

ADMINISTRATEURS

J.C. GERMAIN
J. DREVETON
P. GERMAIN

MANDATAIRES

L. PACIELLO
S. DUPLEX
O. GERMAIN
N. SEGUIN
G. ARBONA
S. RIEU
J.D. DREVETON
L. LAUGIER
C. MORETTI
T. PANYANOUVONG

SCIC GRAND DELTA HABITAT

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes inscrite au tableau de l'Ordre de la Région de Marseille
et sur la liste nationale des Commissaires aux Comptes - CRCC de Montpellier - Nîmes

S.A. au capital de 250 000 euros - RCS Avignon 70 B 9 - Siret 702 620 097 00023 - APE 6920Z - TVA : FR 57 702 620 097

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

GRAND DELTA HABITAT

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM

Au capital de 17 778 030 euros

3 RUE MARTIN LUTHER KING

84000 AVIGNON

A l'Assemblée Générale,

I - Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCIC GRAND DELTA HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport, et présentant les caractéristiques suivantes :

- *Bénéfice* 20 052 014 €
- *Total de bilan* 2 740 951 139 €
- *Total produits d'exploitation* 250 315 997 €

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

II - Fondement de l'opinion

✓ Référentiel d'audit

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

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

✓ Indépendance

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

✓ **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans l'annexe des comptes annuels :

- ***Changement de méthodes comptables :***

Ce point est exposé dans la partie « A. Méthodes générales de présentation et d'évaluation » de la note « III. Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels et fait mention du changement de méthodes comptables relatif à la modification du règlement ANC n°2015-04 par le règlement ANC n°2022-05 du 7 octobre 2022.

- ***Changements d'estimation :***

Ce point est exposé dans la partie « B. Changements d'estimation » de la note « III. Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels et fait mention du changement d'estimation relatif à la durée d'amortissements du composant « structure », passant de 45 à 50 ans.

Cette modification de la durée d'amortissement est appliquée à compter des mises en immobilisations au 1^{er} janvier 2023 et sur les VNC résiduelles des biens non amortis.

Cette modification sera également appliquée aux subventions d'investissements perçues par la société.

III - Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne les créances, les durées d'amortissements, les provisions pour gros entretien, les provisions pour régularisation des charges locatives ainsi que la provision pour indemnités de départ à la retraite.

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

IV - Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires à l'exception des points ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que :

- Les informations sociales, environnementales et sociétales prévues par l'article L.225-102-1 du code de commerce ne sont pas présentées dans le rapport de gestion et qu'il n'a pas été procédé à la désignation d'un organisme tiers indépendant chargé de leur vérification ;
- Les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

V - Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société GRAND DELTA HABITAT à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

VI - Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

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

À Avignon, le 12 juin 2024

S.A. J. CAUSSE & ASSOCIÉS

Jean-Damien DREVETON

Commissaire aux Comptes Associé



Annexés au présent rapport :
Comptes annuels de l'exercice.

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				3 227 816,05	2 667 793,56
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
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				2 118 610 209,35	1 998 566 316,06
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
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				177 879 580,77	179 364 115,00
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
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				182 555 914,38	206 997 754,23
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
	ACTIF IMMOBILISE	3 450 531 725,42	968 258 204,87	2 482 273 520,55	2 482 273 520,55	2 387 595 978,85
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				31 417 465,64	26 571 214,26
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
	Immeubles achevés :					
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		3 058 105,91
37	Inm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	16 777,49	16 777,49	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	1 709 194,26	0,00	1 709 194,26	1 709 194,26	210 644,45
	CREANCES D'EXPLOITATION				66 930 487,95	60 228 273,03
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	12 956 215,43	10 179 073,56	2 777 141,87		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/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	12 527 484,96	0,00	12 527 484,96		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
	CREANCES DIVERSES (3)				12 986 014,50	9 028 062,73
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	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
50	Valeurs Mobilières de placement	1 300 146,15	41 306,15	1 258 840,00	1 258 840,00	1 300 146,15
	DISPONIBILITES				138 848 168,10	133 547 024,88
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
486	Charges constatées d'avance	2 767 503,69	0,00	2 767 503,69	2 767 503,69	2 760 958,71
	ACTIF CIRCULANT (II)	266 810 273,90	10 892 599,76	255 917 674,14	255 917 674,14	233 646 324,21
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	809 597,51	0,00	809 597,51	809 597,51	840 066,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	1 950 347,00	0,00	1 950 347,00	1 950 347,00	2 027 629,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	3 720 101 943,83	979 150 804,63	2 740 951 139,20	2 740 951 139,20	2 624 109 998,06
	(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

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

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	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			216 003 619	0	214 607 132	0
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			71 761 074	0	72 434 482	0
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		8 100 179	8 100 179		6 852 620	
601	Approvisionnements	0	0	0		0	
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0	0		0	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		0	0		0	
6032	Approvisionnements	0	0	0		0	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0	0		0	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0	0		30 997	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0	0		0	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		1 558 710	1 558 710		0	
15	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)	Services extérieurs :						
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		19 371	19 371		86 925	
615 (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		19 399	19 399		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	
6263	Cotisations 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	Impôts, taxes et versements assimilés			29 003 570	0	26 534 849	0
631-633	Sur rémunérations	272 229	3 293 692	3 565 922		3 149 690	
63512	Taxes foncières	63 152	16 569 952	16 633 104		15 421 030	
Autres 635-637	Autres	7 390 953	1 383 591	8 774 544		7 953 928	
64	Charges de personnel			40 139 339	0	37 013 237	0
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	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			72 096 780	0	76 391 420	0
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
681111 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	
6815	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		471	471		1 062 625	
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	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		1 496 468	1 496 468		2 552 583	
Autres 6815	Autres provisions		1 946 325	1 946 325		3 585 105	
65 (sauf 655)	Autres charges			2 002 857	0	2 233 144	0
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 768 453	1 768 453		1 874 267	
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	
66	CHARGES FINANCIERES			61 522 926	0	25 028 774	0
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions -charges financières		403 653	403 653		117 868	
68	Charges d'intérêts (2) :						
661121	Intérêts sur opérations locales - crédits relais et avances		0	0		0	
661122	Intérêts sur opérations locales - financements définitif		40 682 515	40 682 515		22 010 927	
661123	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	
67	Autres 661		5 177 550	5 177 550		1 365 167	
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	CHARGES EXCEPTIONNELLES			17 254 789	0	9 645 575	0
671	Sur opérations de gestion		2 410 173	2 410 173		656 101	
672	Sur opérations en capital :			13 969 250	0	8 648 984	0
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		12 117 197	12 117 197		5 135 442	
676	Autres		1 852 053	1 852 053		3 413 542	
677	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			876 366	0	440 491	0
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	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0	0		0	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0	0		0	
84	TOTAL DES CHARGES	39 379 261	244 402 072	283 781 334	0	249 281 481	0
85	SOLDE CREDITEUR - BENEFICE			20 052 014	0	27 331 510	0
86	dont relevant du SIEG			18 620 664		25 930 486	
87	dont ne relevant pas du SIEG			1 431 350		1 401 024	
88	TOTAL GENERAL			303 833 348	0	276 612 991	0
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 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		250 315 997	0	240 067 332	0
2						
3	70 (net de 709)					
4	7011	1 628 435	229 591 264	0	217 036 364	0
5	7013-7013	4 068 227			5 590 889	
6	7014	0			0	
7	7017-7018	0			0	
8	703	38 705 286			33 242 412	
9	702 / 704					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	7 302 694			7 215 890	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	159 644 695			152 445 851	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	267 505			261 610	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	3 518 408			3 553 050	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	161 061			177 411	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	12 584 378			11 542 384	
16	706					
17	705					
18	7061-7062	0			0	
19	70631 (OHLM)	0			0	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	0			0	
21	7064	0			0	
22	7065	651 166			591 309	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	0			0	
24	70671	0			0	
25	70672	0			0	
26	7068	0			0	
27	708	0,00			0	
28	7086	76 666			42 098	
29	Autres 708	982 542			1 084 356	
30	71		4 989 012	0	4 259 169	0
31	7133	6 392 655			6 912 695	
32	7135	(1 403 643)			(2 653 526)	
33	72		3 880 641	0	2 810 870	0
34	7222	1 604 976			0	
35	721-721-722	2 275 665			2 810 870	
36	74		2 859 774	0	1 629 777	0
37	742	0			0	
38	743	2 859 774			1 629 777	
39	744	0			0	
40	781		6 231 762	0	8 418 545	0
41	78157	995 103			3 650 101	
42	78174	1 768 453			3 383 631	
43	Autres 781	3 468 206			1 384 813	
44	791	366 100	366 100		889 316	
45	7583	1 975 555	1 975 555		4 461 694	
46	751-754-7581-7582-7588	421 888	421 888		581 696	
47	795	0	0		0	
48						
49	76		9 065 335	0	6 092 722	0
50						
51	761		0	0	0	0
52	7611	0			0	
53	7612	0			0	
54	7613-7618	0			0	
55	762		560 563	0	316 277	0
56	76261-76262	0			0	
57	Autres 762	560 563			316 277	
58	763-764	8 132 881	8 132 881		5 767 629	
59	765-766-768	485	485		8 816	
60	786	394 147	394 147		0	
61	796	(22 742)	(22 742)		0	
62	767	0	0		0	
63						
64						
65			44 452 017	0	30 452 936	0
66	771	5 101 985	5 101 985		3 995 892	
67	775	28 219 469	37 832 768	0	25 472 171	0
68	777	6 882 919			17 666 155	
69	778	2 730 380			5 816 375	
70	787	1 517 264	1 517 264		1 789 641	
71	797	0	0		984 874	
72						
73						
74						
75						
76						
77	TOTAL DES PRODUITS	303 833 348	303 833 348	0	276 612 991	0
78				0	0	0
79		dont relevant du SIEG	0			
80		dont ne relevant pas du SIEG	0			
81		TOTAL GENERAL	303 833 348	0	276 612 991	0
82						
83		(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
84		(2) Dont produits concernant les entreprises liées				

ANNEXE

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

I. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

A/ Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

L'avancement des programmes engagés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) de 4 territoires est présenté ci-après :

Les projets sur Avignon

Résidences dans le QPV quartier Sud (Rocade) :

Mistral : démolition de 28 logements en 2023 requalification de 40 LLS livrés et à venir de 131 LLS

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

Résidences dans le QPV quartier Nord Est :

La Reine Jeanne : démolition de 30 logements en vue requalification de 146 logements

Grange d'Orel : l'opération concerne la démolition de 39 logements en 2024

Moulin Neuf : relogement en 2024 en vue démolition de 54 LLS en 2026-2027

Les projets sur les résidences d'un QPV de Cavaillon

Docteur Ayme : requalification de 347 logements

Saint Martin : relogement sur 24 mois en vue démolition de 96 logements au 1^{er} semestre 2026 et réhabilitation de 128 LLS avec résidentialisation.

Le projet sur une résidence d'Orange :

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

Les incidences financières de ces opérations sur les comptes de l'exercice 2023 sont présentées en note 15.

B/ Opérations d'Investissement

En 2023, 342 logements ont été rachetés, ci-dessous répartition géographique :

RACHATS							
Communes	Noms des opérations	Dept.					Total général
		6	13	30	83	84	
ALTHEN DES PALUDS	Le Clos De Bonne Brise					1	1
BAGNOLS SUR CEZE	1185-Les Aubepines			140			140
CAGNES SUR MER	1199-Le Diamond	27					27
LA LONDE LES MAURES	1184-Les Pins				56		56
MARSEILLE	1182-Poids De La Farine		5				5
MARSEILLE	1183-Longue Des Capucins		6				6
NICE	1852-Saint Cyrien	8					8
NICE	1853-Le Stradivarius	26					26
NICE	1854-Le Cisterna	13					13
ST LAURENT DU VAR	1851-La Villa Honore	1					1
TOULON	1191-Saint Joseph				11		11
TOULON	1198-Le Zola				36		36
VIDAUBAN	1197-Le Castellet Village				11		11
VILLENEUVE LES AVIGNON	Le Mont Serin			1			1
Total général		75	11	141	114	1	342

802 logements ont été réceptionnés et livrés en 2023, ci-dessous la liste :

Commune	Code Oper.	Opération	Type Opération	Date Livraison	Réel
ROBION	0951-K1	Hameau Le Xavier	VEFA	18/12/23	10
ST SATURNIN LES AVIGNON	0152-K1	Le Beauvoir	VEFA	14/12/23	9
CAVAILLON	0948-N1	Le Petit Luberon	Construction neuve	14/12/23	20
MARSEILLE	0745-N1	Les Geraniums	Construction neuve	14/12/23	47
CEYRESTE	1013-N1	Clos Des Vignes	Construction neuve	12/12/23	8
CARPENTRAS	1031-N1	Pacific	Construction neuve	12/12/23	11
ROBION	1040-K1	Les Amandiers	VEFA	11/12/23	20
GAREOULT	0943-K1	Lei Vendumiaire	VEFA	29/11/23	23
ROBION	1044-N1	Residence Du Moulin	Construction neuve	16/11/23	13
NOVES	0954-K1	Le Pigeonnier	VEFA	13/11/23	16
ROQUEMAURE	0872-K1	Suzanne Imbert	VEFA	02/11/23	28
CAVAILLON	1018-N1	Le 110	Construction neuve	31/10/23	21
CHATEAUNEUF DE GADAGNE	0585-N1	Le Nouveau Chai	Construction neuve	17/10/23	15
LANCON PROVENCE	0875-K1	Ombre Et Soleil	VEFA	17/10/23	6
SALON DE PROVENCE	0956-N1	Le Rochereau	Construction neuve	03/10/23	7
LE MUY	0862-K1	Terres Rouges Tranche 2	VEFA	14/09/23	65
LES ANGLÉS	1139-K1	Mas Des Oliviers	VEFA	28/08/23	4
LE CANNET	1029-K1	Cambria	VEFA	01/08/23	18
LE CANNET	1103-K1	Rsd Miltonia	VEFA	25/07/23	21
LA FARLEDE	0935-K1	Jardins De La Farlede	VEFA	03/07/23	70
LA FARLEDE	0935-K2	Jardins De La Farlede	VEFA	03/07/23	28
MONTEUX	1010-K1	Les Villas De La Plaine	VEFA	03/07/23	12
LE MUY	0862-Z2	Terres Rouges Tranche 1	VEFA	29/06/23	55
CHATEAURENARD	1059-K1	Le Clos Des Tilleuls	VEFA	26/06/23	5
ST MARTIN DE CRAU	1071-K2	La Petite Provence	VEFA	13/06/23	62
PONT ST ESPRIT	1078-K1	Les Portes Du Village	VEFA	08/06/23	5
FREJUS	0929-K1	Esterel Harmony	VEFA	12/05/23	70
NICE	0797-K1	Edonice	VEFA	26/04/23	21
CAMARET SUR AIGUES	1083-K1	Clos Buisseron	VEFA	30/03/23	3
BEAUMES DE VENISE	1034-K1	Coeur De Beaumes	VEFA	29/03/23	43
ALTHEN DES PALUDS	0472-A1	Clos Bonne Brise	Rachat	09/02/23	1
AVIGNON	1740AA	Secours Cath Maison relais	A.A	08/03/2023	18
AVIGNON	1740N	Secours Cath Maison relais	Neuf	08/03/2023	7
CAUMONT	1733	Le Bleu du Ciel (ATHENA)	VEFA	23/10/2023	9
ROQUEMAURE	1735K1	Trois Lys (VILLAZUR)	VEFA	03/11/2023	5
SAINTE CECILE LES VIGNES	1757	(Av. J. Jaurès) Rés, Denys Crozet	Neuf	18/12/2023	9
VILLENEUVE	1736K1	Les Jardins de Sophie	VEFA	20/02/2023	17
Total livraisons GDH					802

En 2023, GRAND DELTA HABITAT a effectué 503 travaux de réhabilitations sur 156 logements détaillés ci-dessous :

Dépt	Commune	Opération	Type de réhabilitation	Nb de logements
84	Cavaillon	Docteur Ayme	Réhabilitaton	347
84	Apt	La Marguerite	Réhabilitaton	139
84	Jonquières	Place Racine	Réha therm	1
30	Nîmes	Rue Papin (28)	Réha therm	9
30	Villeneuve les Avignon	Montagne des chèvres	Réha therm	7
Total général				503

C/ 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 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 1 opération d'aménagement,
- 28 logements en accession sur 5 programmes
- 1 garage / stationnement en accession sur 1 programme.

D/ Evolutions réglementaires et transition climatique

Grand Delta Habitat a choisi le modèle coopératif qui place les préoccupations sociales, environnementales et éthiques au cœur 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 une démarche de réduction de ses dépenses énergétiques et émissions de gaz à effet de serre, pour réduire son impact environnemental : économies d'énergie, véhicule de service électrique, aide au rapprochement domicile-travail, incitation au covoiturage.

E/ Autorité de contrôle

Absence de contrôle fiscal

F/ Parc locatif

Le parc locatif comprend 38 343 logements plus 1 032 équivalents logements (foyers, résidences étudiantes...), soit un total de 39 375 logements ou équivalents.

G/ Contexte économique

Le taux de rémunération du Livret A repose sur le taux d'inflation qui a fortement augmenté. Ce taux est passé de 1 % au 1er février 2022, à 2 % au 1er août 2022 pour atteindre 3 % du 1er février 2023 au 31 janvier 2025.

Absence d'impact significatif du conflit Ukraine / Russie sur la situation financière, le patrimoine et les résultats de l'entreprise.

II. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Signature le 14 mars 2024 d'un accord de substitution à l'accord collectif groupe GRAND DELTA HABITAT-AXEDIA du 5 mars 2018 concernant les dispositions applicables à l'ensemble des salariés.

III. REGLES ET METHODES COMPTABLES

A. Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les comptes annuels de Grand Delta Habitat arrêtés au 31 décembre 2023 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.

Seules sont exprimées les informations significatives.

B. 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 (qui a fusionnée avec 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. Ceci 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 1/1/2023 et sur les VNC résiduelles des biens non amortis au 1/1/2023. 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 827K€.

Le détail de l'application de cette nouvelle estimation figure dans la note 2 de la présente annexe.

C. Méthodes d'évaluation des postes du Bilan

1 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit à la fois être identifiable et contrôlé par l'entreprise, du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Il est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais compris. Elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue (3 ans pour les logiciels de bureautique et 7 ans pour les progiciels métiers) à partir de leur date de mise en service.

La valeur d'acquisition contractuelle des baux, augmentée des frais de notaire, est présentée parmi les immobilisations incorporelles. Pour les biens pris à bail et remis gratuitement à l'échéance au bailleur, la durée d'amortissement est égale, au maximum, à la durée du bail.

2 Immobilisations corporelles

2.1 Terrains bâtis :

La valeur brute des terrains correspond à leur coût d'achat majoré des frais d'actes notariés, droits d'enregistrements et TVA non déductible, ils constituent des biens non amortissables.

Un certain nombre de terrains a été acquis et n'a pas fait l'objet, à ce jour, de programmation de construction. Ces terrains sont comptabilisés en réserves foncières pour un montant total de 6,47 M€.

2.2 Immobilisations de rapport :

La valeur brute des immeubles de rapport correspond à leur prix de revient strict, mémoires des entreprises et 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 :

COMPOSANTS	Immeuble collectif / Chauffage collectif / Toiture en tuiles	Immeuble collectif / Chauffage collectif / Toiture terrasse	Immeuble collectif / Chauffage individuel / Toiture en tuiles	Immeuble collectif / Chauffage individuel / Toiture terrasse	Maison individuelle / Chauffage individuel / Toiture en tuiles
Structure	91,40%	90,30%	91,40%	90,30%	88,70%
Menuiseries extérieures	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	5,40%
Chauffage collectif	3,20%	3,20%			
Chauffage individuel	-		3,20%	3,20%	3,20%
Etanchéité	0	1,10%		1,10%	
Ravalement	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,70%

Les durées d'amortissement des composants sont les suivants :

COMPOSANTS	Durées d'amortissement
Structure neuf	50 ans
Menuiseries extérieures	20 ans
Chauffage collectif	20 ans
Chauffage individuel	18 ans
Etanchéité	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 répartir 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 ».

- Pour les constructions neuves : les composants identifiés au nombre de 13 sont ceux établis par le CSTB, la répartition se fait au réel du coût de l'immobilisation.

- Pour les VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) : la décomposition respecte le découpage CSTB

COMPOSANTS	Immeuble collectif (*)	Immeuble individuel (**)
Structure	77.70 %	80.80 %
Menuiseries extérieures	3.30 %	5.40 %
Chauffage collectif	3.20 %	-
Chauffage individuel	-	3.20 %-
Revêtement extérieur	2.10 %	2.70 %-
Etanchéité – Toiture Terrasse	1.10 %	-
Ascenseur	2.80 %	-
Electricité parties privatives	5.20 %	4.20 %
Plomberie – Sanitaires Parties Privatives	4.60 %	3.70 %
Aménagements extérieurs- Sécurité et abords		
Aménagements Intérieurs- Aménagement des halls		

- Pour les Acquisitions avec ou sans travaux : la répartition se fait au coût réel.

2.3 Quote-part de terrain :

Lors de l'acquisition d'un bâtiment, la quote-part de terrain est évaluée à 24% du prix d'acquisition en zone C et à 30 % pour les autres zones.

Pour les VEFA, la valorisation de la quote-part du terrain correspond à 24% du prix de revient en zone C, sinon à 30%.

2.4 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles comprennent :

- Les agencements et aménagements divers,
- Le matériel de transport,
- Le matériel de bureau et informatique,
- Le mobilier de bureau,
- Autres immobilisations corporelles.

Le matériel et l'outillage, le matériel de transport et de bureau sont amortis linéairement sur 5 ans avec un prorata temporis l'année de l'achat, le matériel informatique sur une durée de 3 ans, et le mobilier de bureau sur une durée de 10 ans.

2.5 Travaux d'amélioration

Les travaux d'amélioration non retraités au 1^{er} janvier 2005 en composants ont été maintenus sur les comptes d'immobilisations et d'amortissements sans autre retraitement. Leur amortissement se poursuit sur la durée fixée à l'origine pour ces dépenses soit 15 ans. Les nouveaux travaux d'amélioration réalisés depuis le 1^{er} janvier 2005 sont désormais traités par composant.

2.6 Les coûts internes de production :

Les coûts interne de production sont valorisés en appliquant un taux forfaitaire sur le montant des travaux (taux révisés sur décision du CODIR du 26/07/2022) :

Opérations NEUF	3%
Opérations VEFA	2,5%
Opérations ACCESSION	2%

La base de calcul servant à la détermination des couts 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 prises en compte de la TVA dans le cadre de la LASM.

Le montant de la conduite d'opération total est déterminé au préalable. Il est ensuite déterminé pour chaque exercice en fonction du pourcentage d'avancement des dépenses des opérations.

2.7 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 a été 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 couts 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 sera placé en produit ou charge exceptionnelle.

Les pertes générées par ces opérations et non subventionnées sont provisionnées en « perte à terminaison » et réévaluées chaque année. Une reprise de cette provision « perte à terminaison », sera 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.

Les incidences financières de ces opérations sur les comptes de l'exercice 2023 sont présentées à la note 15.

2.8 Immobilisations en cours

Sont comptabilisées à ce poste, les immobilisations en cours de construction jusqu'à la livraison des logements. Les immobilisations sont comptabilisées suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre. Les frais de maîtrise d'ouvrage sont valorisés, en fonction des travaux réalisés au 31 décembre.

3 Evaluation des immobilisations Financières

Les titres de participation sont comptabilisés pour leur valeur d'acquisition. Des dépréciations éventuelles sont comptabilisées sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus ou en fonction des valeurs d'inventaire des participations. Ces valeurs pourront s'apprécier notamment en fonction des perspectives de résultats des entités concernées. Le cas échéant, une provision pour risques est comptabilisée à hauteur de la quote-part de situation nette négative.

Les autres prêts et divers comprennent les dépôts et cautionnements.

4 Evaluation des produits (PCG Art. 831-2)

Les produits sont évalués à leur coût de production. Les charges indirectes de fabrication sont prises en compte sur la base des capacités normales de production de l'entreprise, à l'exclusion de tous coûts de sous-activité.

5 Evaluation des créances et des dettes

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

6 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 des Entreprises Sociales pour l'Habitat 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.

7 Charges constatées d'avance

En application de l'art. 211-8 du PCG, les achats de biens ou de services dont la fourniture ou la prestation intervient ultérieurement à la clôture du présent exercice, sont constatés à l'actif du bilan.

8 Disponibilités en Euros

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque sont évaluées à leur valeur nominale.

Les placements sont comptabilisés au coût historique, ils comprennent :

- des produits de placement de première catégorie et d'obligations de première catégorie,
- des dépôts à terme auprès de banques européennes (placement en euros).

Les titres faisant l'objet d'une moins-value latente sont provisionnés.

9 Provisions pour risques et charges

9.1. 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.

9.2 Provision pour litiges

Les provisions pour litiges et autres provisions pour risques sont calculées sur la base d'une évaluation du risque estimé sur les procédures en cours par les avocats et le service concerné.

9.3 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.

9.4 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 1er septembre 2023.

9.5 Autres Provisions pour charges

Pour les opérations ANRU de démolition, l'incidence de la charge liée au cout financier non subventionné, est provisionnée en « charge exceptionnelle », en complément de la dotation pour dépréciation. Ces provisions liées aux différents couts et charges consécutifs aux démolitions (couts techniques de démolition, couts 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 3 prochaines années, au vu des marchés passés ainsi que les DPE.

IV. REGIME FISCAL

Depuis 2006, les organismes HLM sont par principe soumis à l'impôt sur les sociétés pour leurs activités ne relevant pas directement ou de manière étroitement connexe du Service d'Intérêt Général 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.

En conséquence Grand Delta Habitat n'aura pas d'Impôt sur les sociétés à payer au titre de 2023.

V NOTES SUR L'ACTIF DU BILAN

Note 1. Tableau de variation de la valeur brute des immobilisations

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandonnés de projet, remboursements anticipés (6)	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	73 797,27	0,00	0,00	0,00	0,00	73 797,27
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	45 088,41	0,00	0,00	0,00	0,00	45 088,41
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles	9 300 506,63	1 746 034,64	0,00	0,00	0,00	11 046 541,27
	Total I	9 419 392,31	1 746 034,64	0,00	0,00	0,00	11 165 426,95
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	5 731 470,57	374 577,34	371 418,31	0,00	0,00	6 477 466,22
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	424 207 863,67	0,00	45 075 888,40	293 404,28	1 286 656,68	467 703 691,11
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	429 939 334,24	374 577,34	45 447 306,71	293 404,28	1 286 656,68	474 181 167,33
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c213 sauf 21315-2135) A	2 375 056 521,90	0,00	149 938 626,92	148 108,16	28 692 792,55	2 496 154 248,11
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	140 528 088,67	(0,02)	25 984 961,33	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	9 410 538,25	10 315,18	2 707 831,22	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c214 sauf 21415-2145) B	71 632 082,60	0,00	24 460,00	408 353,91	14 768,88	71 233 419,81
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	24 460,00	408 353,91	14 768,88	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c21315-2135-21415-2145) C	27 838 223,26	184 451,83	186 463,71	0,00	215 157,53	27 993 981,27
	Total III (A+B+C)	2 474 526 827,76	184 451,83	150 149 550,63	556 462,07	28 922 718,96	2 595 381 649,19
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	451 160,84	39 670,86	0,00	0,00	138 663,36	352 168,34
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	69 542,56	0,00	0,00	0,00	0,00	69 542,56
2182	Matériel de transport	757 111,41	122 062,08	0,00	0,00	93 476,41	785 697,08
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	3 211 196,07	635 891,07	0,00	0,00	1 260,36	3 845 826,78
2184	Mobilier	1 664 888,02	129 649,56	0,00	0,00	589 932,76	1 204 604,82
2188	Diverses	77 134,15	0,00	0,00	0,00	57 647,98	19 486,17
	Total V	5 779 872,21	897 602,71	0,00	0,00	742 317,51	5 925 157,41
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	24 680 895,12	52 856 663,87	0,00	45 464 843,08	0,00	32 072 715,91
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	126 609 992,90	123 835 254,81	0,00	140 360 167,45	0,00	110 085 080,26
	- Additions et remplacements de composants (1)	30 157 131,38	16 783 017,65	0,00	9 372 595,20	0,00	37 567 553,83
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	181 448 019,40	193 474 936,33	0,00	195 197 605,73	0,00	179 725 350,00
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	3 082 145 214,45	194 961 239,07	195 596 857,34	196 047 472,08	31 090 356,51	3 255 565 482,27
FINANCIERES							
261-266-2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	5 599 961,73	5 620,00	0,00	0,00	0,00	5 605 581,73
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	987 772,04	0,00	0,00	0,00	0,00	987 772,04
272	Titres immobilisés (droit de créance)	20 730 750,00	404,00	0,00	0,00	0,00	20 731 154,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	180 924 171,59	4 166 533,00	0,00	0,00	30 245 834,30	154 844 870,29
2678-2768	Intérêts courus	0,00	1 631 438,00	0,00	0,00	0,00	1 631 438,00
	Total IX	208 242 655,36	5 803 995,00	0,00	0,00	30 245 834,30	183 800 816,06
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	3 309 807 262,12	202 511 268,71	195 596 857,34	196 047 472,08	61 336 190,81	3 450 531 725,28

Note 2. Tableau de variation des amortissements

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
Baux long terme et droits d'usufruits	6 356	845	0	0	7 201
Autres postes d'immobilisations incorporelles	6 745 243	1 185 167	0	0	7 930 410
INCORPORELLES TOTAL I	6 751 599	1 186 012	0	0	7 937 611
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	859 863 222	61 725 606	5 970	17 918 691	903 676 106
Constructions locatives sur sol d'autrui	36 564 299	1 591 967	1 365	331 333	37 826 298
Bâtiments et installations administratifs	9 350 512	853 666	0	211 795	9 992 382
CORPORELLES TOTAL III	905 778 032	64 171 239	7 335	18 461 820	951 494 787
Install. techniques. - Matériel - Outillage	349 853	33 688	0	127 107	256 434
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	38 455	7 391	0	0	45 846
Matériel de transport	418 610	120 432	0	61 528	477 514
Matériel de bureau et matériel informatique	2 019 880	420 677	0	295	2 440 263
Mobilier	1 145 110	112 718	0	589 933	667 895
Diverses	64 423	1 513	0	57 648	8 288
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES TOTAL V	3 686 478	662 731	0	709 403	3 639 806
TOTAL GENERAL (3)	916 585 962	66 053 671	7 335	19 298 329	963 328 639

4.4.2 - TABLEAU A MORTISSEMENTS (B) VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES Total I	0	0	0	0	0
Agencements - Aménagements de terrains	0	0	0	0	0
Constructions locatives (sol propre)	0	12 547 117	5 371 574	0	17 918 691
Constructions locatives sur sol d'autrui	0	38	331 298	0	331 333
Bâtiments et installations administratifs	0	0	211 795	0	211 795
CONSTRUCTIONS Total III	0	12 547 153	5 914 667	0	18 461 820
Install. techniques. - Matériel - Outillage	0	0	127 107	0	127 107
Matériel de transport	0	56 613	4 914	0	61 528
Matériel de bureau et matériel informatique	0	295	0	0	295
Mobilier	0	0	589 933	0	589 933
Diverses	0	0	57 648	0	57 648
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES Total V	0	56 908	652 495	0	709 403
TOTAL	0	12 604 061	6 694 268	0	19 298 329

Note 3. Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations corporelles

Au 31 décembre 2023 les dépréciations constatées portent sur les éléments suivants :

en K€	Programmes	Décision CA ou DID	Dépréciation en K€ au 31/12/2022	Dotations pour dépréciation	Reprise pour dépréciation	Dépréciation en K€ au 31/12/2023
Démolitions entrant dans le cadre de l'ANRU	Dépréciation VNC démolition de 96 logements Cavaillon "Saint Martin"	CA VH 2016	87			87
	Dépréciation VNC démolition de 114 logements Orange "L'Aygues"	DID VH 2021	22	2	19	5
	Dépréciation VNC démolition de 30 logements Avignon "Reine Jeanne"	DID VH 2021	23	6		29
	Dépréciation VNC démolition de 39 logements Avignon "Grange d'Orel "	DID VH 2022	319		282	37
	Dépréciation VNC démolition de 40 logements Avignon "St Chamand"	DID VH 2020	210		196	14
	Dépréciation VNC démolition de 56 logements Cavaillon "Dr Ayme Tour N"	CA VH 2023		160		160
	Dépréciation VNC démolition de 56 logements à Cavaillon "Dr Ayme Bat D"	DID 2023		181		181
	Dépréciation VNC démolition de 49 logements Cavaillon "Dr Ayme Bât C et O"	DID VH 2020	22		5	17
	Dépréciation VNC démolition de 162 logements Avignon "Alizé TR1 ET TR2 "	DID VH 2019		3		3
	Dépréciation VNC démolition de 85 logements Avignon "Ventoureso Sud"	DID VH 2022		3		3
	Dépréciation VNC démolition de 29 logements Avignon "Le Mistral "	DID VH 2018		0,6		0,6
Démolition hors programme	Démolition prévue de 14 logements pour l'opération « Establet » à Sorgues		48		7	41
Autres motifs	Démolition du foyer « les Cigales » au Thor en vue reconstruction de 30 logements collectifs pour le projet résidence "Le planet")		275		275	0
	Dépréciation de la partie « ancienne » de l'opération « Paulus » à l'Isle sur la Sorgue compte tenu des problèmes techniques liés à l'humidité		67		6	61
	Dépréciation du bâtiment habitant le foyer Baigne Pieds à Avignon, Ce foyer est inoccupé et non entretenu depuis le 1er février 2014. Son état de délabrement et la nécessité d'une importante remise aux normes nous ont conduit à constater une dépréciation		529		41	488
	Dépréciation relative à une partie des travaux réalisés sur la commune de Ste cécile Les Vignes correspondant à la partie des travaux non conservés dans le cadre du projet qui doit reprendre		72			72
	Dépréciation des dépenses engagées dans le cadre du projet "Les Galines" à Travaillan dans la mesure où les travaux conduits sur un bail emphytéotique ont été stoppés par la mairie.		350			350
	CAMARET sur le terrain "macle". Cette dépréciation correspond aux coûts supportés par l'office pour la construction du bâtiment C. Compte tenu d'un contentieux existant avec le voisin au sujet de l'emprise du bâtiment sur son terrain, un expert a été désigné. Les conclusions du rapport d'expertise évoquent la destruction du bâtiment. le projet est en outre arrêté depuis 2014.		640			640
	Reprise sur Althen les paluds- programme la Garance: vendu en totalité		169		169	0
	Provision pour réhabilitation après démolition sur Avignon- Pierre et Marie Curie		435	0,5		435,5
	Provision pour réhabilitation après démolition sur Avignon - Ventoureso		228		70	158
	Provision pour réhabilitation sur Caumont sur Durance - les Graveliers		169			169
	Provision sur Montfavet - programme Centre Maternel		22			22
	Au titre du terrain Chaspe à Morrière les Avignons , devenu inconstructible		713			713
	TOTAL DES DEPRECIATIONS			4 400	356	1070

Note 4. Immobilisations Financières

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
FINANCIERES							
261-266-2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	5 599 961,73	5 620,00	0,00	0,00	0,00	5 605 581,73
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	987 772,04	0,00	0,00	0,00	0,00	987 772,04
272	Titres immobilisés (droit de créance)	20 730 750,00	404,00	0,00	0,00	0,00	20 731 154,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S,C,C,C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
289-271-274 (sauf 2741)-2876-2768	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	180 924 171,59	4 166 533,00	0,00	0,00	30 245 834,30	154 844 870,29
	Intérêts courus	0,00	1 631 438,00	0,00	0,00	0,00	1 631 438,00
	Total IX	208 242 655,36	5 603 995,00	0,00	0,00	30 245 834,30	183 800 816,06

(1) dont 20,2M€ de parts sociales de la CEPAC (Caisse d'Epargne Provence- Alpes)

(2) dont 154M€ de dépôts en (Comptes A Terme) d'une durée supérieure à 18 mois

(3) intérêts courus sur CAT

(4) Les filiales et participations détenues par GRAND DELTA HABITAT sont présentées ci-après :

- GRAND DELTA HABITAT détient une participation de 4,7M€ dans **AXEDIA** soit 94,7%. Le résultat généré par AXEDIA en 2023 est de 380K€ compte tenu du développement des activités locative et accession.
- Le 27/10/2023, GRAND DELTA HABITAT a souscrit au capital de la **SAS SUD ATTRACTIVITE** pour 5.620€ soit 56,2% du capital. La CDC détient 41% de la SAS dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.
- GRAND DELTA HABITAT détient une participation de 10.000€ dans la **Société Anonyme de Coordination TERRITOIRES SUD HABITAT**. Les autres membres sont AXEDIA, SEMIGA, SEM Ouest Provence Habitat et SAEM de Mallemort. Le Résultat 2023 de la SAC Territoires Sud Habitat est déficitaire de 4.485€.
- 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^{er} janvier 2024 avec effet rétroactif au 01/01/2023.
- 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 258K€ 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 988K€ (5).
- La participation dans l'Organisme Foncier et Solidaire (OFS) **COOPERATIVE FONCIERE MEDITERRANEE** s'élève à 30.000 euros. 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 20,2K€.

Note 5. Stocks

Les terrains et immeubles destinés à l'accession neuve sont comptabilisés suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre. Ils sont virés au compte 35 à l'achèvement. Les coûts des lots achevés et vendus sont sortis du stock, c'est-à-dire les lots pour lesquels le contrat notarié a été signé. Les marges d'accession sont constatées au moment de la livraison des lots ou logements vendus.

Au 31 décembre 2023, le montant des travaux et biens stockés est égal à 31,4M€ contre 26,6 M€ au 31 décembre 2022. A noter le reclassement en provision sur stock de la provision sur l'opération d'accession à la propriété « le Clos Jasmin » sur la commune de Pertuis pour un montant de 279 K€ qui avait été enregistrée à tort au 31/12/2022 en provision pour risque et charges (voir note 16.1)

Note 6. Créances sur les locataires

Le poste Créances locataires est constitué notamment du montant du quittancement non exigible au 31 décembre 2023 des locataires dont le solde est inférieur ou égal à 3 mois et donc considérés comme non douteux bien que faisant l'objet d'une provision de 5 %.

Au 31 décembre 2023 les Créances locataires s'élèvent à 12,9M€ et les créances douteuses à 12,5M€ provisionnées à hauteur de 10,2M€. Ci-dessous, ventilation des créances douteuses par ancienneté de créances (dont foyers et commerces):

Détail des créances douteuses par nature	Montant des sommes restant à recouvrer au 31/12/2023 relevant des créances douteuses	Taux ou méthode de calcul de la dépréciation	Montant des dépréciations pour créances douteuses au 31/12/2023
	base	taux	montant
Locataires partis	6 448 199	100%	6 448 199
Locataires présents dont la dette est supérieure à un an de loyers et charges	2 044 046	100%	2 044 046
Locataires présents présentant une dette ayant une antériorité de 7 à 12 mois	1 722 481	41%	706 217
Locataires présents présentant une dette ayant une antériorité de 4 à 6 mois	1 643 608	20%	328 722
Locataires présents présentant une dette ayant une antériorité de moins de 3 mois	669 150	5%	669 150
TOTAL	12 527 485		10 196 334

Note 7. Autres créances d'exploitation et créances diverses

Au 31 décembre 2023, les subventions à recevoir s'élèvent à 47,4M€ et les créances acquéreurs à 1M€.

Les créances clients s'élèvent à 149K€ dont 73K€ d'AXEDIA, 15,5K€ de la Coop Foncière Méditerranée et 3,5K€ de la SAC Territoires Sud Habitat. Les autres créances d'exploitation à 2,5M€ dont 463K€ d'AXEDIA.

Au 31 décembre 2023, les créances diverses s'élèvent à 13M€ dont 11,9M€ de débiteurs divers et 0,7M€ sur des aménagements pour le compte de tiers.

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	987 772		987 772
274	Autres prêts	667 010		667 010
275/276	Autres immobilisations financières	155 809 298	177 860	155 631 438
	TOTAL I	157 464 081	177 860	157 286 221
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	1 709 194	1 709 194	0
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	12 956 215	12 956 215	0
416	Clients douteux ou litigieux	12 527 485	4 035 240	8 492 245
412	Créances sur acquéreurs	1 007 788	1 007 788	0
413/414/415/418	Autres créances clients	671 535	671 535	0
42	Personnel et comptes rattachés	6 088	6 088	0
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	16 719	16 719	(0)
44	Etat et collectivités publiques :	49 923 731	8 955 790	40 967 941
443	Opérations particulières	74 866	74 866	(0)
44 sauf 443	Autres (1)	49 848 865	8 880 924	40 967 941
45	Groupe et associés et opération de coopération	0	0	0
46	Débiteurs divers :	12 785 552	6 535 671	6 249 881
461	Opérations pour le compte de tiers	1 031 848	1 031 848	0
46 sauf 461	Autres créances (1)	11 753 703	5 503 823	6 249 880
	TOTAL II	91 604 308	35 894 240	55 710 068
486	Charges constatées d'avances	2 767 504	2 767 504	(0)
	TOTAL III	2 767 504	2 767 504	(0)
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	251 835 892	38 839 604	212 996 288

251 835 892,05

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	46 144 683
	subventions d'exploitation à recevoir	1 106 478

Note 8. Valeurs mobilières de placement, comptes rémunérés et disponibilités

Au 31 décembre 2023, les disponibilités s'élèvent à **89,19 M€** et se ventilent comme suit :

- Disponibilités actives : 139,54 M€
- Disponibilités passives : 50,35 M€

Les placements en CAT s'élèvent à 37M€ et en OPC obligataire à 1,3M€ (dont 0,3M€ nantis).

Etablissement	Durée	Total KE	Taux de rendement
ARKEA	2016-2024	000	Livret A+ 0,15%
ARKEA	2016-2024	3 000	Livret A+ 0,15%
CE	2023-2024	20 000	4,00%
CE	2023-2024	7 000	4,40%
ARKEA	2023-2024	5 000	3,80%
	Total	37 000	

Les disponibilités actives comprennent également des placements en livrets pour 91,53 M€ (nantis à hauteur de 21,36 M€).

Les disponibilités passives correspondent à des lignes de découverts autorisés.

Note 9. Comptes de régularisation Actif

Les charges constatées d'avance au 31 décembre 2023 s'élèvent à 2,7M€, comme au 31 décembre 2022, et concernent notamment l'assurance Dommage Ouvrage.

VI NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN

Note 10. Capitaux propres

Le capital social s'élève à 17.778.030€ divisé en 1.185.202 parts sociales de 15€ détenues à plus de 50% par Action Logement Immobilier et à plus de 25% par le Conseil Départemental du Vaucluse.

❖ Affectation du résultat 2022 de GRAND DELTA HABITAT

Conformément à la délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2023, le résultat 2022 de GRAND DELTA HABITAT a été affecté ainsi :

- Réserves statutaires de prévoyance SIEG	13 284 870,50 €
- Réserves statutaires de prévoyance hors SIEG	380 884,48 €
- Réserve des plus-values nettes sur cession d'immobilisations SIEG	13 284 870,50€
- Réserve des plus-values nettes sur cession d'immobilisations hors SIEG	7 550,00€
- Report à nouveau hors SIEG	<u>373 334,48 €</u>
TOTAL	27 331 509,95 €

❖ Tableau de variation des capitaux propres

Au 31 décembre 2023, les capitaux propres s'élèvent à 625,3M€ incluant le résultat 2023 de 20M€.

en K€	Solde au 31/12/2022	Augmentation	Diminution	Affectation résultat 2022	Solde au 31/12/2023
CAPITAL SOUSCRIT APPELE	17 773	6	6		17 773
Capital A-Parts Sociales locataires	3				3
Capital B-Parts sociales Salariés	2				2
PRIME DE FUSION	71 431	-	-	-	71 431
RESERVE LEGALE	5 238			-	5 238
RESERVE STATUTAIRE DE PREVOYANCE	159 222	12 695	19 612	-	152 305
RESERVE STATUTAIRE DE PREVOYANCE SIEG		5 367		13 285	18 652
RESERVE STATUTAIRE DE PREVOYANCE HORS SIEG	-	1 550	-	381	1 931
RESERVES EXPLOITATION AFFECTEE A L INVESTISSEMENT	24 365			-	24 365
RESERVE/+ VL CESSIONS IMMOBILIERES	119 947	592	-	-	120 539
RES PLUS VALUES NET SIEG		-	3 436	13 285	9 849
RESERVE/+ VL CESSIONS IMMOBILIERES HORS SIEG	-	2 845	-	8	2 853
REPORT A NOUVEAU SIEG	6 619	-		-	6 619
REPORT A NOUVEAU SIEG	-	-	-	373	373
AUTRES RESERVES	1 244			-	1 244
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE) (1)(2)	27 331	20 052		- 27 331	20 052
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	171 936	5 408	5 216	-	172 128
CAPITAUX PROPRES	605 111	48 515	28 270	0	625 356

Note 11. Subventions d'investissement

Depuis le 1er janvier 2005, date d'entrée en application des règles comptables sur les actifs, les subventions allouées pour financer les opérations des travaux neufs et amélioration sont comptabilisées dès leur notification. La quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat est calculée selon le même rythme que l'amortissement des composants « structures » des immobilisations.

Dans le cadre des subventions dédiées aux financements de terrains (surcharge foncière), la part de subvention relative aux immobilisations non amortissables est reprise par dixième.

Au 31 décembre 2023, le montant des subventions nettes est égal à 172,1M€ et se ventile comme suit :

En K€	Valeur brute 31/12/2022	Augmentation 2023	Diminution 2023	Valeur brute 31/12/2023
Subventions d'investissements brutes	277 726	9 533	5 216	282 044
Reprise de subvention	105 790	4 125	-	109 915
Subventions nettes	171 936	5 408	5 216	172 129

Note 12. Provisions pour risques et charges

Au 31 décembre 2023, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 22,1M€ réparties ainsi :

En K€	SOLDE AU 31/12/2022	Dotations 2023	Reprises 2023	Reprises de provisions utilisées en 2023	Reprises de provisions non utilisées en 2023	SOLDE AU 31/12/2023
Provision pour gros entretien	9 187	1 496	994	497	497	9 689
Provisions pour litiges RH	634	171	107	66	41	698
Provision pour pertes sur contrat	279	-	279	-	279	-
Provision pour indemnités de départ en retraite	2 351	350	398	348	50	2 303
autres Provisions pour risques et charges	6 422	1 583	1 479	1 223	256	6 526
Provision pour contentieux juridiques	2 834	65	1 649	346	1 303	1 250
Provision pour emprunts structurés	471	407	371	-	371	507
Provision pour engagements sociaux	1 188	179	218	65	153	1 149
Total provisions risques et charges	23 366	4 251	5 495	2 545	2 950	22 122

12.1 Provisions pour Gros Entretien (PGE)

La PGE a été déterminée à partir des informations contenues dans le plan pluriannuel d'entretien pour la période de 2024-2028. Elle est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportées linéairement à l'usage passé. 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 Stratégique de Patrimoine, année par année d'exécution. La provision est égale à 9,7M€ au 31 décembre 2023 contre 9,2M€ au 31 décembre 2022 compte tenu d'une dotation de 1,5M€ et d'une reprise de 1M€.

12.2 Provisions pour litiges

Les provisions pour litiges couvrent les contentieux sociaux nés avant le 31 décembre 2023 et toujours en cours pour un montant de 698K€. Au titre de l'exercice les mouvements suivants ont été enregistrés :

- ⇒ Dotation : 171K€ correspondant aux nouveaux risques nés en 2023 et / ou aux ajustements de la couverture du risque pour les litiges nés antérieurement
- ⇒ Reprise : 107K€ correspondant aux contentieux ayant pris fin au cours de l'exercice.

12.3 Provisions pour Indemnités de Départ en Retraite

La provision **pour Indemnités de Départ en Retraite (PIDR)** concerne les collaborateurs salariés de droit privé au 31 décembre 2023, à l'exception des salariés en Contrat à durée déterminée. La méthode retenue consiste à répartir les droits sur l'ensemble de la période d'emploi du salarié, c'est-à-dire à compter de sa date d'embauche jusqu'à sa date de départ en retraite, en application de la recommandation 2013-02 de l'ANC. Suite à la réforme des retraites du 14/04/2023, l'âge légal de départ à la retraite passe progressivement de 62 à 64 ans à compter du 1er septembre 2023. Les hypothèses actuarielles ont donc été revues au 31/12/2023 :

- Âge de départ à la retraite : 64 ans
- Taux d'actualisation : 3.17% (taux IBOXX Corp AA10+ au 31 décembre 2023)
- Taux de revalorisation des salaires : 2 %
- Taux de turnover : 2,13 %
- Taux des charges sociales : 45 %
- Table de mortalité utilisée : 2017-2019 publiée par l'INSEE.

La PIDR s'élève à 2 304 K€ au 31 décembre 2023, compte tenu d'une reprise de 398 K€ suite au départ de certains salariés et d'une dotation de 350 K€.

Par ailleurs, la PIDR comprend 51K € au 31/12/2023 des primes de départ versées aux fonctionnaires, sachant qu'un contrat d'assurance souscrit auprès de CNP Assurance permet de couvrir partiellement les coûts de départ en retraite des fonctionnaires.

12.4 Provisions pour autres contentieux

Les provisions pour contentieux juridiques nés avant le 31 décembre 2023 et toujours en cours à la clôture de l'exercice pour un montant de 1.252K€. Au titre de l'exercice les mouvements suivants ont été enregistrés :

- Dotation : 65K€ correspondant aux nouveaux risques nés en 2023 ou à la révision du niveau de provision de certains contentieux déjà existant l'exercice précédent,
- Reprise de 1.649K€ correspondant notamment à des contentieux ayant pris fin en 2023 (dont 365K€ sur le dossier **Gourdan de Fromental**).

12.5 Provision pour risque sur emprunts

La provision pour risque sur emprunts structurés couvre le risque de taux sur des emprunts DEXIA et Caisse d'Epargne (cf renvoi 4 note 15), elle est passée de 471 K€ au 31 décembre 2022 à 507K€ au 31 décembre 2023, compte tenu d'une reprise de provision de 371K€ et d'une dotation de 407K€.

Un suivi des soultes (indemnités de marché) est réalisé emprunt par emprunt. Si le niveau d'indemnités baisse de manière sensible, en tenant compte des aides du fonds de soutien créé par la loi de finances initiale pour 2014, une demande de proposition de refinancement peut être demandée aux banques.

12.6 Provision pour autres engagements sociaux

Les provisions pour autres engagements sociaux s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

- 781 K€ pour la provision de **propre assureur relative aux droits acquis pour ARE** compte tenu d'une dotation de 95K€ correspondant aux nouveaux dossiers d'indemnisation nés en 2023 et d'une reprise de 215K€ correspondant aux périodes indemnisées.
- 215K€ au titre de l'engagement de l'employeur pour les salariés en **longue maladie** relevant du régime de la fonction publique territoriale
- 152 K€ pour abondement de l'employeur correctif du Compte Professionnel de Formation (CPF) au titre des 6 dernières années.

12.7 Autres provision pour charges

Les autres provisions pour charges s'élèvent au 31 décembre 2023 à 6 525K€ incluant :

- Les coûts de réalisation des diagnostics amiantes pour 946K€
- Les coûts de réalisation des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) (1) pour 570K€
- Les coûts de démolitions pour un montant de 4 324K€ dont :
 - Démolition de 39 logements - Grange D'Orel à Avignon 270K€
 - Démolition de 20 logements- St Chamand à Avignon 255K€
 - Démolition de 96 logements- St Martin à Cavaillon 1 379K€
 - Démolition de 114 logements-L'Aygues à Orange 1 135K€
 - Démolition de 30 logements -Reine Jeanne 1&2 à Avignon 448K€.

(1) suite à l'entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021 de nouveaux DPE, les diagnostics réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 seront remplacés d'ici le 1^{er} janvier 2025. Le coût de réalisation des nouveaux DPE a été évalué sur l'ensemble du patrimoine géré et lissé sur deux exercices sachant que l'arrêté du 25 mars 2024, qui entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2024, vient modifier les seuils des étiquettes du diagnostic de performance énergétique pour les logements de petites surfaces.

Note 13. Dettes financières

Au 31 décembre 2023, les dettes financières s'élèvent à 2 008,9M€ dont :

• Emprunts (voir tableau ci-dessous) :	1 820,8M€
• NEU CP émis (voir note 15.1)	95 M€
• Concours bancaires courants	50,3M€
• Intérêts courus non échus :	27,6M€
• Dépôts et cautionnements reçus	14,7M€

Encours d'emprunts à rembourser au 31/12/2023 en M€	par prêteur
Collecteur / CIL (AL)	44,3
Emprunts obligataires	199,0
Caisse des Dépôts et Consignation-BDT (1)	1364,9
Crédit Coopératif	20,2
Crédit Agricole	62,5
Caisse d'Epargne-CEPAC (2)	66,6
ARKEA	25,0
CLF (ex DEXIA) (3)	8,0
Autres	30,4
TOTAL ENCOURS	1820,8

(1) dont 99% sont indexés au taux du Livret A

(2) inclus l'**emprunt CE structuré** n°2443-B2006145/AB077738 au CRD de 359K€ : datant de 2008, le taux d'intérêt est de 3,68% si le taux de référence EURIBOR 12 mois est inférieur à 5,01%. Cet emprunt n'a jamais fait l'objet de provision pour risque depuis son origine.

(3) inclus les **emprunts DEXIA structurés** ci-dessous pour un montant total de 5.319K€, dont :

a. *l'emprunt DEXIA n°8036-MPH533951 au CRD de 1 562 K€ (barrière de taux variable)* : le risque de type 1E se produit lorsque l'EURIBOR 12 mois est supérieur à 5,75%. Au 31 décembre 2023 l'Euribor 12 mois était de 3.513%, - Selon les taux Forward aucun dépassement de prévu jusqu'en 2031, date de dernière échéance de l'emprunt. Cet emprunt n'a jamais fait l'objet de provision pour risque depuis son origine.

b . 2 emprunts DEXIA de Pente : le Risque de Type 3E se produit lorsque l'écart de taux est inférieur de 0.15 entre le taux du CMS EUR 30 Ans et le CMS EUR 2 Ans.

Contrat	CRD au 31/12/2023	Formule
N°8065-MPH533952EUR	1 017K€	Taux bonifié (4.03%) si l'écart entre CMS30 et CMS2 =>0.15 sinon taux 6.28-5(CMS30-CMS2)
N°8066-MPH533954EUR	1 258K€	Taux bonifié (4.05%) si l'écart entre CMS30 et CMS2 =>0.15 sinon taux 6.30-5(CMS30-CMS2)

Au 31 décembre 2023, les valeurs sont les suivantes :

- CMS EUR 30 ANS 2.338%
- CMS EUR 2 ANS 2.794%

Ces deux emprunts étaient provisionnés au 31 décembre 2022 pour 471K€ suite au déclenchement en 2022 de paiement d'intérêts à taux dégradés (5.61% au lieu de 4.03% et de 5.63% au lieu de 4.05%). Le ralentissement de la hausse des taux d'intérêt fin 2023 conduit une reprise de cette provision de 371K€.

c. *l'emprunt DEXIA n°2319-MPH249756 au CRD de 1 482K€* : datant de 2005, le taux d'intérêt dépend des prévisions de cours EURO/CHF. Les intérêts versés en 2023 se sont élevés à 444K€ (81K€ à 5% plus 364K€ au taux d'intérêt de 27% compte tenu de la parité EURO/CHF). Les intérêts à payer le 1^{er} février 2024 s'élevant à 481K€, une provision de 407K€ a été dotée au 31 décembre 2023 pour couvrir le surplus d'intérêt.

13.1 *Negotiable European Commercial Paper (NEU CP) émis*

Au 31 décembre 2023, le montant des titres *Negotiable European Commercial Paper (NEU CP)* émis par Grand Delta est égal à 95M€. Leur durée est inférieure ou égale à 1 an, le programme est plafonné à 180M€.

13.2 Découverts et lignes de trésorerie

Au 31 décembre 2023, l'entité dispose :

- ⇒ de 45 M€ de lignes de trésorerie (dont 25M€ auprès du Crédit Coopératif, 10M€ auprès de SG et 10 M€ auprès d'ARKEA) utilisées à hauteur de 34,8M€ (taux de rémunération ESTER 3 mois)
- ⇒ de découverts autorisés pour un montant total de 91M€, utilisés à hauteur de 37M€ (taux de rémunération ESTER 3 mois).

Note 14 Dettes d'exploitation et diverses

Au 31 décembre 2023, les dettes envers les fournisseurs d'exploitation s'élèvent à 14,5M€ dont 194 K€ envers AXEDIA. Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 21,5M€ au 31 décembre 2023 dont 489K€ d'abondement correctif du Compte Professionnel de Formation (CPF) comptabilisé en 2022 et reconduit en 2023 au titre de la période de 6 ans achevée au 31 décembre 2023. Compte tenu de la fusion entre Grand Delta Habitat et Vallis Habitat les entretiens ont été reportés sur 2024. L'entité est tenue d'effectuer 3 entretiens biennaux et une formation « non obligatoire » au cours des 6 dernières années. Les 2 obligations étant cumulatives, lorsque l'employeur constate, à l'occasion de l'entretien « état des lieux », qu'il a manqué à une de ses 2 obligations envers un salarié, il doit accorder un abondement correctif de 3K€.

Au 31 décembre 2023, les dettes envers les fournisseurs d'immobilisations s'élèvent à 21,5M€ et les autres dettes à 22,6M€.

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	44 598 698,66	1 549 955,29	6 239 517,22	36 809 226,15	11 399 639,10
163	Emprunts obligataires (1)	199 000 000,00	1 037 353,30	4 291 598,25	193 671 048,45	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 550 000 590,80	28 938 098,89	105 922 072,54	1 415 140 419,37	1 471 928 728,40
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	14 288 365,82	Non ventilaible (3)			14 288 365,82
1654	Redevances location - accession	475 977,87			475 977,87	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	122 569 940,37	25 176 967,21	707 617,44	96 715 155,72	
17118	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	50 349 460,23	50 349 460,23		0,00	
16881-16882-1718-1746-1788-5181	Intérêts courus non échus	27 637 233,73	27 637 233,73		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	7 667,77	7 688,00		(0,23)	
	TOTAL I dettes financières	2 008 957 955,25	134 696 756,65	117 161 005,45	1 757 100 193,15	1 483 328 367,50
	dont emprunts remboursables en fine				0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	37 059 642,02	37 059 642,02		0,00	
419	Clients créditeurs	1 137 304,72	1 137 304,72		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	7 281 117,58	7 281 117,58		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 489 682,56	4 489 682,56		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	9 748 920,16	9 748 920,16	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	9 748 920,16	9 748 920,16		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S,C,C,C	0,00			0,00	
455/456/457	Associés	0,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	22 674 210,52	5 184 866,52	17 489 344,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	22 674 210,52	5 184 866,52	17 489 344,00	0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	13 264,72	13 264,72		0,00	
	TOTAL II	82 404 142,28	64 914 798,28	17 489 344,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	2 109 573,20	930 486,61	1 041 461,59	137 625,00	0,00
4871	Sur exploitation	1 283 823,20	792 861,61	490 961,59	0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	825 750,00	137 625,00	550 500,00	137 625,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	TOTAL III	2 109 573,20	930 486,61	1 041 461,59	137 625,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	2 093 471 670,73	200 542 041,54	135 691 811,04	1 757 237 818,15	1 483 328 367,50
RENVois						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	192 745 284,00				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	45 082 179,00				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

Note 15 Démolitions dans le cadre du NPNRU

Les incidences financières de l'exercice sont présentées ci-dessous :

PROGRAMME	COMMUNE	Dates DID / CA	CA/ DID	Taux Subv	PROVISION C/1588 en euros	DEPRECIAT* C/29311	CHARGES STOCKEES AU 31/12/2023 c/46710099	SUBVENTIONS PREVISIONNELLES COUT DE DEMOLITION AU 31/12/2023 c/46720099	PERTE D'EXPLOITATION ESTIMEE	SUBVENTIONS NOTIFIEES au 31/12/2023	SUBVENTIONS A ENCAISSER AU 31/12/2023 c/44110199
DR AYME	CAVAILLON	01/10/2020	DID	79,63%	327 763	17 222	843 286	1 480 355	309 713	246 611	-
DR AYME TOUR N	CAVAILLON	11/04/2023	DID	89,33%	220 704	160 250	45 847	3 158 033	62 243	-	-
DR AYME BAT D	CAVAILLON	14/09/2023	DID	89,42%	205 243	180 984		3 468 233	182 502	-	-
ST MARTIN	CAVAILLON	22/02/2024	CA	55,00%	1 379 389	86 839	8 369	2 484 872	658 045	-	-
L'AYGUE TR1	ORANGE	26/01/2021	DID	69,90%	949 767	-	1 732 484	1 627 368	110 028	75 816	-
L'AYGUE TR2	ORANGE	26/01/2021	DID	69,90%	185 767	4 570	324 841	319 347	20 630	-	-
REINE JEANNE TR1	AVIGNON	25/01/2021	DID	79,40%	202 521	14 179	122 492	904 252	160 026	127 065	8 471
REINE JEANNE TR2	AVIGNON	22/09/2023	DID	79,38%	245 588	14 711		1 098 191	261 258	207 386	178 352
PIERRE ET MARIE CURIE TR1	AVIGNON	21/06/2018	CA	100,00%							
PIERRE ET MARIE CURIE TR2	AVIGNON	21/06/2018	CA	100,00%							
LE MISTRAL	AVIGNON	01/12/2018	DID	99,51%	5 547	608	480 813	1 453 320	205 547	214 914	0
VENTOURESO NORD	AVIGNON	01/10/2019	DID	97,01%	28 320	-	966 503	2 417 471	490 183	340 938	0
VENTOURESO SUD	AVIGNON	18/01/2022	DID	99,29%	20 596	2 580	332 643	3 329 501	734 948	734 948	205 144
ALIZE TR1	AVIGNON	01/11/2019	DID	99,57%	15 925	1 763	334 925	4 213 178	721 807	718 677	21 138
ALIZE TR2	AVIGNON	20/01/2023	DID	99,45%	11 363	869	2 632	2 287 879	310 739	309 034	216 324
PONANT	AVIGNON	28/05/2018	CA	100,00%							
TRAMONTANE	AVIGNON	28/05/2018	CA	100,00%							
BISE	AVIGNON	28/05/2018	CA	100,00%							
ST CHAMAND TR1	AVIGNON	20/02/2020	DID	80,15%	127 567	-	184 996	603 567	257 442	229 207	69 106
ST CHAMAND TR2	AVIGNON	20/02/2020	DID	80,15%	127 567	13 717	184 996	603 567	131 214	-	-
GRANGE D'OREL	AVIGNON	07/01/2022	DID	79,44%	270 445	36 794	97 264	1 395 096	115 740	92 104	23 947
		TOTAL			4 324 070	535 086	5 662 091	30 263 510	4 732 066	3 296 701	722 482

VII NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net 2023 s'élève à 20M€ contre 27,3M€ en 2022, en baisse de 7,3M€, se décomposant ainsi :

en €	31/12/2023	31/12/2022	Variation entre 2022 et 2023 en €	Variation entre 2022 et 2023 en %
Résultat d'exploitation	35 312 377	25 460 200	9 852 177	39%
Résultat financier	(42 457 591)	(18 936 051)	(23 521 540)	124%
Résultat Exceptionnel	27 197 228	20 807 361	6 389 867	31%
Résultat net	20 052 014	27 331 510	(7 279 496)	-27%

Note 16. Les Produits d'exploitation

16.1 Les produits des activités

Les produits des activités augmentent de 12,6M€ (+6%) passant de 217M€ en 2022 à 229,6M€ en 2023 :

- Le Chiffre d'Affaires locatif augmente de 8,4M€ passant de 175,8M€ en 2022 à 184,2M€ en 2023 compte tenu de l'augmentation du parc locatif de 658 logements (ou équivalents) et de la hausse des loyers de 3,5% le 01/01/2023. La Réduction de Loyer de solidarité d'un montant de 13,5M€ est partiellement compensée par la péréquation de cotisations CGLLS pour un montant de 2M€ comptabilisée en autres produits de gestion courante (note 18.7).
- La marge directe de l'activité accession s'élève à 602K€ en 2023 contre 1 380K€ en 2022, en baisse de -778K€.

16.2 Récupération des charges locatives

Le montant des charges récupérables quittancées aux locataires augmente de 5,5M€ passant de 33,2M€ en 2022 à 38,7M€ en 2023.

16.3 Production stockée

Le montant de la production stockée s'élève à 4,9M€ au 31 décembre 2023 contre 4,2M€ au 31 décembre 2022, en augmentation de 0,7M€.

16.4 Production immobilisée

Le montant de la production immobilisée s'élève à 3,9M€ au 31 décembre 2023 contre 2,8M€ au 31 décembre 2022, en augmentation de 1,1M€.

16.5 Subventions d'exploitation (compte 743)

Le produit des subventions d'exploitation passe de 1,6M€ en 2022 à 2,8M€ en 2023, en augmentation de 1,2M€. La participation de la Ville d'Avignon pour la prise en charge partielle (30%) du remboursement des annuités des prêts contractés dans le cadre des opérations de réhabilitation d'opérations de Grand Avignon Résidences passe de 0,5M€ en 2022 à 1,7 M€ en 2023.

16.6 Transfert de charges d'exploitation

Le montant des transferts de charges d'exploitation s'élève à 0,3M€ en 2023 compte tenu de remboursements de :

- frais de formation et avantages en nature pour 0,2M€
- frais de procédure d'expulsion pour 0,1M€.

16.7 Autres produits de gestion courante

Les autres produits diminuent de 2,6M€ passant de 5M€ en 2022 à 2,4 M€ en 2023 compte tenu de la baisse de -2,4M€ de la péréquation des cotisations CGLLS qui passent de 4,4M€ en 2022 à 2M€ en 2023.

Note 17 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation augmentent de 0,4M€ passant de 214,6M€ en 2022 à 215M€ en 2023 :

⇒ Achats de terrains

Ils augmentent de 1,2M€ passant de 6,8M€ en 2022 à 8,1M€ en 2023.

⇒ Services extérieurs

La diminution de -3,9M€ (-8%) des charges externes qui passent de 52,6M€ en 2022 à 48,6M€ en 2023 s'explique notamment par une baisse de 3M€ des dépenses de gros entretien et par une diminution des redevances perçues.

⇒ Impôts et taxes

Ils augmentent de 2,5M€ passant de 26,5M€ en 2022 à 29M€ en 2023 compte tenu de la hausse des taxes foncières et des taxes sur ordures ménagères.

en K€	comptes	31/12/2023	31/12/2022	Variation en K€	Variation en %
<i>Taxe sur rémunérations</i>	631+633	3 566	3 150	416	13%
<i>Taxes foncières</i>	63512	16 653	15 431	1 222	8%
<i>autres taxes (ordures ménagères...)</i>		8 784	7 954	830	10%
Impôts et taxes	63	29 003	26 535	2 468	9%

⇒ Charges de personnel et effectif

Les charges de personnel augmentent de 3,1M€ (+8%) passant de 37M€ en 2022 à 40,1M€ en 2023. Elles incluent une provision pour intéressement de 4M€ en 2023 et de 3,9M€ en 2022.

Ci-dessous l'effectif tous types de contrats confondus :

EFFECTIF AU 31/12/2023	EFFECTIF AU 31/12/2022	EFFECTIF MOYEN 2023	EFFECTIF MOYEN 2022
652	671	644	635

L'année 2023 a été marquée par les mouvements suivants :

- Recrutement de 105 salariés (dont 70 en CDI et 20 CDD)
- Sortie de 81 salariés incluant 71 fin de contrats (dont 16 fin de CDD et contrat d'apprentissage) et 10 départs en retraite
- Sortie de 5 fonctionnaires détachés incluant une fin de détachement et 4 départs en retraite.

⇒ Autres charges de gestion courante

Les autres charges de gestion courante **diminuent de -0,2M€** passant de 2,2M€ en 2022 à 2M€ en 2023. Le montant des créances irrécouvrables s'élève à 1,8M€ en 2023 comme en 2022. Les redevances acquittées s'élèvent à 0,1M€.

⇒ Dotations, reprises sur provisions d'exploitation et dépréciations (comptes 781-681)

La diminution de -4,3M€ des dotations aux provisions et amortissements qui s'élèvent à 72,1M€ en 2023 compensée par la diminution de 2,2M€ des reprises de provisions qui s'élèvent à 6,2M€ en 2023.

Les dotations 2023 de 72,1M€ comprennent les :

- ✓ Dotations aux amortissements des immobilisations pour 66M€
- ✓ Dotations aux provisions pour gros entretien de 1,5M€
- ✓ Dépréciations pour créances locatives douteuses de 2,5M€.

Le montant des reprises de provisions de 6,2M€ comprend en 2023 des :

- ✓ Reprises de provision pour gros entretien pour 1M€
- ✓ Reprises de dépréciations sur créances locatives de 1,7M€.

L'incidence nette sur le résultat 2023 est donc de -65,9M€.

Ci-dessous tableau des dépréciations sur actifs et des provisions passives :

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	634 146,00	171 000,00	107 096,00	698 050,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	279 000,00	0,00	279 000,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	2 351 898,94	350 222,15	397 864,26	(3) 2 304 256,83
Pour gros entretien	9 187 236,01	1 496 467,98	995 103,00	9 688 600,99
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	10 915 347,47	2 233 988,00	3 717 159,00	(3) 9 432 176,47
TOTAL II	23 367 628,42	4 251 678,13	(2) 5 496 222,26	22 123 084,29
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	4 400 418,45	354 875,99	1 070 630,90	3 684 663,54
Financières	1 244 902,04	0,00	0,00	1 244 902,04
TOTAL III	5 645 320,49	354 875,99	1 070 630,90	4 929 565,58
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	64 124,79	655 442,56	64 124,79	655 442,56
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	16 777,49	0,00	0,00	16 777,49
TOTAL IV	80 902,28	655 442,56	64 124,79	672 220,05
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	9 439 617,62	2 507 908,95	1 768 453,01	10 179 073,56
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	41 306,15	0,00	41 306,15
TOTAL V	9 439 617,62	2 549 215,10	1 768 453,01	10 220 379,71
TOTAL VI (III + IV + V)	15 165 840,39	3 559 533,65	2 903 208,70	15 822 165,34
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	38 533 468,81	(1) 7 811 211,78	(1) 8 399 430,96	37 945 248,63
RENOIS				
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	6 487 703,44	6 231 761,52	
	Financières	448 142,52	650 405,38	
	Exceptionnelles	875 365,94	1 517 264,06	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		1 531 678,87	
	de provisions non utilisées (*)		3 964 543,39	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				2 304 256,83

Note 18 : Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -42,4M€ en 2023 contre -18,9M€ en 2022, se détériorant 23,5M€.

Les charges financières passent de 25M€ en 2022 à 51,5M€ en 2023. Essentiellement composées des intérêts d'emprunts (indexés majoritairement sur le taux du livret A qui a été porté à 2 % au 1er août 2022 puis à 3 % au 1er février 2023), elles augmentent de 26,5M€ par rapport à 2022.

Les produits financiers passent de 6,1M€ en 2022 à 9,1M€ en 2023, en hausse de 3M€ compte tenu de la hausse des taux sur les livrets et les CAT.

Note 19 : Résultat exceptionnel

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

Les produits et charges exceptionnels liés aux cessions et sorties d'actifs s'élèvent à 15,5M€ en 2023, en augmentation de 2,8M€ :

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Cessions d'actif	28 219	17 866
Variation nette des actifs cédés	- 9 224	- 3 769
Frais de montage & de commercialisation	- 618	- 84
MARGE / Cession d'actif	18 378	14 013
Perte / remplacement de composants	- 2 608	- 1 363
VNC des immobilisations démolies	- 285	
Impact / Sorties & cessions d'actif	- 2 894	- 1 363
Impact net / le résultat	15 484	12 650

Les autres produits et charges exceptionnels s'élèvent à 11,7M€ en 2023 contre 8,2M€ en 2022, en augmentation de 3,5M€ compte tenu :

- ✓ d'une hausse de 1,4M€ des dégrèvements d'impôts sur taxes foncières issus d'exercices antérieurs
- ✓ d'une hausse de 1,1M€ de la quote-part de subvention d'investissement virée au compte de résultat qui s'élève à 6,9M€ en 2023 contre 5,8M€ en 2022
- ✓ d'une hausse de 0,9M€ des subventions sur démolitions.

En K€	31/12/2023	31/12/2022	VAR 23/22
Autres produits exceptionnels			
Remboursements assurances suite sinistres	1 472	1 565	- 93
Reprises de dépréciations	1 517	985	532
Quote-part de subvention virée au Compte de Résultat de l'exercice	6 883	5 809	1 074
Dégrèvements d'impôts	4 741	3 356	1 385
subventions VNC démolition	879	-	879
autres	741	872	- 131
Sous-total autres produits exceptionnels	16 233	12 587	3 646
Autres charges exceptionnelles			
Dépenses sinistres	931	1 535	- 604
Litiges non pris en charge par assurance	323	559	- 236
Dotation aux amortissements exceptionnels	875	440	435
Opérations abandonnées	462	1 091	- 629
régularisation de charges sur exercices antérieurs	1 346	-	1 346
autres	583	801	- 219
Sous-total autres charges exceptionnelles	4 520	4 426	93
Autres résultats exceptionnels (hors cessions et sorties d'actifs)	11 713	8 161	3 552

Note 20 : Informations sur les postes concernant les entreprises liées

Les transactions avec les entreprises liées sont décrites dans les parties précédentes.

Note 21 : Honoraires du Commissaire aux Comptes

Les honoraires du Commissaire aux Comptes s'élevaient pour 2023 à 51 000€ HT.

VII ENGAGEMENTS HORS BILAN

Au 31/12/2023, les engagements hors bilan concernent notamment:

- les garanties données (hypothèques) pour 96 988 K€
- les autres engagements reçus :
 - Contrats préliminaires avec fonds bloqués : 3 216 K€
 - Dépôts de garantie bloqués – location accession : 293 K€

VIII FORMATION DU RESULTAT NET ET AUTOFINANCEMENT

Note 22 : Ventilation entre Résultat net SIEG/hors SIEG

Conformément aux dispositions du règlement n° 2021-08 du 8 octobre 2021 de l'ANC, le résultat net 2023 qui s'élève à 20 052 014,30 € se ventile en :

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

Note 23 : Autofinancement net HLM

L'autofinancement net HLM s'élève à 17 344 177€ après prise en compte des remboursements d'emprunts locatifs s'élevant à -44 958 131€. Les remboursements d'emprunts sur opérations démolies ou composants sortis sont pris en compte dans les remboursements d'emprunts locatifs, de même que les remboursements anticipés.

Il est rappelé que nous devons calculer ce ratio et le comparer à un seuil de fragilité qui est de 0% sur l'exercice considéré et de 3% sur 3 années consécutives. Sur les 3 derniers exercices, le rapport entre l'autofinancement et les produits d'activité se présente comme suit :

	2021	2022	2023	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	21 988 433	26 371 003	17 344 177	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	2 112 990	6 092 722	8 693 929	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	130 638 855	217 036 264	229 591 264	
d) Charges récupérées (comptes 703)	18 692 924	33 242 412	38 705 286	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	114 058 921	189 886 575	199 579 907	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	19,28%	13,89%	8,69%	13,95%

La moyenne des ratios des 3 derniers exercices est de 13,95 %.

IX COMPTES CONSOLIDÉS

Les comptes annuels de GRAND DELTA HABITAT sont inclus dans les comptes combinés de la société de coordination « TERRITOIRES SUD HABITAT » (SA Coopérative d'Intérêts) en normes françaises et consolidés par mise en équivalence dans les comptes du Groupe Action Logement Immobilier.

Tableau n° 1

Partie 4 Fiche n° 4.1

ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	0,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
	TOTAL	0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	115 782 502,61
8012	Ocrotti de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	
	Reste à comptabiliser sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	Engagements divers	
	TOTAL	115 782 502,61

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	3 215 713,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	292 902,00
	TOTAL	3 508 615,00

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		6 619 208,00		6 619 208,00			
12 - Résultat de l'exercice N-1		27 331 509,95		26 569 741,00		761 768,95	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00	
						0,00	
						0,00	
						0,00	
						0,00	
						0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					97,21%		2,79%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%		0,00%
AFFECTATIONS :							
- Affectation aux réserves							
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		13 665 754,98		13 284 870,50	97,21%	380 884,48	2,79%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00		0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières		13 292 420,50		13 284 870,50		7 550,00	
10688 Réserves diverses		0,00		0,00		0,00	
457 - Dividendes					0,00%	0,00	0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		6 992 542,47		6 619 208,00		373 334,47	
TOTAUX		33 950 717,95		33 188 949,00		761 768,95	761 768,95

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.
Affectation du résultat hors régularisation du résultat 2021.

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SPECIFIQUE SOCIETES) (1)

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N-3					
N-2					
N-1					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

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

ANNEXE II
Fiche n°2

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	121 381 474	123 891 145	130 694 596	183 793 852	190 885 978
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	57 003 785	61 211 605	68 629 794	94 877 871	85 284 640
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	19 732 049	20 743 664	23 072 942	27 331 510	20 052 014
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	338	359	369	634	644
Montant de la masse salariale de l'exercice	10 895 835	12 637 191	13 512 463	25 099 948	25 208 539
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	6 755 961	6 547 059	6 961 335	12 326 304	14 868 979

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

4.2 Résultat autofi net

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	21 988 433	26 371 003	17 344 177	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	2 112 990	6 092 722	8 693 929	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	130 694 596	217 036 264	229 591 264	
d) Charges récupérées (comptes 703)	18 692 924	33 242 412	38 705 286	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	114 114 662	189 886 575	199 579 907	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	19,27%	13,89%	8,69%	13,95%

Partie 4 Fiche N°4.3.1

**TABEAU DES MOUVEMENTS
 DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS			DIMINUTIONS			VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandonnés de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursements courants de prêts (5)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+4+5-6-7)	
INCORPORELLES									
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	73 797,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73 797,27	
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	45 088,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 088,41	
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles	9 300 506,63	1 746 034,64	0,00	0,00	0,00	0,00	11 046 541,27	
	Total I	9 419 393,31	1 746 034,64	0,00	0,00	0,00	0,00	11 165 427,95	
CORPORELLES									
Terrains									
211	Terrains nus	5 731 470,57	374 577,34	371 419,31	0,00	0,00	0,00	6 477 467,22	
213-214-215	Terrains aménagés, pavés, ballés	424 207 863,67	0,00	45 075 889,40	293 404,28	1 286 656,68	0,00	467 703 691,11	
212	Aménagements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Total II	429 938 334,24	374 577,34	46 447 308,71	293 404,28	1 286 656,68	0,00	474 181 157,23	
Constructions									
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A									
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre, hors additions et remplacements de composants	2 375 056 521,90	0,00	148 938 626,52	148 108,16	28 692 792,55	0,00	2 495 154 248,11	
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants	0,00	0,00	140 528 088,67	(0,00)	25 984 961,33	0,00	115 571 195,34	
	Aditions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	9 410 538,25	10 315,19	2 707 837,22	0,00	6 712 016,22	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	71 632 082,60	0,00	24 480,00	408 353,91	14 766,88	0,00	71 233 419,61	
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants	0,00	0,00	24 460,00	408 353,91	14 766,88	0,00	246 480,11	
	Aditions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	27 838 223,26	184 451,83	188 463,71	0,00	215 157,53	0,00	27 993 981,27	
	Total III (A+B+C)	2 474 626 827,76	184 451,83	160 149 596,63	566 462,07	28 922 719,96	0,00	2 698 381 649,19	
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	481 160,84	39 970,88	0,00	0,00	138 663,36	0,00	382 468,24	
Divers									
2181	Installations générales - agencements et aménagements divers (compte 2181)	69 542,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69 542,56	
2182	Matériel de transport	757 111,41	122 892,08	0,00	0,00	93 478,41	0,00	786 525,08	
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	3 211 193,07	635 891,07	0,00	0,00	1 260,36	0,00	3 845 823,78	
2184	Matériel	1 664 883,02	129 649,56	0,00	0,00	589 932,76	0,00	1 204 600,82	
2188	Diverses	77 134,15	0,00	0,00	0,00	57 647,98	0,00	19 486,17	
	Total IV	5 778 872,21	887 692,71	0,00	0,00	742 317,51	0,00	5 925 157,41	
22	Immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	24 680 885,12	52 856 863,87	0,00	45 464 843,08	0,00	0,00	32 072 715,91	
2313-2314-2316-235	Constructions et autres immobilisations corporelles : - Construction et acquisition-amélioration - Additions et remplacements de composants (1) Avances et acomptes	128 609 962,90	123 835 254,81	0,00	140 360 187,45	0,00	0,00	110 085 080,26	
		30 157 131,38	16 783 017,65	0,00	9 372 596,20	0,00	0,00	37 587 553,63	
238		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Total V	181 448 019,40	193 474 936,33	0,00	195 197 626,73	0,00	0,00	179 725 900,00	
	Total VIII (II + III + IV + V + VI)	3 092 145 214,45	194 861 239,07	195 596 857,34	198 047 472,08	31 090 356,51	0,00	3 295 565 462,27	
FINANCIERES									
261-266-267-2676	Participations, appels en souscription, avances (261-266-267-2676)	5 599 961,73	5 630,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 605 591,73	
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	887 772,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	887 772,04	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	20 730 750,00	494,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 731 154,00	
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
289-271-274-275-276-277-278	Autres (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	180 824 171,59	4 166 333,00	0,00	0,00	30 245 834,30	0,00	154 844 670,29	
287-278	Intérêts courus	0,00	1 631 638,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 631 638,00	
	Total IX	205 242 863,36	5 803 995,00	0,00	0,00	30 245 834,30	0,00	189 800 616,96	
	TOTAL GENERAL (II + VIII + IX) (2)	3 297 807 252,12	202 811 987,71	195 596 857,34	195 972 472,08	61 238 193,81	0,00	3 499 531 725,28	

(1) Coefficients reconstituent les montants des travaux de réhabilitation, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-embourgeoisements

(2) Total général colonne 8 = Total colonne 3 du bilan du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 22 sauf 7223).

(4) Y compris les versements de stocks en immobilisations.

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

Partie 4 Fiche n°4.4

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0	0	0	0	0
Baux long terme et droits d'usufruits	6 356	845	0	0	7 201
Autres postes d'immobilisations incorporelles	6 745 243	1 185 167	0	0	7 930 410
TOTAL I	6 751 599	1 186 012	0	0	7 937 611
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0	0	0	0	0
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	859 863 222	61 725 606	5 970	17 918 690	903 676 106
Constructions locatives sur sol d'autrui	36 564 299	1 591 967	1 365	331 333	37 826 298
Bâtiments et installations administratifs	9 350 512	853 666	0	211 795	9 992 382
TOTAL III	905 778 032	64 171 239	7 335	18 461 819	951 494 787
Install. techniques - Matériel - Outillage	349 853	33 688	0	127 107	256 434
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	38 455	7 391	0	0	45 846
Matériel de transport	418 610	120 432	0	61 528	477 514
Matériel de bureau et matériel informatique	2 019 880	420 677	0	295	2 440 263
Mobilier	1 145 110	112 718	0	589 933	667 895
Diverses	64 423	1 513	0	57 648	8 288
TOTAL V	3 686 478	662 731	0	709 403	3 639 806
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL (3)	916 565 962	66 053 671	7 335	19 298 329	963 328 639

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:

50 ans

Partie 4 Fiche n°4.4

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	2	3	4	5	6
1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0	0	0	0	0
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0	0	0	0	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0
Total I	0	0	0	0	0
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0	0	0	0	0
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0	12 547 117	5 371 574	0	17 918 691
Constructions locatives sur sol d'autrui	0	36	331 298	0	331 333
Bâtiments et installations administratifs	0	0	211 795	0	211 795
Total III	0	12 547 153	5 914 667	0	18 461 820
Install. techniques, - Matériel - Outillage					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0	0	0	0	0
Matériel de transport	0	56 613	4 914	0	61 528
Matériel de bureau et matériel informatique	0	295	0	0	295
Mobilier	0	0	589 933	0	589 933
Diverses	0	0	57 648	0	57 648
Total IV	0	56 908	652 495	0	709 403
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL	0	12 604 061	6 694 268	0	19 298 329

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	634 146,00	171 000,00	107 096,00	698 050,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	279 000,00	0,00	279 000,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	2 351 898,94	350 222,15	397 864,26	(3) 2 304 256,83
Pour gros entretien	9 187 236,01	1 496 467,98	995 103,00	9 688 600,99
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	10 915 347,47	2 233 988,00	3 717 159,00	(3) 9 432 176,47
TOTAL II	23 367 628,42	4 251 678,13	(2) 5 496 222,26	22 123 084,29
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	4 400 418,45	354 875,99	1 070 630,90	3 684 663,54
Financières	1 244 902,04	0,00	0,00	1 244 902,04
TOTAL III	5 645 320,49	354 875,99	1 070 630,90	4 929 565,58
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	64 124,79	655 442,56	64 124,79	655 442,56
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	16 777,49	0,00	0,00	16 777,49
TOTAL IV	80 902,28	655 442,56	64 124,79	672 220,05
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	9 439 617,62	2 507 908,95	1 768 453,01	10 179 073,56
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	41 306,15	0,00	41 306,15
TOTAL V	9 439 617,62	2 549 215,10	1 768 453,01	10 220 379,71
TOTAL VI (III + IV + V)	15 165 840,39	3 559 533,65	2 903 208,70	15 822 165,34
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	38 533 468,81	(1) 7 811 211,78	(1) 8 399 430,96	37 945 249,63

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	6 487 703,44	6 231 761,52
	Financières	448 142,52	650 405,38
	Exceptionnelles	875 365,94	1 517 264,06
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		1 531 678,87
	de provisions non utilisées (*)		3 964 543,39
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			2 304 256,83

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

Partie 4 - Fiche 4.6

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CING ANS AU PLUS	A PLUS DE CING ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	44 598 698,66	1 549 955,29	6 239 517,22	36 809 226,15	11 399 639,10
163	Emprunts obligataires (1)	199 000 000,00	1 037 353,30	4 291 598,25	193 671 046,45	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 550 000 590,80	28 838 098,89	105 922 072,54	1 415 140 419,37	1 471 928 728,40
165/1658	Dépôts et cautionnement reçus	14 288 365,82	Non ventilable (3)		14 288 365,82	
165A	Redevances location - accession	475 977,87			475 977,87	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	122 599 940,37	25 176 967,21	707 817,44	96 715 155,72	
17118	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	50 349 460,23			0,00	
1688/1-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	27 637 233,73	27 637 233,73		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	7 688,00	7 688,00		(0,23)	
	TOTAL I dettes financières	2 008 957 955,25	134 696 796,65	117 161 005,45	1 757 100 193,15	1 483 328 367,50
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	37 059 642,02	37 059 642,02		0,00	
419	Clients créditeurs	1 137 304,72	1 137 304,72		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	7 281 117,58	7 281 117,58		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 489 682,56	4 489 682,56		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	9 748 920,16	9 748 920,16	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	9 748 920,16	9 748 920,16		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Sites Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/456/3/457	Associés	0,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	22 674 210,52	5 184 866,52	17 489 344,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	22 674 210,52	5 184 866,52	17 489 344,00	0,00	0,00
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	13 264,72			0,00	
	TOTAL II	82 404 142,28	64 914 798,28	17 489 344,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	2 109 573,20	930 486,61	1 041 461,59	137 625,00	0,00
4871	Sur exploitation	1 283 823,20	792 861,61	490 961,59	(0,00)	
4872	Sur vente de lots en cours	825 750,00	137 625,00	550 500,00	137 625,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	TOTAL III	2 109 573,20	930 486,61	1 041 461,59	137 625,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	2 093 471 670,73	200 542 041,54	135 691 811,04	1 757 237 818,15	1 483 328 367,50

RENVIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	192 745 284,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	45 082 179,00
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris saldes créateurs de banques.

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	987 772		987 772
2781	Prêts principaux accession	0		0
2782	Prêts complémentaires accession	0		0
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0		0
274	Autres prêts	667 010	221 101	445 909
275/276	Autres immobilisations financières	155 809 298	177 860	155 631 438
	TOTAL I	157 464 081	398 961	157 065 120
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	1 709 194	1 709 194	0
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	12 956 215	12 956 215	0
416	Clients douteux ou litigieux	12 527 485	4 035 240	8 492 245
412	Créances sur acquéreurs	1 007 788	1 007 788	0
413/414/415/418	Autres créances clients	671 535	671 535	0
42	Personnel et comptes rattachés	6 088	6 088	0
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	16 719	16 719	(0)
44	Etat et collectivités publiques :	49 923 731	8 955 790	40 967 941
443	Opérations particulières	74 866	74 866	(0)
44 sauf 443	Autres (1)	49 848 865	8 880 924	40 967 941
45	Groupe et associés et opération de coopération	0	0	0
451	Groupe	0	0	0
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0	0	0
455	Associés - comptes courants	0	0	0
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0	0	0
46	Débiteurs divers :	12 785 552	6 535 671	6 249 881
461	Opérations pour le compte de tiers	1 031 848	1 031 848	0
46 sauf 461	Autres créances (1)	11 753 703	5 503 823	6 249 880
	TOTAL II	91 604 308	35 894 240	55 710 068
466	Charges constatées d'avances	2 767 504	2 767 504	(0)
476	Différence de conversion (actif)	0	0	0
	TOTAL III	2 767 504	2 767 504	(0)
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	251 835 892	39 060 705	212 775 187

(1) RENVOIS	
Dont	
subventions d'investissement à recevoir	46 144 683
subventions d'exploitation à recevoir	1 106 478
TVA	

DIRIGEANT(E)S - EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	527	0	0	0
Cadres	124			
Non cadres	403			
Gardiens d'immeubles	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0			
Personnels d'immeubles	98	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	98			
Personnel de maintenance	26	0	0	0
Cadres	3			
Non cadres	23			
TOTAL	652	0	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps	624			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	30			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	20			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	609	26	635
- Fins de contrats au cours de l'année	- 63	- 26	- 89
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 77	+ 29	+ 106
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	623	29	652

- (a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C,D,D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.
(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes
(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe I

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

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

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

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)			
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	366 100,48		
En charges financières		(22 741,72)	
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	366 100,48	(22 741,72)	0,00

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

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

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

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves					0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

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

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

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

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

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		2 410 173
CREANCES LOCATIVES IRRECOUVRABLES	47 374	
SUBVENTIONS ACCORDEES	57 199	
REMISE EN ETAT LOGEMENTS	8 741	
CHARGES REMISE EN ETAT ET FRAIS SUR LOGEMENTS VENDUS	639 564	
PENALITES RESILIATIONS MARCHES	76 321	
CONDAMNATIONS CONTENTIEUX	178 018	
FRAIS D'ETUDES PASSES EN CHARGE TRAVAUX VMC NON EXECUTES + RG S/OP CLOTUREES	38 881	
FRAIS D'HUISSIERS	4 550	
PENALITES SUEZ	2 592	
REGUL DE CHARGES FOYERS ET CHARGES LOCATIVES 2022+ EXCEDENT CONSOMMATION D'EAU	1 346 176	
REGUL CHARGES SOCIALES 2022 + FRAIS SUR VENTES 2021	4 232	
FRAUDE BANCAIRE REMBOURSEMENT	4 974	
Divers : montants non significatifs	1 550	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		9 509 135
- Cessions (2)		9 223 571
VNC IMMOBILISATIONS CORPORELLES DIVERSES	30 745	
VNC IMMOBILISATIONS CEDEES	9 192 827	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		285 564
VNC DEMOLITION	285 564	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		2 608 062
VNC REMPLACEMENTS DE COMPOSANTS	2 592 870	
VNC MISE AU REBUT	15 192	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		1 852 053
DEPENSES SINISTRES COUVERTS PAR L'ASSURANCE	931 503	
DEPENSES SINISTRES	322 691	
ABANDON DE PROJET	461 912	
REMISE COMMERCIALE LOYER DEDOMMAGEMENT	23 907	
COMDAMNATION CONTENTIEUX RH	4628,39	
FRAIS JURIDQUE CONTENTIEUX	4500,00	
FRAIS DE PLAIDOIRIE	1583,48	
FONDS NAT DE COMPENSATION POUR SFT	4839	
CHEQUES VACANCES COMPLEMENT	96450,00	
Divers : montants non significatifs	38	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		875 366
DOTATIONS AMORTISSEMENTS EXCEPTIONNELS	520 961	
DOTATIONS DEPRECIATIONS EXCEPTIONNELLES	354 405	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	17 254 789	17 254 789

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Annexe II.Fiche 13

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 101 985
PENALITES PERCUES	3 654	
INDEMNITES ART 700	17 317	
RECOUVREMENT CREANCES NON VALEUR	64 753	
DEGREVEMENTS D IMPOTS	143 336	
DEGREVEMENTS ECO ENERGIE ET PMR	4 598 388	
REMBOURSEMENT FRAIS ENQUETE SLS	12 967	
EXCEDENTS LOCATAIRES PARTIS	8 722	
URSSAF REMBOURSEMENT TROP VERSE 2022	15 526	
IJ ET TICKET RESTAURANT SALARIES PARTIS	15 238	
TVA PRESCRITE	15 988	
TRAVAUX NON REALISES REMBOURSEMENTS	4 500	
REMBOURSEMENT CONTENTIEUX	35 6	
REVERSEMENT DG	9645,68	
FRAIS DE NOTAIRE DECOMPTE DEFINITIF	43540,94	
PRORATA TVA	147819	
Divers : montants non significatifs	233	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		28 219 469
PRODUITS CESSIONS PATRIMOINE LOCATIF	28 169 114	
PRODUITS CESSION IMMOBILISATIONS DIVERSES (matériel, informatique etc)	50 355	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		6 882 919
QUOTE PART DE SUBVENTION VIREES AU RESULTAT	6 882 919	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		2 730 380
INDEMNITES ASSURANCES SINISTRES LOCATIFS	532 644	
INDEMNITES ASSURANCES DOMMAGE OUVRAGE	938 662	
SUBVENTIONS VNC DEMOLITION	878 947	
SUBVENTION CGLLS AIDE A LA FUSION	147 506	
LITIGES GAGNES	80504,21	
INDEMNITES SERVITUDES	185	
REMBOURSEMENT PLUS VALUE VENTES PATRIMOINE LOCATIF	31100	
PRESCRIPTION EDV	97450,11	
REVERSEMENTS NOTAIRES	23377,74	
Divers : montants non significatifs	3	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 517 264
REPRISE PROV RISQUES EXC	1 014 070	
REPR PROV DEPREC EXCEPT	503 194	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0
TOTAL	44 452 017	44 452 017

(1) Détailler les montants significatifs.

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