne une baisse de l'activité de construction et une augmentation de la pression locative. Cette crise devrait durer.

En 2023, Grand Delta Habitat a poursuivi ses investissements, assumant pleinement sa responsabilité sociale. La Coopérative maintient son ambition sur son coeur de territoire mais aussi dans les Bouches-du-Rhône, les Alpes-Maritimes et le Var. 802 nouveaux logements ont été livrés au cours de l'année. Le parc s'est accru de 658 logements ou équivalents, nettes des ventes et démolitions, et compte en fin d'année 39 375 logements ou équivalents sur 3 régions, 7 départements et 194 communes.

Malgré la forte baisse de son résultat courant, la Coopérative a réalisé un bénéfice de 20,1 millions d'euros et un autofinancement net HLM de 17,3 millions. Le modèle économique de la Coopérative, comme celui de tous les bailleurs sociaux, s'appuie de plus en plus sur les éléments exceptionnels, dont la vente HLM. Les fonds propres atteignent 625 M€.

## 2 LES CHIFFRES CLÉS DE GRAND DELTA HABITAT EN 2023

### 2.1 Indicateurs économiques

**La Coopérative affiche un bénéfice de 20,1M€ en 2023 contre 27,3M€ en 2022, ventilé comme suit :**

en M€	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Résultat d'exploitation	35,3	25,4	39%
Résultat financier	(42,5)	(18,9)	124%
Résultat Exceptionnel	27,2	20,8	31%
<b>Résultat net</b>	<b>20,1</b>	<b>27,3</b>	<b>-27%</b>

**Le résultat d'exploitation est en hausse de 9,8M€ pour atteindre 35,3M€.**

Les produits d'exploitation sont en hausse de 10,2M€ dus à l'augmentation :

→ **du chiffre d'affaires locatif** qui s'élève à 184,2M€ en 2023 contre 175,8M€ en 2022, après prise de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) de 13,5M€. Cette hausse est imputable à l'augmentation de la taille du parc et à l'évolution de l'IRL (+3,5%).

→ **des subventions d'exploitation** qui atteignent 2,8M€ en 2023 (+1,2 M€).

En revanche, la marge brute de l'activité accession est en repli à 0,6M €, contre 1,4M€ en 2022.

Les charges d'exploitation sont stables (+0,4 M€ à 215,0 M€), malgré la hausse des taxes locales (+2,5 M€) et des charges de personnel (+3,1M€). Les dépenses de gros entretien diminuent de 3M€.



Les dotations aux amortissements sont également en repli, du fait d'un changement d'estimation comptable présenté ci-après.

**Le résultat financier s'élève à -42,4M€ en 2023** contre -18,9M€ en 2022.

Les charges financières passent de 25M€ en 2022 à 51,5M€ en 2023. Cette hausse est largement imputable à l'évolution du taux du livret A, sur lequel est indexée la grande majorité des emprunts.

Les produits de placement financiers sont boostés par la hausse des taux et passent de 6,1M€ en 2022 à 9,1M€ en 2023.

**Le résultat exceptionnel 2023 ressort à 27,2M€** contre 20,8M€ en 2022, en augmentation de 6,4M€.

Cette croissance provient de :

→ la hausse de 2,8M€ des produits exceptionnels nets de charges liés aux cessions et sorties d'actifs qui atteignent 15,5M€ en 2023. Les 419 biens vendus pour un prix de cession total de 28,2M€ ont généré une plus-value comptable de 18,9M€

→ la hausse des autres produits et charges exceptionnels (+3,5M€, à 11,7M€). Les produits de dégrèvements de taxes foncières sont en hausse significative.

## 2.2 Indicateurs opérationnels

**Vacance de logements :** la Coopérative comptabilise 1 184 logements vacants au 31/12/2023 soit 3,11% de son parc. Cet indicateur a connu une baisse de 151 vacants par rapport à 2022, conformément à la trajectoire budgétaire.

**La vacance commerciale,** essentiellement frictionnelle, n'affecte que 378 logements. La vacance stratégique et technique porte sur 806 logements, dont 503 en cours de démolition ou laissés vacants volontairement dans une perspective de déconstruction.



**Taux de recouvrement :** il s'élève à 98.81% malgré le contexte d'inflation. Les créances impayées représentent un solde de 13,3M€ au bilan, et sont très largement provisionnées.

**Total entretien et fonctionnement :** Grand Delta Habitat a consacré 20,4M€ à l'entretien du patrimoine en 2023, soit plus de 11% de son chiffre d'affaires locatif.

**Ressources humaines :** la masse salariale, charges sociales patronales incluses, atteint 39,9M€. Les effectifs moyens sur l'année s'élèvent à 644,7 salariés. La Coopérative a recruté 106 salariés, dont 77 CDI et 29 CDD. Les 89 départs correspondent à :

- 20 démissions
- 21 ruptures conventionnelles
- 26 fins de CDD et contrat d'apprentissage
- 8 départs en retraite
- 6 licenciements
- 8 Autres (fin période d'essai, fin de détachement)

## 3 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### 3.1 Acquisition et Production de nouveaux logements

Au cours de la période écoulée, 342 logements anciens ont été rachetés :

Commune	Dépt.	Résidence	Nbre logts.
ALTHEN DES PALUDS	84	LE CLOS DE BONNE BRISE	1
BAGNOLS SUR CEZE	30	LES AUBEPINES	140
CAGNES SUR MER	06	LE DIAMOND	27
LA LONDE LES MAURES	83	LES PINS	56
MARSEILLE	13	POIDS DE LA FARINE	5
MARSEILLE	13	LONGUE DES CAPUCINS	6
NICE	06	SAINT CYRIEN	8
NICE	06	LE STRADIVARIUS	26
NICE	06	LE CISTERNA	13
ST LAURENT DU VAR	06	LA VILLA HONORE	1
TOULON	83	SAINT JOSEPH	11
TOULON	83	LE ZOLA	36
VIDAUBAN	83	LE CASTELLET VILLAGE	11
VILLENEUVE LES AVIGNON	30	LE MONT SERIN	1
<b>Total rachats</b>			<b>342</b>

En outre, 802 logements neufs ont été réceptionnés et mis en location :

Commune	Dépt.	Résidence	Nbre logts.	Agence	Date de livraison
ROBION	84	HAMEAU LE XAVIER	10	ISLE / LA SORGUE	18/12/2023
ST SATURNIN LES AVIGNON	84	LE BEAUVOIR	9	ST JEAN	14/12/2023
CAVAILLON	84	LE PETIT LUBERON	20	CAVAILLON	14/12/2023
MARSEILLE	13	LES GERANIUMS	47	MARSEILLE	14/12/2023
CEYRESTE	13	CLOS DES VIGNES	8	MARSEILLE	12/12/2023
CARPENTRAS	84	PACIFIC	11	CARPENTRAS	12/12/2023
ROBION	84	LES AMANDIERS	20	ISLE / LA SORGUE	11/12/2023
GAREOULT	83	LEI VENDUMIAIRE	23	MARSEILLE	29/11/2023
ROBION	84	RESIDENCE DU MOULIN	13	ISLE / LA SORGUE	16/11/2023
NOVES	13	LE PIGEONNIER	16	SALON	13/11/2023
ROQUEMAURE	30	SUZANNE IMBERT	28	SOURCES	02/11/2023
CAVAILLON	84	LE 110	21	CAVAILLON	31/10/2023
CHATEAUNEUF DE GADAGNE	84	LE NOUVEAU CHAI	15	ISLE / LA SORGUE	17/10/2023
LANCON PROVENCE	13	OMBRE ET SOLEIL	6	SALON	17/10/2023
SALON DE PROVENCE	13	LE ROCHEREAU	7	SALON	03/10/2023
LE MUY	83	DOMAINE TERRE ROUGE	120	NICE	14/09/2023
LES ANGLES	30	LES OLIVIERS	4	SOURCES	28/08/2023
LE CANNET	06	CAMBRIA	18	NICE	01/08/2023
LE CANNET	06	MILTONIA	21	NICE	25/07/2023
LA FARLEDE	83	JARDINS DE LA FARLEDE	98	MARSEILLE	03/07/2023
MONTEUX	84	LES VILLAS DE LA PLAINE	12	SORGUES	03/07/2023
CHATEAURENARD	13	LE CLOS DES TILLEULS	5	SALON	26/06/2023
ST MARTIN DE CRAU	13	LA PETITE PROVENCE	62	SALON	13/06/2023
PONT ST ESPRIT	30	LES PORTES DU VILLAGE	5	NIMES	08/06/2023
FREJUS	83	ESTEREL HARMONY	70	NICE	12/05/2023
NICE	06	EDONICE	21	NICE	26/04/2023
CAMARET SUR AIGUES	84	CLOS BUISSERON	3	ORANGE	30/03/2023
BEAUMES DE VENISE	84	COEUR DE BEAUMES	43	CARPENTRAS	29/03/2023
ALTHEN DES PALUDS	84	CLOS BONNE BRISE	1	SORGUES	09/02/2023
AVIGNON	84	FOYER SECOURS CATHOLIQUE	25	SOURCES	08/03/2023
CAUMONT	84	LE BLEU DU CIEL	9	ISLE / LA SORGUE	23/10/2023
ROQUEMAURE	30	LES TROIS LYS	5	SOURCES	03/11/2023
SAINTE CECILE LES VIGNES	84	DENYS CROZET	9	ORANGE	18/12/2023
VILLENEUVE LES AVIGNON	30	LES JARDINS DE SOPHIE	17	SOURCES	20/02/2023
<b>Total livraisons neuves</b>			<b>802</b>		

## 3.2 Ventes

### En 2023, Grand Delta Habitat a vendu 419 biens :

- 142 logements-foyers à ENEAL générant une plus-value de 3,3M€
- 90 logements cédés en bloc à AXÉDIA (avec une prise en gestion au 01/01/2024) sur les résidences :
  - Li Falabregui à Robion (comprenant 30 logements individuels conventionnés). Cette vente a généré une plus-value 1,9M€
  - Jean Bouin à l'Isle-sur-la-Sorgue (comprenant 60 logements collectifs conventionnés). Cette vente a généré une plus-value de 2,5M€
- 123 logements à des personnes physiques sur 53 résidences
- 61 garages ou stationnements sur 27 résidences
- 1 local commercial sur la résidence Villa Toscane et 2 terrains

### D'autre part, Grand Delta Habitat a vendu 30 biens en accession et lotissement en 2023 :

- 1 terrain à bâtir sur une opération d'aménagement
- 28 logements en accession sur 5 programmes
- 1 garage sur un programme en accession

## 3.3 Réhabilitations et programmation NPNRU

En 2023, Grand Delta Habitat a procédé à la livraison de travaux de réhabilitation sur 139 logements et à des travaux de réhabilitations thermiques sur 17 logements.

La Coopérative est également engagée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) :

### QPV quartier Sud d'Avignon (Rocade) :

- Mistral : démolition de 28 logements en 2023, requalification de 171 logements, dont 40 livrés.
- Alizé tranche 1 : démolition de 102 logements prévue en 2024 et requalification de 88 logements.
- Alizé tranche 2 : démolition de 60 logements prévue en 2025.
- Ventoureso Nord : démolition de 59 logements en 2023.



- Ventoureso Sud : démolition de 85 logements prévue en 2024.

### QPV quartier Saint Chamand :

- 20 logements ont été démolis en 2023 et 20 logements restent à démolir en 2024 avec requalification en cours de 232 logements.

### QPV quartier Nord Est :

- Reine Jeanne : démolition de 30 logements, requalification de 146 logements.
- Grange d'Orel : démolition de 39 logements en 2024.

- Moulin Neuf : relogement en 2024 en vue d'une démolition de 54 LLS en 2026-2027.

### QPV de Cavailon :

- Docteur Ayme : requalification de 347 logements
- Saint Martin : relogement sur 24 mois dans la perspective de la démolition de 96 logements au 1<sup>er</sup> semestre 2026 et de la réhabilitation de 128 LLS avec résidentialisation.

### Orange :

- L'Aygues : démolition de 96 logements en 2023, de 18 logements en 2024 et réhabilitation prévue de 145 logements.

## 4 DETTE FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2023

En 2023, la Coopérative a souscrit de nouveaux emprunts locatifs pour 193 M€ et amorti ses encours à hauteur de 45,4 M€. Au 31 décembre 2023, les dettes financières s'élèvent à 2 008,9 M€ dont :

- Emprunts long terme 1 820,8 M€
- NEU CP (émissions obligataire court terme) 95 M€
- Concours bancaires courants 50,3M€
- Intérêts courus non échus 27,6M€
- Dépôts et cautionnements reçus 14,7M€

Type de taux	Montant	%
Livret A	1396,0	76,7%
Taux Fixes	409,8	22,5%
Taux Variables EURIBOR	10,0	0,6%
Autres	5,3	0,3%
<b>Total</b>	<b>1821,2</b>	<b>100%</b>

Prêteur	Encours	%
Caisse des Dépôts et Consignations	1 364,9	74,9%
Autres organismes privés	151,1	8,3%
Groupe Caisse d'Epargne	121,8	6,7%
Groupe Crédit Agricole	62,4	3,4%
Collecteur / CIL	37,4	2,1%
Organismes bancaires divers	25,0	1,4%
Autres prêteurs	58,6	3,2%
<b>Total</b>	<b>1821,2</b>	<b>100%</b>

Dettes par garant	Encours	%
Communauté d'agglomération Grand Avignon	221,0	12%
Conseil Départemental du Vaucluse	174,0	10%
Conseil Départemental des Bouches du Rhône	47,0	3%
Conseil Départemental du Var	43,0	2%
Conseil Départemental du Gard	18,0	1%
Commune d'AVIGNON	66,0	4%
Commune de MARSEILLE	44,0	2%
Métropole Aix Marseille Provence	56,0	3%
Métropole Nîmes	23,0	1%
Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin	29,0	2%
Hypothèques	97,0	5%
CGLLS	91,0	5%
Autres	912,4	50%
<b>Total</b>	<b>1821,2</b>	<b>100%</b>



## 5 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 5.1 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

**Les comptes annuels de Grand Delta Habitat arrêtés au 31 décembre 2023 sont établis conformément aux :**

- Règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au PCG et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter) ;
- Règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 et l'arrêté du 7 octobre 2015 modifié par l'arrêté du 8 décembre 2023, relatifs aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs ;
- Règlement ANC n°2021-08 du 8 octobre 2021 relatif aux comptes des activités SIEG ;
- L'arrêté du 14 décembre 2022 définissant l'instruction comptable portant sur le plan de comptes et la présentation des documents comptables des organismes de logement social ;
- Annexes accompagnant l'avis du 28 février 2024 du ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales, modifiant les annexes des avis précédents.

**Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :**

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre à l'exception des modalités d'amortissement des composants structures tel qu'explicité ci-après ;
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

### 5.2 Changements d'estimation

Grand Delta Habitat a conduit des actions visant à mieux maîtriser son patrimoine (plan de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des biens ...). Compte tenu de ces actions et des pratiques) sur les durées d'amortissement de la quote-part de « structure » des biens immobiliers de Vallis Habitat (absorbé par Grand Delta Habitat fin 2022), il a été décidé d'homogénéiser les méthodes et d'augmenter les durées d'amortissement du composant « structure » pour les passer de 45 à 50 ans. Ce choix est cohérent avec les adaptations préconisées par l'Etat (allongement des durées des prêts par la CDC et allongement des durées d'amortissement) qui se reflètent dans les comptes des principales sociétés HLM (DGCP/5C/DGUHC2005 UHC/OC2 n°2005-66 du 25 novembre 2005 qui préconise notamment que les durées d'amortissement sur les structures non neuves soient de 50 ans). Cette modification de la durée d'amortissement est appliquée à compter des mises en immobilisations au 01/01/2023 et sur les valeurs nettes comptables (VNC) résiduelles des biens non amortis au 01/01/2023. Elle aura pour effet d'allonger la durée d'amortissement des biens et donc de réduire les dotations aux amortissements annuelles. Par transposition, cette modification des durées d'amortissement sera appliquée aux subventions d'investissements perçues par la société (étalement des reprises de subvention sur une période plus longue).

Les durées d'amortissement sur les autres composants (menuiserie, chauffage, électricité, ...) sont quant à elles maintenues.

L'incidence de ce changement d'estimation sur le compte de résultat de l'exercice 2023 est une réduction de la dotation aux amortissements nette des reprises de subventions de l'ordre de 2,8 M€.

## 5.3 Méthodes d'évaluation des principaux postes du Bilan

### ■ 5.31 Immobilisations corporelles

La valeur brute des immeubles de rapport correspond à leur prix de revient strict, honoraires d'architectes compris, majoré des frais de maîtrise d'ouvrage calculés par Grand Delta Habitat. Les immeubles de rapport n'ont fait l'objet d'aucune réévaluation. Les immeubles de rapport et travaux d'amélioration sont amortis selon les règles comptables en vigueur depuis le 1er janvier 2005, à savoir utilisation maximale de 6 composants amortis selon des durées propres à chaque type de composants et type de construction. La décomposition se fait selon le découpage établi par la CSTB et repris dans l'Instruction comptable HLM.

Les durées d'amortissement des composants sont les suivants :

Composants	Durée d'amortissement
Structure neuf	50 ans
Menuiseries extérieures	20 ans
Chauffage collectif	20 ans
Chauffage individuel	18 ans
Étanchéité	18 ans
Ravalement	18 ans

#### Valeur brute des immobilisations :

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production.

Les dépenses sont enregistrées sur des comptes d'en-cours jusqu'au jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux, si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composants. Au moment de la mise en service des immobilisations, un traitement réparti la valeur brute par composants. Conformément à la définition donnée par l'avis N° 2004-11 du CNC, les composants se définissent comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalle régulier et ayant

des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble et ne s'appliquent pas aux terrains. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant « Structure ».

#### Quote-part de foncier lors de l'acquisition de logements :

Lors de l'acquisition d'un bâtiment et pour les VEFA, sauf à disposer de leur valeur effective ou contractuelle, la quote-part de terrain est évaluée à 24% du prix d'acquisition en zone C et à 30 % pour les autres zones.

#### Coûts internes de production :

Les coûts internes de production sont valorisés en appliquant un taux forfaitaire sur le montant des travaux :

Opérations neuves	3%
Opérations en VEFA	2,5%
Opérations d'accession	2%

La base de calcul servant à la détermination des coûts internes est la suivante :

- Pour les opérations neuves : montant des travaux + coûts de VRD + coûts de démolition après prise en compte de la TVA dans le cadre de la LASM
- Pour les opérations en VEFA : 63% du prix TTC après prise en compte de la TVA dans le cadre de la LASM.

La rémunération de maîtrise d'ouvrage est enregistrée en fonction de l'avancement des dépenses des opérations.

#### Opérations de démolitions de l'ANRU :

Les modalités d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations corporelles et incorporelles sont définies par les articles 214-15 à 214-21 du règlement ANC n°2014-03. Pour les opérations de démolition sans reconstruction ou ailleurs que sur le site de l'immeuble démoli, une dépréciation exceptionnelle est constatée en compte 291, ainsi qu'une provision pour le prix de revient et les frais

de relogement qui ne sont pas subventionnés au 1588.

Lorsque la démolition physique se réalise, les frais liés, ainsi que les coûts de relocation des locataires concernés sont stockés en compte 46 au débit (autres créances). De la même manière les subventions liées à ces charges seront comptabilisées au compte 46 au crédit jusqu'à l'arrêté de l'opération de démolition.

A l'arrêté de l'opération le solde du 467 est placé en produit ou charge exceptionnel.

Les pertes nettes de subventions générées par ces opérations sont provisionnées en « perte à terminaison » et réévaluées chaque année. Une reprise de cette provision « perte à terminaison », est faite à l'arrêté des opérations et viendra compenser la perte constatée au solde de l'opération (des comptes 46). D'autre part la perte d'exploitation générée par la vacance est couverte par une subvention à recevoir (compte 743) à hauteur du montant prévu par la réglementation et conforme aux calculs convenus avec l'ANRU.

### ■ 5.32 Evaluation des créances et des dettes

Les créances et dettes ont été comptabilisées pour leur valeur nominale.

#### Dépréciation des créances (PCG Art.831-2/3)

Conformément à l'article 214-25 du règlement ANC 2014-03, les dépréciations des créances des locataires en place ont été évaluées selon les statistiques établies par la Fédération en retenant les bases de son rapport pour la zone 2 (zone de notre siège social). Les taux retenus selon ce barème sont les suivants :

Locataires partis	100 %
Créances de plus de 12 mois	100 %
Créances de plus de 6 mois inférieures à 12 mois	41 %
Créances de plus de 3 mois inférieures à 6 mois	20 %
Créances inférieures à 3 mois	5 %

Les dettes du dernier mois de quittancement sont prises en compte dans l'évaluation de la provision. Les créances locatives des commerces et des foyers sont analysées au cas par cas et les provisions calculées individuellement.

### ■ 5.33 Disponibilités

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque sont évaluées à leur valeur nominale. Les placements de trésoreries ouverts aux sociétés d'HLM sont définis par le décret n°2004-641 du 1<sup>er</sup> juillet 2004. Les sociétés d'habitations à loyer modéré déposent leurs fonds auprès du Trésor Public, à la Caisse des Dépôts et Consignations, à La Poste ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen.

Elles peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert dans les mêmes conditions ou sur un livret. En dehors des opérations prévues par la législation en vigueur, les sociétés anonymes d'habitations ne peuvent effectuer que des achats de titres émis ou garantis par les États membres de l'Union Européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ou en parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les États membres de l'Union Européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros.

Les placements sont comptabilisés au coût historique, les titres faisant l'objet d'une moins-value latente sont provisionnés.

## ■ 5.34 Provisions pour risques et charges

### Provision pour Gros Entretien (PGE)

Le calcul de la PGE est conforme au chapitre III du règlement ANC N°2022-05. Le plan d'entretien est programmé sur 5 ans (2024-2028). Les dépenses visent à apporter un entretien sans prolonger la durée de vie. Sont présumés dans le champ de la PGE : ravalement de façade (sans amélioration, nettoyage et peinture), peinture et sols des parties communes (halls, cages d'escaliers, parkings...).

Un passif est constaté à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportées linéairement à l'usage passé. La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel. Néanmoins, comme la probabilité de sortie de ressources est liée à l'usage passé du bien, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes doit immédiatement être constatée.

Les durées de renouvellement retenues pour l'estimation de la Provision pour Gros Entretien ont été harmonisées conformément au règlement 2022-05 :

- Rafranchissement des façades : 15 ans
- Peintures des parties communes : 8 ans
- Peintures des volets pour l'ensemble d'une résidence sans changement des menuiseries : 8 ans
- Remplacement du sol des parties communes : 15 ans
- Traçage des parkings au sol et rafraichissement : 8 ans.

La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel d'entretien, année par année d'exécution.

### Provision pour risques et charges sur emprunts structurés

Conformément à l'avis du Conseil de Normalisation des comptes publics N°2012-04 du 3 juillet 2012 sur la comptabilisation des dettes financières, il est enregistré des provisions constituées pour des risques financiers sur des emprunts complexes porteurs de risques financiers significatifs.

La provision constituée depuis 2013 par l'organisme absorbé Grand Avignon Résidences, concerne un encours détenu auprès de deux établissements bancaires (Caisse d'Epargne et DEXIA).

Ces produits complexes font l'objet d'une provision réalisée sur la durée résiduelle et sur la base de l'écart entre un taux de référence et les taux anticipés du produit concerné.

Le taux de référence retenu est le taux fixe de marché de l'époque. La somme des intérêts ainsi calculée constitue la provision à inscrire, et est révisée chaque année en fonction du nouveau contexte de taux.

### Provision pour indemnité de départ en retraite

La méthode d'évaluation des indemnités de fin de carrière utilisée est celle des unités de crédit projetées qui prend en compte les prestations des services passés avec le salaire projeté au terme (retraite) et les droits actuels (acquis à la date du calcul).

Elle est calculée en fonction du statut du personnel, de l'âge, de l'ancienneté, en tenant compte de la table de mortalité et de la probabilité d'être présent à l'âge de départ en retraite. Au 31 décembre 2023, seuls les salariés de droit privé sont concernés par cette provision. En effet, les salariés ayant le statut de fonctionnaires détachés ne peuvent prétendre à une indemnité de départ en retraite, compte tenu de l'interdiction posée par l'article L. 513-3 du Code général de la fonction publique.

La méthode d'évaluation utilisée consiste à déterminer la valeur des prestations futures



probables et actualisées de chaque salarié au moment de son départ en fin de carrière, au prorata des services rendus dans l'entreprise. Conformément au règlement ANC 2013-02, les droits des salariés sont répartis sur l'ensemble de la période d'emploi c'est à dire à compter de sa date d'embauche jusqu'à sa date de départ à la retraite. L'âge légal de départ à la retraite passe progressivement de 62 à 64 ans à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023.

### **Autres Provisions pour charges**

Pour les opérations ANRU de démolition, l'incidence de la charge liée au coût financier non subventionné,

est provisionnée en « charge exceptionnelle », en complément de la dotation pour dépréciation. Ces provisions liées aux différents coûts et charges consécutifs aux démolitions (coûts techniques de démolition, coûts de restructuration du foncier, charges de relogement, charges de suivi social), restant à la charge de l'organisme sont réévaluées pendant la durée des opérations et reprises à la clôture.

D'autre part sont provisionnés les coûts liés aux diagnostics amiante dans les immeubles bâtis qui seront réalisés sur les trois prochaines années, au vu des marchés passés ainsi que les Diagnostics de Performance Energétique.



## 6 RÉGIME FISCAL

Depuis 2006, les organismes HLM sont soumis à l'impôt sur les sociétés pour leurs activités ne relevant pas directement ou de manière étroitement connexes du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) du logement social nouvellement défini par l'article 411-2 CCH. C'est le cas pour une partie de l'activité d'accession, de syndic, la location de logements non conventionnés et de locaux divers.

L'article 207 1 4° du CGI exonère les SCIC HLM, pour les produits de cession des certificats d'économie d'énergie, les produits engendrés par les locaux

annexes et accessoires des ensembles d'habitation mentionnés à l'article L 411-1 du même code, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles et les produits financiers issus du placement de la trésorerie.

D'autre part, l'article 209-VIII du CGI prévoit que les SCIC peuvent déduire de leur résultat imposable les bénéfices affectés aux réserves impartageables.

Grand Delta Habitat n'a pas d'impôt sur les sociétés à payer au titre de 2023.

## 7 DISPOSITIF DE SURVEILLANCE

L'autofinancement net HLM quantifie les ressources dégagées par l'exploitation courante, financière et exceptionnelle, hors ventes d'actifs immobilisés. Il tient compte de la quote-part de capital des emprunts locatifs amortis au cours de l'exercice (hors remboursements anticipés). L'autofinancement net HLM, complété des plus-values financières sur ventes d'actif, permet de :

→ financer les immobilisations de structure (agence,

siège) et les remplacements de composants sur le parc locatif

→ contribuer au plan de financement, sous forme de fonds propres, des projets de développement et de réhabilitation.

La Coopérative dégage en 2023 un autofinancement net HLM de 17,3 M€, en baisse de 34% par rapport à 2022.

En k€	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
<b>a) Autofinancement net HLM</b>	21 988	26 371	17 344	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	2 113	6 093	8 694	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	130 695	217 036	229 591	
d) Charges récupérées (comptes 703)	18 693	33 242	38 705	
<b>e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM</b>	<b>114 115</b>	<b>189 887</b>	<b>199 580</b>	
<b>a/e : Ratio d'autofinancement net HLM (en%)</b>	<b>19,27%</b>	<b>13,89%</b>	<b>8,69%</b>	<b>13,95%</b>

L'autofinancement rapporté aux produits s'élève à 8,69% en 2023. La moyenne sur les 3 derniers exercices est égale à 13,95%, et reste très au-delà

du seuil de fragilité de 3% fixé par les textes (décret 2014-1151 du 7 octobre 2014).

## 8 RÉPARTITION DE L'ACTIVITÉ SIEG ET HORS SIEG

Conformément aux dispositions du règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021, les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du Service d'Intérêt Économique Général (SIEG) défini à l'article L 411-2 du CCH.

Ainsi, en application de ce règlement, la ventilation du résultat de 20 052 014,30 € est la suivante :

- Résultat des activités SIEG (article L411-2 du CCH) : 18 620 664 €
- Résultat des activités hors SIEG : 1 431 350,30 €

## 9 VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital social s'élève au 31/12/2023 à 17 778 030 €.

## 10 RÉPARTITION DU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations reçues en application des articles L 233-7 et L233-12 dudit Code, les sociétaires possédant plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote sont les suivants :

- Action Logement Immobilier possède plus de la moitié du capital,
- le Conseil Départemental du Vaucluse possède plus du quart du capital.

## 11 ACTIONNARIAT SALARIÉ

Un certain nombre de salariés et cadres de la Coopérative sont sociétaires. Au total, ils détiennent 107 parts sur les 1 185 202 composant le capital soit 0,01% du capital, dont 10 parts sont détenues par Monsieur Sordelet, Directeur général.



## 12 PRISE DE PARTICIPATION ET DE CONTRÔLE

Le 27/10/2023, la Coopérative a souscrit une participation de 5 620 euros dans la SAS « Sud Attractivité » immatriculée le 16/11/2023, soit 56,2% du capital. Pour mémoire, la Coopérative a

souscrit une participation dans la Société Anonyme de Coordination « Territoires Sud Habitat », société au capital de 40 000 euros, pour un montant de 10 000 euros.

## 13 ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

Les filiales et des sociétés détenues par la Société sont décrites ci-après :

→ Grand Delta Habitat détient une participation de 4,7 M€ dans « AXÉDIA » soit 94,7%. Le résultat généré par AXÉDIA en 2023 est de 380 722 € compte tenu du développement des activités locative et accession.

→ La participation dans l'Organisme Foncier et Solidaire (OFS) « Coopérative Foncière Méditerranée » s'élève à 30 000 €. L'objet social de l'OFS est de développer une activité d'intérêt général sans but lucratif d'achat de terrains pour faciliter l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes. Le Bail Réel et Solidaire (BRS) permet de loger ces ménages en dissociant la propriété du bâti et celle du foncier. L'accédant paie à l'OFS une redevance pour la location du terrain. Ce dispositif est en cours de développement dans les zones tendues où le foncier est particulièrement cher. Le résultat 2023 reste déficitaire de 202 000€.

→ Grand Delta Habitat détient une participation de 10 000 euros dans la Société Anonyme de Coordination « Territoires Sud Habitat ». Les autres membres sont AXÉDIA, SEMIGA, SEM Ouest Provence Habitat et SAEM de Mallemort. Le résultat 2023 de Territoires Sud Habitat est déficitaire de 4 485 euros.

→ Le 27/10/2023, Grand Delta Habitat a souscrit au capital de la SAS « Sud Attractivité » pour 5 620 euros soit 56,2% du capital. La CDC détient 41% de la SAS dans le cadre du programme Action Coeur de Ville.

→ Grand Delta Habitat détenait une participation de 0,5M€ dans la SEM du Pays d'Arles. Cette société a été absorbée par Vilogia le 1<sup>er</sup> janvier 2024 avec effet rétroactif au 01/01/2023, en contrepartie de quoi la Coopérative a reçu des actions Vilogia.

→ Grand Delta Habitat a créé la société SAPAG (Société Aubagnaise pour l'Aménagement des Gargues) avec les sociétés IMMOCHAN et GUINTOLI en vue d'un projet comprenant commerces, logements sociaux, cinéma, locaux d'activités... La participation s'élève à 258 000 € mais le projet suspendu fait l'objet d'un contentieux avec les collectivités en vue de récupérer les fonds et les dommages et intérêts, la participation est donc provisionnée à 100% ainsi que le compte courant de 988 000 €.



## 14 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Déduction faite de toutes charges et de tous amortissements, les comptes qui vous sont présentés font ressortir un résultat excédentaire de 20 052 014,30 €.

Il est proposé de l'affecter de la manière suivante :

→ Au compte « 106311 Réserve statutaire de prévoyance Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) » pour la somme de 9 310 332 €,

→ Au compte «106312 Réserve statutaire de prévoyance hors SIEG » pour la somme de 715 675,15€,

→ Au compte «106851 Réserve des plus-values nettes des cessions immobilières – SIEG » pour la somme de 9 310 332 €,

→ Au compte «106852 Réserve des plus-values nettes des cessions immobilières – hors SIEG» pour la somme de 12 390,49€,

→ Au compte « 11012 Report à nouveau hors SIEG » pour la somme de 703 284,66€.

Pour répondre aux prescriptions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.



# 15 INFORMATION SUR LE DÉLAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

	Article D. 441 I.-1: Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2: Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	3 462					413						
Montant total des factures concernées T.T.C.	17 045 212	6 422	231 344	83 570	2 405 859	2 727 195						
Pourcentage du montant total des achats T.T.C. de l'exercice	6,30%	0,00%	0,09%	0,03%	0,89%	1,01%						
Pourcentage du chiffre d'affaire T.T.C. de l'exercice												
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues*						15						
Montant total des factures exclues						72 625						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels: Factures : 20 Jours à réception de la facture - Situations de travaux 20 jours à réception chez le Maître d'Oeuvre Délais légaux: 30 jours											

Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice (tableau prévu au II de l'article D. 441-4)

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

	Article D. 441 I.-1: Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441 I.-2: Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	65 443					7 842						
Montant total des factures concernées T.T.C.	211 065 206	51 254 566	4 731 038	1 763 540	1 246 560	58 995 704						
Pourcentage du montant total T.T.C. des factures reçues dans l'année	78,05%	18,95%	1,75%	0,65%	0,46%	21,82%						
Pourcentage du montant total T.T.C. des factures émises dans l'année												
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues						1						
Montant total des factures exclues						295 449						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels: Factures : 20 Jours à réception de la facture - Situations de travaux 20 jours à réception chez le Maître d'Oeuvre Délais légaux: 30 jours											

## **16 EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE**

Signature le 14 mars 2024 d'un accord de substitution à l'accord collectif groupe Grand Delta Habitat - AXÉDIA du 5 mars 2018 concernant les dispositions applicables à l'ensemble des salariés.

## **17 CONVENTIONS VISÉES A L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DU COMMERCE**

La conclusion ou la poursuite des conventions visées aux articles L. 225-30 et L. 225-40 du Code de Commerce sont régulièrement autorisées par votre Conseil d'Administration. Elles font l'objet du rapport spécial du Commissaire aux Comptes présenté à l'Assemblée Générale.

## **18 MONTANT DES CHARGES NON DÉDUCTIBLES (DÉPENSES SOMPTUAIRES) SELON ART CGI 349-4 ET 223 QUATER**

Néant.



## **19 ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT**

Notre Coopérative n'a pas comptabilisé de frais de cette nature au cours de l'exercice écoulé.

## **20 INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EXTRAFINANCIERE**

Grand Delta Habitat a choisi le modèle coopératif qui place les préoccupations sociales, environnementales et éthiques au coeur de ses activités et de la stratégie de l'entreprise.

Face à l'urgence climatique, aux évolutions réglementaires en matière d'environnement, Grand Delta Habitat a engagé la démarche Delta Green afin de valoriser l'impact positif des réhabilitations sur les consommations d'énergie, de surélever l'existant, de limiter l'usage du chauffage et de la climatisation, de recycler les matériaux et le informatique, d'utiliser les terrains pour la pose de panneaux solaires, de développer des forêts urbaines, de transformer des friches, de développer le covoiturage...



## 21 RISQUES ET INCERTITUDES

La Coopérative identifie les risques inhérents à ses activités et adapte des plans d'actions en conséquence. Les risques principaux, présentés dans le cadre de l'article L225-100-1 du code de commerce, sont les suivants.

### Risques réglementaires

Les bailleurs sociaux sont soumis au risque politique. Le Parlement décide de la fiscalité applicable et de l'évolution des loyers. Il fixe les normes techniques et environnementales.

Le gouvernement décide du taux du Livret A. L'Union Sociale pour l'Habitat défend l'action du mouvement HLM.

### Risque de taux d'intérêt

La Coopérative bénéficie de financements sur fonds d'épargne réglementée. La hausse du livret A et des coûts de financements réduit les capacités d'action des bailleurs sociaux.

79% de l'encours de dette de Grand Delta Habitat est indexé sur le livret A. Sur longue période, le risque de taux est réduit par la corrélation théorique entre taux d'intérêt à court terme et indice de révision des loyers.

### Risque de dégradation du marché immobilier

La vente de logements neufs et anciens permet de dégager des ressources nécessaires au développement des bailleurs sociaux. La baisse des prix dans l'ancien et la contraction des volumes d'affaires peuvent affecter la dynamique de développement.

### Risques d'impayé

Plus de 40% du parc est situé en Quartier Prioritaire de la Ville. Le Vaucluse, terre sur laquelle la Coopérative est fortement enracinée, affiche un taux de pauvreté de 19,7%. Ce taux est nettement au-dessus de la moyenne nationale (14,6%) ou régionale (17,1%). Pour contenir le risque d'impayés, Grand Delta Habitat a mis en place une politique d'accompagnement social.

### Risque de déclassement de logements

La Coopérative est engagée dans plusieurs plans NPNRU qui doivent permettre d'adapter l'offre de logements sur les territoires sensibles. Elle travaille en outre à l'élimination des logements aux DPE les plus dégradés. L'objectif est d'amener à 50%, le parc en DPE « A », « B », « C », et à 50% en « D ».







## 22 ÉVOLUTIONS PRÉVISIBLES ET PERSPECTIVES D'AVENIR

La crise immobilière va se poursuivre en 2024. Malgré une légère décrue, le niveau des taux d'intérêt continue de peser sur la capacité de financement des ménages. Les coûts de construction, qui ont aussi connu une forte ascension ces dernières années, ont porté le prix du logement neuf à un niveau incompatible avec les moyens de nombreux futurs accédants. L'investissement locatif souffre enfin de l'impossibilité réglementaire à relever les loyers au niveau d'équilibre. En d'autres termes, l'offre nouvelle ne pouvant pas s'ajuster à la demande au travers d'une baisse des prix, les volumes vont continuer de baisser, mettant en difficulté certains partenaires de la Coopérative.

Le modèle économique des bailleurs sociaux sera encore mis à dure épreuve en 2024. La rentabilité des activités de gestion location va continuer de se dégrader. La hausse du taux du livret A, passé à 3% au 1<sup>er</sup> février 2023, s'applique à la date anniversaire de chaque contrat. Le coût de la dette indexée va donc continuer à augmenter jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2024.

Aucune baisse de taux du livret A n'est envisagée avant février 2025. Le résultat financier des organismes HLM va encore se dégrader.

Comme ses confrères, Grand Delta Habitat anticipe une baisse de son résultat net comptable pour 2024. La baisse de l'autofinancement devrait être plus modérée, toute chose égale par ailleurs.

Le modèle de financement du monde HLM est en effet construit pour protéger la liquidité des bailleurs en cas de hausse du taux du livret A. Dans un scénario de hausse du taux du livret A, le taux de progressivité de la dette contractée auprès de la Caisse des Dépôts s'ajuste, permettant à l'échéance de ne pas répercuter instantanément l'ensemble de l'augmentation des taux d'intérêt. Cela se traduit par un sous-amortissement du capital. De ce fait, la part de capital restant dû diminue moins vite qu'initialement prévu dans le tableau d'amortissement. La liquidité des bailleurs sociaux est ainsi préservée.

Par ailleurs, la transformation interne et l'adaptation de Grand Delta Habitat se poursuivent. Sa croissance également, le seuil des 40 000 logements gérés sera dépassé à très court terme. La Coopérative se positionne en qualité de premier opérateur du logement en Vaucluse.

Enfin, Grand Delta Habitat a poursuivi le développement de son offre Alter Sénior® afin de favoriser l'autonomie et le maintien à domicile, d'oeuvrer pour la lutte contre l'isolement, d'adapter le parc existant en proposant des logements adaptés en rez-de-chaussée et de proposer des résidences adaptées aux seniors ou intergénérationnelles en y intégrant de nouvelles solutions alternatives d'habitats (colocation, logement intermédiaire seniors, modulable...).

# 23 BILAN

Montants en €

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>3 227 816,05</b>	<b>2 667 793,56</b>
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	73 797,27	7 201,03	66 596,24		67 441,70
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	11 091 629,68	7 930 409,87	3 161 219,81		2 600 351,86
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>2 118 610 209,35</b>	<b>1 998 566 316,06</b>
2111	Terrains nus	6 477 466,22	713 056,00	5 764 410,22		5 018 415,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	467 703 691,10	0,00	467 703 691,10		424 207 864,00
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	2 450 498 965,47	884 225 244,54	1 566 273 720,93		1 484 516 871,00
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	68 912 006,58	36 596 870,48	32 315 136,10		33 869 536,94
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	27 993 981,27	10 957 774,88	17 036 206,39		17 520 180,96
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	47 976 695,66	20 840 735,66	27 135 960,00		31 238 746,63
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	6 277 325,75	3 896 241,14	2 381 084,61		2 194 701,53
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>23</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>177 879 580,77</b>	<b>179 364 115,00</b>
2312	Terrains	32 168 708,00	0,00	32 168 708,00		24 725 983,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	147 556 642,00	1 845 769,23	145 710 872,77		154 638 132,00
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>182 555 914,38</b>	<b>206 997 754,23</b>
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	5 605 581,73	257 130,00	5 348 451,73		4 355 059,69
2671-2674	Créances rattachées à des participations	987 772,04	987 772,04	0,00		987 772,04
272	Titres immobilisés (droits de créances)	20 731 154,00	0,00	20 731 154,00		20 728 371,50
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	154 844 870,29	0,00	154 844 870,29		180 926 551,00
2678-2768	Intérêts courus	1 631 438,36	0,00	1 631 438,36		0,00
	<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 450 531 725,42</b>	<b>968 258 204,87</b>	<b>2 482 273 520,55</b>	<b>2 482 273 520,55</b>	<b>2 387 595 978,85</b>
	<b>3 (net du 319, 339, 359)</b>				<b>31 417 465,64</b>	<b>26 571 214,26</b>
	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>					
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	29 547 688,90	0,00	29 547 688,90		23 157 090,92
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358	Disponible à la vente	(0,01)	655 442,56	(655 442,57)		358 017,43
358	Temporairement loués	2 525 219,31	0,00	2 525 219,31		3 056 105,91
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnement	16 777,49	16 777,49	0,00		0,00
<b>409</b>	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	<b>1 709 194,26</b>	<b>0,00</b>	<b>1 709 194,26</b>	<b>1 709 194,26</b>	<b>210 644,45</b>
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>66 930 487,95</b>	<b>60 228 273,03</b>
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	12 956 215,43	10 179 073,56	12 956 215,43		12 368 916,88
412	Créances sur acquéreurs	1 007 788,04	0,00	1 007 788,04		429 341,16
414	Clients - autres activités	149 362,83	0,00	149 362,83		185 537,03
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	12 527 484,96	10 179 073,56	2 348 411,40		2 088 277,00
418	Produits non encore facturés	522 172,23	0,00	522 172,23		317 883,60
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	2 529 603,64	0,00	2 529 603,64		5 520 405,09
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	47 416 934,38	0,00	47 416 934,38		39 317 912,27
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>12 986 014,50</b>	<b>9 028 062,73</b>
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. fautes en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	11 953 703,41	0,00	11 953 703,41		7 931 111,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	273 656,08	0,00	273 656,08		189 236,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	758 192,41	0,00	758 192,41		888 192,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 ( OPH)	Autres comptes transitoires	462,60	0,00	462,60		19 523,73
<b>50</b>	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	<b>1 300 146,15</b>	<b>41 306,15</b>	<b>1 258 840,00</b>	<b>1 258 840,00</b>	<b>1 300 146,15</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>				<b>138 848 168,10</b>	<b>133 547 024,88</b>
511	Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	9 392 093,96	0,00	9 392 093,96		10 431 786,88
516	Comptes de placement court terme	0,00	0,00	0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	604 938,47	0,00	604 938,47		1 891 497,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	128 838 216,93	0,00	128 838 216,93		121 215 845,00
53-54	Caisse et régies d'avance	12 918,74	0,00	12 918,74		7 896,00
<b>486</b>	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>2 767 503,69</b>		<b>2 767 503,69</b>	<b>2 767 503,69</b>	<b>2 760 958,71</b>
	<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>266 810 273,90</b>	<b>10 892 599,76</b>	<b>255 917 674,14</b>	<b>255 917 674,14</b>	<b>233 646 324,21</b>
<b>481</b>	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>809 597,51</b>		<b>809 597,51</b>	<b>809 597,51</b>	<b>840 066,00</b>
<b>169</b>	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	<b>1 950 347,00</b>		<b>1 950 347,00</b>	<b>1 950 347,00</b>	<b>2 027 629,00</b>
<b>476</b>	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>	<b>3 720 101 943,83</b>	<b>979 150 804,63</b>	<b>2 740 951 139,20</b>	<b>2 740 951 139,20</b>	<b>2 624 109 998,06</b>
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an			177 860,00		269 177,00
	(3) Dont à plus d'un an			6 249 880,00		669 454,53



# 24 COMPTE DE RÉSULTAT

Montants en €

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>215 003 619</b>	<b>0</b>	<b>214 607 132</b>
	<b>CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>71 761 074</b>	<b>0</b>	<b>72 434 482</b>
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	<b>Achats stockés :</b>					
60 (nets de 609)	Terrains		8 100 179	8 100 179		6 852 620
602	Approvisionnements	0	0	0		0
607	Immubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0	0	0		0
603	<b>Variation des stocks :</b>					
6031	Terrains	0	0	0		0
6032	Approvisionnements	0	0	0		0
6037	Immubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0	0	0		0
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0	0	0		30 997
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0	0	0		0
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0	1 558 710	1 558 710		0
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0	848 044	848 044		3 773 966
606	Achats non stockés de matières et fournitures	11 502 095	1 092 585	12 594 681		9 136 305
61-62 (net de 619-629)	<b>Services extérieurs :</b>					
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	13 099 867	4 222 991	17 322 858		17 106 653
613	Locations		679 885	679 885		632 947
614	Charges locatives et de copropriétés		19 399	19 399		85 935
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locaux	459 013	3 604 431	4 063 444		4 231 174
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locaux	0	13 270 148	13 270 148		16 242 427
6156	Maintenance	0	1 248 478	1 248 478		870 460
6158	Autres travaux d'entretien	0	95 116	95 116		375 290
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0	19 371	19 371		37 892
616	Primes d'assurances		1 893 028	1 893 028		1 933 019
621	Personnel extérieur à la société	0	211 853	211 853		277 588
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	502 128	2 556 304	3 058 433		3 045 721
623	Publicité, publications, relations publiques		577 400	577 400		400 600
625	Déplacements, missions et réceptions		1 081 433	1 081 433		829 205
6283	Colisations et prélèvements CGLLS		0	0		0
6285	Redevances		509 405	509 405		2 792 010
Autres comptes 61 et 62	Autres	2 692 039	1 917 172	4 609 211		3 779 673
63	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>29 003 570</b>	<b>0</b>	<b>26 534 849</b>
631-633	Sur rémunérations	272 229	3 293 692	3 565 922		3 149 890
63512	Taxes foncières	83 152	16 569 952	16 653 104		15 431 030
Autres 635-637	Autres	7 390 953	1 393 591	8 784 544		7 953 928
64	<b>Charges de personnel</b>			<b>40 139 339</b>	<b>0</b>	<b>37 013 237</b>
641-6481	Salaires et traitements	2 579 179	26 652 194	29 231 372		27 266 191
645-647-6485	Charges sociales	798 606	10 109 360	10 907 966		9 747 046
681	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>72 096 780</b>	<b>0</b>	<b>76 391 420</b>
6811-6812-6816-6817	<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>					
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locales		61 731 575	61 731 575		64 570 361
Autres 6811	Autres immobilisations		4 329 430	4 329 430		1 974 111
6812	Charges d'exploitation à répartir		33 329	33 329		30 329
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		471	471		1 062 825
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		51 272	51 272		0
68174	Dépréciation des créances		2 507 909	2 507 909		2 636 107
6815	<b>Dotations aux provisions :</b>					
68157	Provisions pour gros entretien		1 496 468	1 496 468		2 552 583
Autres 6815	Autres provisions		1 946 325	1 946 325		3 565 105
65 (sauf 655)	<b>Autres charges</b>			<b>2 002 887</b>	<b>0</b>	<b>2 233 144</b>
654	Perles sur créances irrécouvrables		1 768 463	1 768 463		1 874 257
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0	234 404	234 404		358 877
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0	0	0		0
66	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>51 522 926</b>	<b>0</b>	<b>25 028 774</b>
686	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b>		403 653	403 653		117 868
661121	<b>Charges d'intérêts (2) :</b>					
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0	0		0
661123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		40 682 515	40 682 515		22 010 627
661124	Intérêts compensateurs		(2 860)	(2 860)		(3 671)
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		4 376 835	4 376 835		1 493 816
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0	0		0
66115	Gestion de prêts - Accession		0	0		0
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		5 177 550	5 177 550		1 365 767
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0		0
664-665-666-668	Autres charges financières		885 233	885 233		44 066
67	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>17 254 769</b>	<b>0</b>	<b>9 645 575</b>
671	<b>Sur opérations de gestion</b>		2 410 173	2 410 173		656 101
675	<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>13 969 250</b>	<b>0</b>	<b>8 548 984</b>
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		12 117 197	12 117 197		5 135 442
678	Autres		1 852 053	1 852 053		3 413 542
687	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>			<b>875 366</b>	<b>0</b>	<b>440 491</b>
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		354 405	354 405		0
6872	Dotations aux provisions réglementées		0	0		0
6875	Dotations aux provisions		520 961	520 961		440 491
691	<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>		0	0		0
695	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		0	0		0
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>39 379 261</b>	<b>244 402 072</b>	<b>283 781 334</b>	<b>0</b>	<b>249 281 481</b>
	<b>SOLDE CREDITEUR = BENEFICE</b>			<b>20 052 014</b>	<b>0</b>	<b>27 331 510</b>
	dont relevant du SIEG			<b>18 620 664</b>		25 930 486
	dont ne relevant pas du SIEG			<b>1 431 350</b>		1 401 024
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>303 833 348</b>	<b>0</b>	<b>276 612 991</b>

(1) Dont charges sur exercices antérieurs

(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées



N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>250 315 997</b>	<b>0</b>	<b>240 067 332</b>	<b>0</b>
	<b>Produits des activités</b>		<b>229 591 264</b>	<b>0</b>	<b>217 036 264</b>	<b>0</b>
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis	1 628 435			1 288 905	
7011	Ventes d'immeubles bâtis	4 068 227			5 590 989	
7012-7013	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0			0	
7014	Ventes d'autres immeubles	0			0	
7017-7018	Récupération des charges locatives	38 705 286			33 242 412	
703	<b>Loyers :</b>					
702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	7 302 894			7 215 890	
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	159 644 695			152 445 851	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Suppléments de loyers	267 505			261 610	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 518 408			3 553 050	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	181 061			177 411	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Autres	12 584 378			11 542 384	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	<b>Prestations de services :</b>					
706	Produits de concession d'aménagement	0			0	
705	Rémunération des gestion ( accession et gestion de prêts)	0			0	
7061-7062	Sociétés sous égide	0			0	
70631 (OHLM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0			0	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0			0	
7064	Syndic de copropriété	651 166			591 309	
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0			0	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion des S.C.C.C	0			0	
70671	Gestion des prêts	0			0	
70672	Autres prestations de services	0			0	
7068	<b>Produits des activités annexes :</b>	0,00				
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	76 666			42 098	
7086	Autres	982 542			1 084 356	
Autres 708	<b>Production stockée (ou déstockage)</b>		<b>4 989 012</b>	<b>0</b>	<b>4 259 169</b>	<b>0</b>
71	Immeubles en cours	6 392 655			6 912 695	
7133	Immeubles achevés	(1 403 643)			(2 653 526)	
7135	<b>Production immobilisée</b>		<b>3 880 641</b>	<b>0</b>	<b>2 810 870</b>	<b>0</b>
72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	1 604 976			0	
7222	Autres productions immobilisées	2 275 665			2 810 870	
721-Autres 722	<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>2 859 774</b>	<b>0</b>	<b>1 629 777</b>	<b>0</b>
74	Primes à la construction	0			0	
742	Subventions d'exploitation diverses	2 859 774			1 629 777	
743	Subventions pour travaux d'entretien	0			0	
744	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>6 231 762</b>	<b>0</b>	<b>8 418 546</b>	<b>0</b>
781	Provisions pour gros entretien	995 103			3 650 101	
78157	Dépréciations de créances	1 768 453			3 383 631	
78174	Autres reprises	3 468 206			1 384 813	
Autres 781	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>366 100</b>	<b>366 100</b>		<b>869 316</b>	
791	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	1 975 555	<b>1 975 555</b>		4 461 694	
7583	<b>Autres produits</b>	<b>421 888</b>	<b>421 888</b>		<b>581 696</b>	
751-754-7581-7582-7588	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
755						
76	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>9 065 335</b>	<b>0</b>	<b>6 092 722</b>	<b>0</b>
	<b>De participations (2)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
761	Revenus des actions	0			0	
7611	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0			0	
7612	Revenus des avances ,prêts participatifs et autres	0			0	
7613-7618	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		<b>560 563</b>	<b>0</b>	<b>316 277</b>	<b>0</b>
762	Prêts accession	0			0	
76261-76262	Autres	560 563			316 277	
Autres 762	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	<b>8 132 881</b>	<b>8 132 881</b>		<b>5 767 629</b>	
763-764	Autres (2)	485			8 816	
765-766-768	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>394 147</b>	<b>394 147</b>		<b>0</b>	
766	Transfert de charges financières	(22 742)			0	
767	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>44 452 017</b>	<b>0</b>	<b>30 452 936</b>	<b>0</b>
	<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>5 101 985</b>	<b>5 101 985</b>		<b>3 995 892</b>	
771	<b>Sur opérations en capital</b>	<b>29 219 469</b>	<b>37 832 768</b>	<b>0</b>	<b>25 472 171</b>	<b>0</b>
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	29 219 469			17 866 155	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	6 882 919			5 816 375	
778	Autres	2 730 380			1 789 641	
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>1 517 264</b>	<b>1 517 264</b>		<b>984 874</b>	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0			0	
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>303 833 348</b>	<b>303 833 348</b>	<b>0</b>	<b>276 612 991</b>	<b>0</b>
	dont relevant du SIEG	0			0	
	dont ne relevant pas du SIEG	0			0	
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>303 833 348</b>	<b>303 833 348</b>	<b>0</b>	<b>276 612 991</b>	<b>0</b>

(1) Dont produits sur exercices antérieurs

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

# 25 CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

Montants en €

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT		Exercice 2023	Exercice 2022
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *</b>		<b>873 057</b>	<b>11 956 479</b>
+ ou -	Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0	0
+	Dotations aux amortissements des immobilisations locatives (c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	63 325 753	64 570 361
+	Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0	0
-	Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0	0
-	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(6 882 919)	(5 816 375)
			0
+	<b>Autres produits d'exploitation</b>		
	Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	366 100	869 316
	Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	421 888	581 696
-	<b>Autres charges d'exploitation</b>		
	Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(1 768 453)	(1 874 267)
	Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(234 404)	(358 877)
+ ou -	<b>Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+	<b>Produits financiers</b>		
	Sous-total *	9 088 076	
	Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	(394 147)	
		8 693 929	6 092 722
-	<b>Charges financières</b>		
	Sous-total *	6 469 295	0
	Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	(406 512)	0,00
		(6 062 783)	(1 409 834)
-	REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)	(44 958 131)	(49 956 107)
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT HLM</b>		<b>13 774 038</b>	<b>24 655 115</b>
+	<b>Produits exceptionnels</b>		
	Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	5 101 985	3 995 892
	Autres produits exceptionnels (c/778)*	2 730 380	1 789 641
	Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0	0
-	<b>Charges exceptionnelles</b>		
	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(2 410 173)	(656 101)
	Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(1 852 053)	(3 413 542)
-	<b>Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>		<b>17 344 177</b>	<b>26 371 005</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>20 052 014</b>	<b>27 331 510</b>
+	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	73 375 799	76 949 780
-	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(8 143 173)	(9 403 419)
+	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	12 117 197	5 135 442
-	Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(28 219 469)	(17 866 155)
-	Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(6 882 919)	(5 816 375)
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)</b>		<b>62 299 449</b>	<b>76 330 783</b>
-	Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(44 958 131)	(49 956 108)
+ ou -	Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0	0
-	Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) (2)	2 860	(3 671)
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)</b>		<b>17 344 177</b>	<b>26 371 004</b>

(\*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

(2) Hors remboursement anticipés (08.Développement du passif. Fiche 8.2 Récapitulatif emprunts code 2.21, 2.22 et 2.26 "financements définitifs")

(3) A reporter au tableau de financement.



# 26 EMPLOIS-RESSOURCES

Montants en €

Sources Informations	N° de compte	EMPLOIS	N / N-1	N-1 / N-2
1		2	3	4
PARTIE 4 (Tableau n°4.2.2)		<b>DIVIDENDES MIS EN PAIEMENT AU COURS DE L'EXERCICE</b>		
PARTIE 4 (Tableau n°4.3.1)		<b>AUGMENTATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>258 330 444</b>	<b>933 739 766</b>
	20-232-237	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1 746 035</b>	<b>3 054 133</b>
		<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>195 411 854</b>	<b>736 054 790</b>
	211-212-23 partiel	Terrains, agencements et aménagements de terrains	53 231 241	96 514 573
	213-214 (sauf 21315-2135-21415-2145) -23 partiel	Constructions locatives	140 931 094	625 278 707
	21315-2135-21415-2145-23 partiel	Batiments et installations administratifs	322 245	11 788 467
	215-218-2318	Installations techniques, matériel et outillage, autres immobilisations corporelles	927 274	2 473 043
	22	<b>IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, LOCATION-ATTRIBUTION, AFFECTATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>61 172 556</b>	<b>194 630 843</b>
	2781	Prêts principaux accession	0	0
	2782	Prêts complémentaires accession	0	0
	2783	Prêts aux S.C.C.C	0	0
	26 et autres 27	Autres (sauf intérêts courus)	61 172 556	194 630 843
		<b>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES ET PRIMES</b>	<b>(74 422)</b>	<b>79 047</b>
	4813	(+/-) INTERETS COMPENSATEURS (variation)	2 860	(3 671)
			0	0
	4816	<b>FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS (3)</b>	<b>(33 329)</b>	<b>9 841</b>
	169	<b>PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS</b>	<b>(77 282)</b>	<b>82 718</b>
		<b>REDUCTION DE CAPITAUX PROPRES (2)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	229	<b>REDUCTION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ETAT DU PASSIF Tableau n°8.2.1 (Codes 2)		<b>REMBOURSEMENTS DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>45 079 319</b>	<b>49 625 517</b>
		<b>LOCATIF</b>	<b>44 958 131</b>	<b>49 359 717</b>
	(Code 5)	<b>ACCESSION, (EMPRUNTS CONSOLIDES - GESTION DE PRETS)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	(Codes 1, 6, 7 et 8 partiel)	<b>RESERVES FONCIERES, AMENAGEUR, AUTRES (sauf concours bancaires courants)</b>	<b>124 048</b>	<b>262 129</b>
	165	<b>DEPÔTS ET CAUTIONNEMENTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	166	<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	16883	<b>INTERETS COMPENSATEURS (diminution)</b>	<b>(2 860)</b>	<b>3 671</b>
		<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>303 335 341</b>	<b>983 444 330</b>

(1) Pour les éléments cédés, indiquer le prix de cession. Pour les abandons de projet, et les sorties d'immobilisations du compte 22, indiquer la valeur comptable.

(2) Réduction du capital, réserves, autres fonds propres (hors mouvements sur réserves et sur affectation du résultat, et hors remboursements de subventions)...

(3) Frais transférés en charges à répartir au cours de l'exercice.



Sources Informations	N° de compte	RESSOURCES	N / N-1	N-1 / N-2	
	5	6	7	8	
Tableau 5.3.1 "Capacité d'autofinancement"		<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE</b>	<b>62 302 309</b>	<b>76 327 111</b>	
		<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)</b>	<b>62 299 449</b>	<b>76 330 783</b>	
		(-) DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS INTERETS COMPENSATEURS (C/6863)	2 860	(3 671)	
		<b>CESSIONS OU REDUCTIONS D'ELEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>115 465 303</b>	<b>41 554 362</b>	
	20-232-237	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)	0	0	
	21-231-238	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (1)	28 219 469	17 866 155	
	22	IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, LOCATION-ATTRIBUTION, AFFECTATION (1)	0	0	
		<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>87 245 834</b>	<b>23 688 207</b>	
	2781	Prêts principaux accession	0	0	
	2782	Prêts complémentaires accession	0	0	
	2783	Prêts aux S.C.C.C	0	0	
	26 et autres 27	Autres (sauf intérêts courus) (1)	87 245 834	23 688 207	
		<b>AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4 318 084</b>	<b>211 267 238</b>	
	101	AUGMENTATION DE CAPITAL	390	6 302 475	
	13 sauf 139	COMPTABILISATION DE SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT (4)	4 317 694	8 890 294	
	104-1671	AUGMENTATION DES AUTRES CAPITAUX PROPRES (4)	0	196 074 469	
	229	<b>AUGMENTATION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	ETAT DU PASSIF (Tableau n°8.2.1)		<b>AUGMENTATION DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>193 227 631</b>	<b>581 990 802</b>
	(Codes 2)		LOCATIF	158 368 661	537 514 620
	(Code 5)		ACCESSION (EMPRUNTS CONSOLIDES - GESTION DE PRÊTS)	0	0
	(Codes 1, 6, 7 et 8 partiel)		RESERVES FONCIERES, AMENAGEUR, AUTRES (sauf concours bancaires courants)	34 376 623	38 899 737
	165		DEPÔTS ET CAUTIONNEMENTS	482 347	5 576 445
	166		PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS	0	0
16883		INTERETS COMPENSATEURS (augmentation)	0	0	
		<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>375 313 326</b>	<b>911 139 514</b>	
		<b>VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (RESSOURCES-EMPLOIS)</b>	<b>71 977 984</b>	<b>(72 304 817)</b>	

(4) Subventions nouvellement notifiées et comptabilisées au cours de l'exercice.

(5) Hors mouvements sur réserves et sur affectations du résultat.

01



02



03



04



05



- 01. Ombre et Soleil - Lançon de Provence
- 02. La Marguerite - Apt
- 03. Les Géraniums - Marseille
- 04. Les jardins de Sophie - Villeneuve Les Avignon
- 05. Edonice - Nice

© Crédits photo : Sylvie Villeger  
Conception et réalisation : Grand Delta  
Habitat & Pool De Com







grand  
delta habitat