

FCN

ERNST & YOUNG et Autres

1001 Vies Habitat

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

FCN
83-85, boulevard de Charonne
75011 Paris
S.A. au capital de € 10 758 176
337 080 089 R.C.S. Reims

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de l'Est

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

1001 Vies Habitat

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société 1001 Vies Habitat,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société 1001 Vies Habitat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés 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 consolidés ;
- ▶ 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

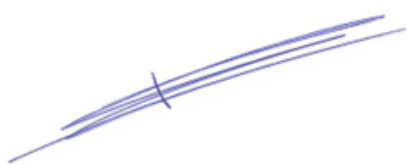
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Paris et Paris-La Défense, le 14 juin 2023

Les Commissaires aux Comptes

FCN

ERNST & YOUNG et Autres



Hervoean Le Faou

Jean-Philippe Bertin



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

EXERCICE 2022

GROUPE 1001 VIES HABITAT



Tout commence chez vous

SOMMAIRE

I - <u>BILAN CONSOLIDE</u>	4
II - <u>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE</u>	5
III - <u>TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE</u>	6
IV - <u>ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES</u>	7
1. <u>EVENEMENTS SIGNIFICATIFS</u>	7
1.1 Mouvements du périmètre de consolidation	7
1.2 Autres faits significatifs	7
2. <u>REFERENTIEL COMPTABLE ET MODALITES DE CONSOLIDATION</u>	8
2.1 Référentiel comptable.....	8
2.2 Modalités de consolidation	8
2.2.1 Méthodes de consolidation	8
2.2.2 Traitement de l'écart d'acquisition.....	8
2.2.3 Retraitements de consolidation et opérations réciproques.....	9
2.2.4 Homogénéisation.....	9
2.2.5 Date de clôture des comptes.....	9
3. <u>METHODES ET REGLES D'EVALUATION</u>	9
3.1 Immobilisations et amortissements.....	9
3.1.1 Immobilisations incorporelles.....	9
3.1.2 Immobilisations corporelles.....	9
3.1.3 Immobilisations en cours	10
3.1.4 Immobilisations financières.....	11
3.1.5 Amortissements des immobilisations.....	11
3.1.6 Dépréciations des Immobilisations.....	12
3.2 Stocks et en-cours.....	12
3.3 Créances sur les locataires.....	13
3.4 Valeurs mobilières de placement et disponibilités.....	13
3.4.1 Valeurs mobilières de placement	13
3.4.2 Disponibilités	13
3.5 Subventions.....	14
3.5.1 Engagements de subventions d'investissement reçus.....	14
3.5.2 Quote-part de subventions d'invest. virée au cpte de résultat.....	14
3.5.3 Subventions d'exploitation	14
3.6 Provisions	14
3.6.1 Provisions pour gros entretien	14
3.6.2 Provisions pour départ à la retraite	15
3.6.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme	16
3.6.4 Provisions pour litiges.....	16
3.7 Charges différées d'intérêts compensateurs	16

3.8 Produits constatés d'avance.....	16
3.9 Divers postes du compte de résultat	16
3.9.1 Dégrèvements de taxes foncières	16
3.9.2 Frais de fusion	16
3.9.3 Frais d'émission d'emprunts	16
3.9.4 Surcoûts liés à l'amiante.....	17
3.9.6 Frais d'appareils de comptage de chaleur	17
3.10 Résultat exceptionnel	17
3.11 Modalités de calcul du résultat consolidé par action	17
4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	18
4.1 Détermination du périmètre de consolidation	18
4.2 Organigramme du Groupe	19
5. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES	
5.1 Postes d'actifs immobilisés	20
5.1.1 Immobilisations incorporelles	20
5.1.2 Immobilisations corporelles	20
5.1.3 Immobilisations financières	22
5.2 Autres postes de l'actif	24
5.2.1 Stocks et en-cours	24
5.2.2 Créances.....	24
5.2.3 Disponibilités	25
5.3 Postes du passif	26
5.3.1 Variation des capitaux propres consolidés – Part Groupe	26
5.3.2 Variation des intérêts minoritaires	26
5.3.3 Explication du résultat consolidé – part groupe et part tiers	26
5.3.4 Subventions d'investissement	27
5.3.5 Provisions pour risques et charges	27
5.3.6 Dettes financières	28
5.3.7 Autres dettes	29
5.4 Postes du compte de résultat	30
5.4.1 Loyers	30
5.4.2 Marge d'accession	30
5.4.3 Charges d'exploitation	31
5.4.4 Effectifs moyens	32
5.4.5 Résultat financier	32
5.4.6 Résultat exceptionnel	33
6. AUTRES INFORMATIONS.....	35
6.1 Informations sectorielles	35
6.2 Evènements postérieurs à la clôture	35
6.3 Engagements hors bilan	36
6.4 Transactions avec les parties liées	36
6.4.1 Transactions avec les parties liées.....	36
6.4.2 Rémunération des organes de direction.....	36
6.5 Honoraires des commissaires aux comptes	36

I - BILAN CONSOLIDE 2022

ACTIF (en K€)	Ref Annexe	31/12/2022			31/12/2021
		Brut	Amort. & Dépréciat°	Net	Net
Immobilisations incorporelles (*)	5.1.1	78 617	31 432	47 185	48 318
Baux long terme et droits d'usufruit		56 485	18 650	37 835	39 301
Autres immobilisations incorporelles		22 132	12 782	9 350	9 017
Immobilisations corporelles	5.1.2	7 988 386	2 425 175	5 563 211	5 441 690
Terrains		1 328 053	0	1 328 053	1 276 649
Constructions		6 169 489	2 399 659	3 769 830	3 706 469
Immobilisations corporelles en cours		439 276	753	438 523	428 962
Autres immobilisations corporelles		51 568	24 763	26 805	29 610
Immobilisations financières	5.1.3	6 693	243	6 450	7 093
ACTIF IMMOBILISE		8 073 696	2 456 850	5 616 846	5 497 101
Stocks et en-cours	5.2.1	15 413	1 744	13 669	10 842
Créances locataires et acquéreurs	5.2.2	117 447	56 848	60 599	62 354
Subventions à recevoir	5.2.2	89 169	0	89 169	94 979
Autres créances d'exploitation, créances diverses & comptes de régularisation	5.2.2	40 992	0	40 992	70 826
Disponibilités et VMP	5.2.3	458 803	0	458 803	341 681
ACTIF CIRCULANT		721 824	58 592	663 232	580 682
TOTAL ACTIF		8 795 520	2 515 442	6 280 078	6 077 783
(*) Dont écart d'acquisition		0		0	0

PASSIF (en K€)	Ref Annexe	31/12/2022	31/12/2021
Capital		29 070	29 070
Réserves consolidées		1 128 644	1 048 745
Résultat consolidé - part du groupe	5.3.3	59 675	80 480
Subventions d'investissement - part du groupe	5.3.4	580 984	593 199
CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE	5.3.1	1 798 373	1 751 494
INTERETS MINORITAIRES	5.3.2	174 434	169 206
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5.3.5	12 645	19 254
DETTES FINANCIERES	5.3.6	4 102 802	3 968 828
Clients créditeurs		41 446	41 339
Fournisseurs et comptes rattachés		82 236	76 274
Dettes fiscales et sociales		47 138	38 525
Autres dettes et comptes de régularisations		21 004	12 863
PASSIF CIRCULANT	5.3.7	191 824	169 001
TOTAL PASSIF		6 280 078	6 077 783

II - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2022

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Ref Annexe	31/12/2022	31/12/2021
Loyers	5.4.1	454 790	448 216
Récupération de charges locatives		143 754	132 524
Ventes d'accession	5.4.2	1 791	11 415
Autres revenus		8 712	6 197
Reprises de provisions		22 814	18 468
Autres produits d'exploitation		26 528	19 495
PRODUITS D'EXPLOITATION		658 389	636 315
Achats et variations de stocks		-68 886	-61 871
Entretien courant et gros entretien		-47 970	-47 952
Sous-traitance générale		-49 277	-42 674
Autres achats et charges externes		-111 964	-102 994
Impôts, taxes et versements assimilés		-75 843	-72 848
Charges de personnel		-89 038	-76 194
Dotations aux amortissements (*)		-155 826	-149 069
Dotations aux provisions		-18 538	-17 509
CHARGES D'EXPLOITATION	5.4.3	-617 342	-571 111
RESULTAT D'EXPLOITATION		41 047	65 204
Charges d'intérêts		-55 314	-41 745
Produits nets des prêts et des placements de trésorerie		5 299	1 493
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions financières		262	24
Autres produits et charges financières		-331	-73
RESULTAT FINANCIER	5.4.5	-50 084	-40 301
Résultat net des cessions d'éléments d'actif		49 626	45 247
Subventions d'investissements virées en compte de résultat		27 225	27 935
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions exceptionnelles		879	-2 920
Autres produits et charges exceptionnels		-4 031	-7 932
RESULTAT EXCEPTIONNEL	5.4.6	73 699	62 330
Impôts sur les sociétés		-122	-32
RESULTAT DES SOCIETES INTEGREES		64 540	87 201
Résultat des sociétés mises en équivalence		-108	
RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE		64 432	87 201
RESULTAT GROUPE		59 675	80 480
RESULTAT HORS GROUPE		4 757	6 721
Résultat consolidé par action		39	53
(*) Dont dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		0	0

III - TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE 2022

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en K€)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net des sociétés intégrées	64 433	87 201
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
- amortissements et provisions	150 519	151 004
- plus-values de cession	-48 670	-42 832
- quote-part de subventions d'investissement virées en résultat	-27 225	-27 935
- impacts de sortie des prêts structurés non liés à l'activité	0	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	139 057	167 438
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	51 179	-30 540
Flux net de trésorerie généré par l'activité	190 236	136 898
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :		
- acquisitions d'immobilisations	-305 188	-370 111
- variation des dettes sur immobilisations	9 633	-6 877
- cessions d'immobilisations	76 541	72 729
- incidence des variations de périmètre	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-219 014	-304 259
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement :		
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-581	-581
- dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-204	-204
- augmentations ou diminutions de capital en numéraire	0	0
- augmentations ou diminutions de subventions d'investissement	21 493	10 334
- émissions d'emprunts	433 026	413 774
- remboursements d'emprunts	-307 721	-246 499
- impacts de sortie des prêts structurés liés à l'activité de financement	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	146 013	176 824
Variations de trésorerie (A)	117 235	9 463
Trésorerie d'ouverture (B)	341 331	331 868
Trésorerie de clôture (C)	458 566	341 331
Ecart (A - (C - B))	0	0

IV - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

Chiffres présentés en milliers d'euros (K€)

1 - EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

1.1 Mouvements du périmètre de consolidation

Les variations de périmètre sur l'exercice 2022 ont été les suivantes :

- Sortie de la SCCV Clos Valmar
- Entrée de la SCCV Sartrouville Impulsion.

1.2 Autres faits significatifs

1.2.1 Impacts de la crise sanitaire du COVID-19

En 2022, les mesures de prévention/protection et des dispositifs salariaux dans le cadre de la crise sanitaire Covid-19 ont continué d'être adaptées et mises en place suivant l'évolution de la pandémie, en conformité avec les mesures gouvernementales. La crise sanitaire n'a pas d'impact significatif sur l'activité de la société en 2022.

1.2.2 Indisponibilité des systèmes d'information

Le 12 février 2021, 1001 Vies Habitat a été victime d'une intrusion malveillante qui a entraîné plusieurs conséquences significatives. Pendant plusieurs mois, les collaborateurs ont dû recourir à des modes opératoires dégradés pour assurer les missions de l'entreprise.

Toute l'infrastructure SI a dû être reconstruite ; le plan de sécurisation initialement prévu a été mis en œuvre dans un délai plus court et a été considérablement renforcé. Ce n'est que progressivement, à partir de la fin de l'été 2021, que les différentes solutions logicielles et leurs interfaces ont été redéployées.

Le recours à des ressources externes s'est avéré indispensable pour renforcer les équipes afin de rattraper les retards accumulés et recourir à des expertises techniques appropriées nécessaires à la remédiation.

Les moyens relatifs à la sécurité des SI sont sanctuarisés et une gouvernance renforcée permet de s'assurer que le plan de sécurisation se met en œuvre conformément aux engagements et que les arbitrages relatifs aux enjeux de sécurité SI sont faits aux niveaux adéquats de l'entreprise.

Le Groupe a présenté en début d'exercice 2022 à ses assureurs, au titre des polices Cyber-attaque et fraude, une réclamation visant à indemniser les préjudices subis suite à la cyber-attaque. Ces préjudices correspondent tant aux frais engagés pour la poursuite d'activité et à ceux de reconstruction du SI qu'aux pertes d'exploitation résultant de l'augmentation de la vacance et des impayés.

De nombreux échanges et ateliers ont eu lieu avec les experts des assureurs tout le long de l'exercice et se sont poursuivis en début 2023.

A la clôture de l'exercice 2022, aucun produit n'a été comptabilisé.

Le 4 avril 2023, le Groupe a reçu la proposition d'indemnisation des assureurs d'un montant de 4 695 000 €, soit le montant maximum des garanties des polices concernées, déduction faite des franchises.

Le Groupe ayant accepté cette indemnisation, son paiement devrait intervenir au cours du 1er semestre 2023. Ce paiement s'effectuera déduction faite de l'acompte de 700 000 €, préalablement versé par les assureurs en février 2023.

1.2.3 Solde des régularisations de charges et provisions sur lots vacants

Le Groupe a comptabilisé en charges et produits divers courants les soldes des régularisations de charges (comptes 418) et de provisions sur lots vacants (comptes 419) des exercices prescrits au 31/12/2022, soit les millésimes 2019 pour les montants suivants :

- Produits divers de gestion courante : 4 704 K€
- Autres charges de gestion courante : 2 120 K€

2 - REFERENTIEL COMPTABLE ET MODALITES DE CONSOLIDATION

2.1 Référentiel comptable

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les comptes sociaux de la société sont établis en conformité avec le règlement ANC (Autorité des Normes Comptables) n°2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Par avis du 16 février 2023, modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III, et V des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré, une actualisation des commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine ont été apportées par l'arrêté du 14 décembre 2022.

Les commentaires des comptes, les schémas d'écritures comptables et les notes de doctrine s'appliquent pour les comptes de l'exercice comptable ouvert au 1er janvier 2022.

Les comptes présentés sont établis dans le respect des principes généraux et des dispositions particulières applicables aux sociétés et fondations d'HLM en vertu de l'Instruction Comptable

Depuis l'exercice clos le 31 décembre 2021, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec les principes français prévus par les dispositions du règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020 modifiant le règlement 99-02 du CRC relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

Les conventions suivantes ont notamment été respectées pour l'établissement des comptes consolidés :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Principe de prudence,
- Coûts historiques.

2.2 Modalités de consolidation

2.2.1 Méthodes de consolidation

La méthode d'intégration globale consiste à substituer, dans le bilan de la société mère au coût d'acquisition des titres de participation détenus, l'ensemble des éléments actifs et passifs constitutifs des capitaux propres de ces sociétés. A cette occasion, les intérêts minoritaires sont isolés des capitaux propres correspondant aux intérêts de la société consolidante.

Cette méthode est appliquée à l'ensemble des filiales sur lesquelles la société 1001 Vies Habitat exerce en droit (directement ou indirectement) ou de fait, un contrôle exclusif à la date d'établissement de ces comptes.

La méthode de mise en équivalence consiste à substituer à la valeur des titres des sociétés consolidées présents à l'actif de la société consolidante, la quote-part des capitaux propres (y compris le résultat de l'exercice) du passif des sociétés consolidées revenant à la société consolidante.

Lorsque le Groupe exerce une influence notable sur une société, les comptes de celle-ci sont mis en équivalence

2.2.2 Traitement de l'écart d'acquisition

Conformément au règlement ANC n°2017-04, dont les dispositions ont été appliquées par anticipation dès l'exercice 2017 ;

- les actifs sont évalués à leur valeur nette comptable pour la détermination de l'écart d'acquisition,
- les écarts d'acquisition relatifs aux titres des sociétés d'Habitation à Loyer Modéré sont ajoutés s'ils sont négatifs, ou retranchés s'ils sont positifs, des capitaux propres consolidés.

En l'absence d'écart d'acquisition, le Groupe 1001 Vies Habitat n'est pas visé par les dispositions relatives à la présentation des écarts d'acquisition du nouveau règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020.

2.2.3 Retraitements de consolidation et opérations réciproques

Toutes les opérations réciproques, ainsi que les résultats internes sur cession d'actifs entre sociétés du groupe (résultant notamment d'opérations de remembrements), sont éliminées des comptes consolidés.

2.2.4 Homogénéisation

Les comptes des sociétés du groupe sont établis selon les règles comptables applicables et sont, le cas échéant, retraités afin d'être en harmonie avec les principes comptables du groupe.

2.2.5 Date de clôture des comptes

La société consolidante clôture ses comptes au 31 décembre. Il en est de même pour l'ensemble des autres sociétés appartenant au périmètre de consolidation.

3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION

3.1 Immobilisations et amortissements

3.1.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de licences d'utilisation de logiciels, de baux emphytéotiques ou à construction, et d'usufruit locatif social.

Les baux emphytéotiques sont comptabilisés à la valeur d'acquisition contractuelle des baux, augmentée des frais de notaire.

3.1.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production. Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés. Elles sont essentiellement constituées des constructions locatives des sociétés d'HLM.

Sont intégrés dans le coût de production : les coûts internes de maîtrise d'ouvrage, ainsi que les frais financiers relatifs à la période de préfinancement, période limitée entre minimum 12 mois et maximum 24 mois.

Le Groupe immobilise les coûts internes liés sur les opérations de constructions neuves et de réhabilitations. Ces coûts internes sont plafonnés opération par opération aux seuils suivants :

Nature de l'opération	Opération démarrant à partir de 2018	Opération antérieure à 2018
Production propre	4,0%	7,0%
VEFA	2,4%	7,0%
Accession	5,6%	7,0%
Réhabilitation	3,2%	3,2%

En cas de sous-activité constatée sur l'exercice, les coûts des services à immobiliser font préalablement l'objet d'un abattement, afin de respecter le principe de l'imputation rationnelle.

a) Terrains

Les terrains sont valorisés au coût de revient réel. Ce coût correspond au coût d'achat majoré des frais d'achat, frais de géomètre, étude de terrain et taxes diverses, ou à sa meilleure évaluation pour les acquisitions en VEFA.

b) Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Les immobilisations locatives et les bâtiments administratifs sont ventilés forfaitairement par composant selon les critères du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) qui tiennent compte de la durée de vie des différents éléments de construction et de leur fréquence de renouvellement. La valeur brute est répartie par composant lors de la livraison des immobilisations.

Le tableau ci-dessous présente les composants retenus.

Choix des Composants		
	Logements collectifs	Logements individuels
Structures et ouvrages assimilés	76,70%	80,80%
Menuiserie extérieure	3,30%	5,40%
Chauffage	3,20%	-
Chaudière individuelle	-	3,20%
Etanchéité	1,10%	-
Ravalement	2,10%	2,70%
Ascenseurs	2,80%	-
Parties privatives	9,80%	7,90%
Parties communes	1,00%	-
Total immeuble	100,00%	100,00%

Un nombre minimum de composants a été retenu correspondant aux éléments les plus fréquemment renouvelés. Les composants « Ascenseurs », « Parties privatives » et « Parties communes » sont des composants facultatifs, mais retenus compte tenu des travaux importants réalisables sur ces postes.

Pour les acquisitions-améliorations, les composants sont minorés en fonction des travaux programmés au moment de l'acquisition, ce qui a pour effet de majorer le coefficient du composant « Structure et ouvrages assimilés ». A la livraison des travaux programmés, ceux-ci sont considérés comme de la création de composant et par conséquent ne génèrent pas de sortie d'immobilisation.

Les dépenses de gros entretien ne sont pas comptabilisées sous forme de composants. Elles sont comptabilisées en charges.

Pour les travaux de résidentialisation, un composant spécifique « Résidentialisation » a été créé.

Tous les composants autres que ceux retenus sont inclus dans le composant « Structure et ouvrages assimilés ».

3.1.3 Immobilisations en cours

Sont portées à ce poste les immobilisations en cours de construction ou terminées pour lesquelles la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été prononcée.

Leur valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, que les situations de travaux ou factures aient été ou non reçus à cette date.

3.1.4 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les titres de participation non consolidés sont inscrits à leur coût d'acquisition majoré des frais d'acquisition directement attribuables. Une dépréciation est constatée si cette valeur est supérieure à la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est appréciée sur la base de différents critères tels que la valeur de marché, les perspectives de développement et de rentabilité et les capitaux propres, en prenant en compte la nature spécifique de chaque participation.

3.1.5 Amortissements des immobilisations

Les dotations aux amortissements figurent sur la ligne « dotation aux amortissements » des charges d'exploitation.

c) Immobilisations incorporelles

Les baux emphytéotiques et à construction ainsi que les concessions, brevets et droits similaires sont amortis linéairement sur leur durée de vie. Les pas de portes ne sont pas amortis.

Les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur une durée de 5 à 7 ans, excepté le Système d'information Portail immo qui est amorti sur 15 ans.

d) Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Les immeubles sont amortis à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux (DAT).

Les amortissements des immobilisations locatives et des bâtiments administratifs sont calculés par mode linéaire sur la durée normale d'utilisation des composants.

Pour le composant « Structure et ouvrages assimilés », deux catégories sont considérées : la première qui regroupe les constructions en grands ensembles ou situés en zones urbaines sensibles qui sont amorties sur quarante ans, et la seconde pour les autres immeubles avec une durée d'amortissement de soixante ans.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

Durée d'amortissement Des composants	
Structure Catégorie 1	40 ans
Structure Catégorie 2	60 ans
Menuiserie extérieure	25 ans
Chauffage	30 ans
Chaudière individuelles	18 ans
Étanchéité	18 ans
Ravalement	18 ans
Ascenseurs	18 ans
Résidentialisation	18 ans
Parties privatives	25 ans
Parties communes	25 ans

Les immeubles pris à bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, sont amortis sur la durée du bail, sauf si le bail dépasse la durée d'amortissement du composant « Structure et ouvrages assimilés ».

Pour les constructions locatives rattachées à un bail emphytéotique, la durée d'amortissement des composants est limitée à la durée de vie du bail restant.

e) Autres immobilisations corporelles

Les travaux d'amélioration et de réhabilitation antérieurs à 2005 n'ont pas fait l'objet de retraitement par composant et sont donc amortis selon leurs plans initiaux.

Les autres immobilisations corporelles (mobilier, matériel de bureau, matériel informatique etc.) sont amorties sur les durées suivantes :

- Agencement et aménagement des locaux : 5 à 10 ans
- Mobilier administratif : 10 ans
- Matériel informatique : 5 ans
- Matériel bureautique : 3 ans
- Matériel de transport : 3 ans

3.1.6 Dépréciations des immobilisations

La valeur nette comptable d'un actif est immédiatement dépréciée pour le ramener à sa valeur actuelle lorsque la valeur nette comptable de l'actif est significativement supérieure à sa valeur actuelle estimée.

Pour les actifs destinés à être conservés et utilisés, la valeur actuelle est le plus souvent déterminée sur la base de la valeur d'usage, celle-ci correspondant à la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie. Elle est appréciée notamment par référence à des flux de trésorerie futurs actualisés déterminés dans le cadre des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par la Direction du Groupe.

Pour les actifs destinés à être cédés, la valeur actuelle est déterminée sur la base de la valeur vénale, celle-ci est appréciée par référence aux prix de marché.

Pour les opérations ANRU devant être démolies, une dépréciation est constituée lorsque la valeur nette comptable des immobilisations est supérieure à la subvention ANRU pour remboursement des capitaux restant dus. La dépréciation est calculée de manière à ce que la valeur nette comptable de l'immobilisation soit nulle au 31 décembre précédant l'ordre de service de la démolition de la construction.

Des provisions pour dépréciation des terrains sont constituées pour les réserves foncières, lorsque leur utilisation n'est pas possible dans les conditions prévues lors de l'acquisition.

En cas de moins-values de cession intra-groupe d'immeubles, une dépréciation sur construction est enregistrée en consolidation pour tenir compte de sa perte de valeur latente.

3.2 Stocks et en-cours

Les stocks sont évalués au coût de production tel qu'il est défini par le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, à l'exclusion, donc :

- des coûts financiers résultant du financement sur les fonds propres ;
- des frais courants de commercialisation, avant et après achèvement des travaux ;
- des frais annexes d'une part et des frais financiers externes d'autre part, nés après l'achèvement des travaux.

La valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, que les situations de travaux ou factures aient été ou non reçus à cette date. De plus, pour les stocks achevés, les travaux restant à effectuer sont comptabilisés en charges à payer.

Les stocks sont comptabilisés selon la méthode de l'achèvement. Aucune marge n'est dégagée ni aucun chiffre d'affaires n'est comptabilisé avant la livraison du bien. Une production stockée est constatée à la clôture à hauteur des charges comptabilisées au cours de l'année.

Si la valeur nette probable de réalisation est inférieure au coût de production, une provision pour dépréciation est constituée.

3.3 Créances sur les locataires

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale.

En application de l'article L423-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et ceux dont la dette est supérieure à un an, sont provisionnées à 100%.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'organisme peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation ou établies au niveau national. Le groupe a opté pour la seconde option à partir de l'exercice 2016.

Il en résulte les taux de provisionnement suivant :

	2022	2021
Ancienneté de la dette du locataire	Taux de provisionnement	Taux de provisionnement
Dette < 1 mois	4%	4%
De 1 à 2 mois	4%	4%
De 2 à 3 mois	4%	4%
De 3 à 6 mois	20%	20%
De 6 à 9 mois	40%	40%
De 9 à 12 mois	40%	40%
Dette > 12 mois	100%	100%
Dettes des locataires partis	100%	100%

Pour calculer l'ancienneté d'une créance, son solde est divisé par le montant du quittancement de décembre. Le nombre de mois ainsi obtenu détermine le taux de provisionnement à appliquer sur la totalité de la créance.

Seules les créances locataires provisionnées à 100% sont positionnées en clients douteux. Il s'agit des créances de plus de 12 mois et des créances sur les locataires partis.

3.4 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

3.4.1 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition sous déduction, si nécessaire, d'une provision pour dépréciation calculée par catégorie de titres, par référence à leur valeur vénale au 31 décembre.

3.4.2 Disponibilités

La rubrique « Disponibilités » comprend les liquidités et les dépôts bancaires à vue.

En application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014, les copropriétés de plus de 15 lots administrés par un syndic professionnel ont ouvert un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat. Cette trésorerie est donc exclue des comptes consolidés.

Les découverts bancaires figurent au bilan dans les « Emprunts et dettes financières », mais ils sont inclus dans le total de la trésorerie nette présenté dans le tableau de flux de trésorerie.

3.5 Subventions

3.5.1 Engagements de subventions d'investissement reçus :

Les engagements reçus sont comptabilisés au bilan dès leurs notifications. La part non encore perçue de ces subventions est comptabilisée à l'actif en « subventions à recevoir » et classée dans les autres créances.

3.5.2 Quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat :

Les subventions d'investissement suivent le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées.

Pour les subventions affectées à la surcharge foncière, elles sont reprises sur 10 ans.

Pour la construction neuve ou les acquisitions, la subvention associée est affectée en totalité sur le composant « structure et ouvrages assimilés ».

Pour les travaux de réhabilitation, la subvention correspondante sera affectée sur le composant le plus important.

La reprise de subventions en compte de résultat est comptabilisée, immeuble par immeuble, sur le montant des subventions notifiées. Elle est portée en résultat exceptionnel.

3.5.3 Subventions d'exploitation

Les subventions, reçues des organismes collecteurs au titre de la participation des employeurs à l'effort de Construction, en contrepartie d'un droit de désignation unique, sont enregistrées directement en compte de résultat sur la ligne « Subventions d'exploitation », conformément à la note de la Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations HLM.

3.6 Provisions

3.6.1 Provisions pour gros entretien

L'article 122-4 du règlement n° 2015-04 du 04 juin 2015 de l'Autorité des normes comptables et relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, précise que « les entités comptabilisant des provisions pour gros entretien ou grandes révisions calculent la provision pour chaque immeuble objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions ».

Au sein du Groupe 1001 Vies Habitat, la provision pour gros entretien n'est pas constituée du fait du caractère non significatif des travaux éligibles décrits ci-dessous :

- Travaux de Gros Entretien programmé :

La majorité des travaux du poste Gros Entretien n'est pas, par nature, programmée (pas de prévision par immeuble). Il s'agit de travaux de remise en état des logements vacants (REL) et des contrats P3- garanties totales sur équipements techniques. Le montant des travaux de Gros Entretien programmé n'est pas assez significatif pour justifier la constitution d'une provision.

- Travaux de gros entretien effectués à l'occasion de programmes de réhabilitation :

Dans la pratique, lors des travaux de réhabilitation effectués au sein du groupe 1001 Vies Habitat, les dépenses de Gros entretien restent accessoires (moins de 20% de la totalité du programme) et sont donc immobilisés.

- Cas particulier des foyers :

Pour les foyers exploités dans le cadre d'une convention, la provision pour gros entretien est mise en place si le contrat prévoit que la provision non utilisée sera reversée au co-contractant au terme de la convention.

3.6.2 Provisions pour départ à la retraite

Les engagements de retraite sont évalués et comptabilisés en application de la recommandation de l'ANC n° 2013-02.

Le principal engagement de retraite supporté par le Groupe est constitué par les indemnités de fin de carrière du personnel du groupe, la législation prévoyant que des indemnités sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie active des salariés et il est comptabilisé en résultat en « Dotations aux amortissement et provisions ». L'incidence des variations d'hypothèses est constatée immédiatement en compte de résultat.

Les engagements de retraite et avantages assimilés sont calculés selon la méthode prospective. Cette méthode prend en compte les hypothèses actuarielles relatives, notamment, aux droits que les salariés auront acquis à leur date de départ en retraite ainsi que le salaire estimé de fin de carrière. Les coûts estimés des avantages accordés au personnel de la société sont provisionnés en fonction des années de présence des salariés. Ils sont déterminés pour chaque salarié présent en CDI au 31 décembre.

Les hypothèses retenues pour le calcul de cette provision au 31 décembre 2022 sont les suivantes :

	Cadre dirigeant	Cadre supérieur	Cadre	Maîtrise	Employé
Taux d'actualisation	3,77%				
Taux de revalorisation	3,40%				
Charges sociales	60%				
Age de départ à la retraite	63				
Mode de départ	Départ volontaire				
Tables de mortalité	INSEE 2018-2020				
Turnover					
<i>Moins de 25 ans</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>25-29 ans</i>	0,00%	0,00%	35,71%	32,50%	25,00%
<i>30-34 ans</i>	0,00%	0,00%	15,96%	23,08%	8,33%
<i>35-39 ans</i>	0,00%	50,00%	27,05%	7,76%	18,75%
<i>40-44 ans</i>	0,00%	0,00%	11,76%	12,50%	9,26%
<i>45-49 ans</i>	0,00%	0,00%	12,96%	9,62%	20,31%
<i>50-54 ans</i>	50,00%	20,00%	15,09%	8,57%	4,17%
<i>55-59 ans</i>	0,00%	7,14%	5,56%	3,49%	5,32%
<i>60-64 ans</i>	0,00%	16,67%	19,23%	19,09%	16,67%
<i>A partir de 65 ans</i>	0,00%	0,00%	25,00%	12,50%	9,09%

3.6.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme

Le Groupe applique la méthode à l'achèvement pour la comptabilisation des opérations relatives à des contrats à long terme. Dans le cadre de ce type d'opérations, une marge prévisionnelle est déterminée pour chaque contrat. Dans le cas où cette marge serait négative, la perte globale est provisionnée pour sa totalité :

- La perte latente, correspondant à la perte à terminaison pondérée par le pourcentage d'avancement des travaux, est comptabilisée en dépréciation des travaux en cours,
- Le supplément de perte évaluable est à comptabiliser en provisions pour risques.

3.6.4 Provisions pour litiges

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

- Le groupe est tenu par une obligation légale ou implicite découlant d'évènements passés ;

- Il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- Et le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Les provisions pour litiges sont destinées à couvrir les risques pécuniaires encourus par le groupe à propos de litiges qui les opposent à des tiers. Le montant de la provision est égal à la somme que l'entreprise concernée risque de devoir payer à l'issue du litige, dans la mesure où elle répond aux critères comptables définis ci-dessus. Ce montant représente la somme des indemnités, intérêts, dommages et intérêts, frais de justice... qui risquent d'être dus.

3.7 Charges différées d'intérêts compensateurs

Les intérêts compensateurs apparaissent au passif du bilan ; ils ne sont pas annulés à l'actif par un compte de charges différées.

3.8 Produits constatés d'avance

Ce poste inclut les subventions notifiées pour les opérations de démolition prévues dans les conventions de renouvellement urbain. Elles figurent en contrepartie du débit du compte « subventions à encaisser » incluses dans le poste « autres créances d'exploitation ».

Il comprend également le produit des ventes (VEFA) aux accédants, dans l'attente de l'acte définitif.

3.9 Divers postes du compte de résultat

3.9.1 Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels.

3.9.2 Frais de fusion

L'ensemble des frais, charges, impôts et droits directement liés à une fusion, sont imputés en prime de fusion via un compte de transfert de charges d'exploitation.

3.9.3 Frais d'émission d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont inscrits en charges d'exploitation de l'exercice.

3.9.4 Surcoûts liés à l'amiante

Le code de la santé publique impose aux propriétaires (ou à défaut aux exploitants) d'immeubles, de rechercher la présence d'amiante dans les locaux. Si celle-ci est détectée, ils sont alors tenus d'effectuer un diagnostic de l'état de conservation du matériau, et, selon sa concentration, d'effectuer le cas échéant des travaux de désamiantage.

Au regard de cette réglementation :

- Les surcoûts n'améliorant pas l'immobilisation ou ne concourant pas au remplacement d'un des composants, sont comptabilisés directement en charges. Il s'agit principalement des dépenses liées au diagnostic amiante et des travaux de confinement et de nettoyage de l'amiante présente dans les immobilisations conservées en l'état.
- Les surcoûts engagés à l'occasion de l'acquisition d'une immobilisation ou du remplacement de l'un de ses composants, sont immobilisés s'ils sont accessoires au coût d'acquisition ou de production de l'immobilisation.

3.9.5 Frais d'appareils de comptage de chaleur

Les coûts d'acquisition et d'installation des appareils de comptage de chaleur, liés aux obligations régies par les articles R241-7 à R241-13 du Code de l'énergie, sont comptabilisés en charges.

3.10 Résultat exceptionnel

Les produits et charges exceptionnels ne sont alimentés que dans le cas où un évènement majeur intervenu pendant la période comptable est de nature à fausser la lecture de la performance du Groupe. Ce sont des éléments peu nombreux, bien identifiés, non récurrents et significatifs au niveau de la performance consolidée.

Ils peuvent comprendre par exemple :

- Les plus-values ou moins-values de cession,
- Les dépréciations importantes et inhabituelles d'actifs non courants, corporels ou incorporels,
- Les provisions pour charges ou litiges d'une matérialité très significative,
- Les subventions d'investissement virées au compte de résultat suivant le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées, et étalées sur 10 ans pour les subventions affectées à la surcharge foncière,
- Les subventions pour perte d'exploitation (PAF) notifiées dans le cadre des conventions de renouvellement urbain qui sont étalées sur une durée de sept ans (15% de reprise par an), à partir de l'année de notification. Le solde de la subvention pour PAF est repris l'année de la démolition définitive.
- Les subventions notifiées pour démolition et relogement, qui sont reprises chaque année pour couvrir les coûts réels engagés de démolition et relogement.
- Les subventions notifiées pour remboursement du capital restant dû qui sont reprises en une seule fois, l'année de la clôture de l'opération de démolition.
- Le passage en perte du coût des opérations abandonnées...

Cessions de certificats d'économie d'énergie

En application de la doctrine de la Commission des Etudes Comptables de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (EC 2020-35 du 1er juillet 2021), les cessions de certificats d'économie d'énergie sont comptabilisées en produits exceptionnels et non plus en produits d'exploitation à partir de l'exercice 2021.

3.11 Modalités de calcul du résultat consolidé par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice-part du groupe, par le nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice.

4 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Détermination du périmètre de consolidation

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

Dénomination sociale exacte	Forme juridique	Siège social	Capital social	SIREN	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Nombre de logements
SOLLAR	SA d'HLM	28, rue Garibaldi 69412 LYON Cedex 06	18 090 864 €	057 501 702	66,22%	Intégration globale	5 958
LOGIS MEDITERRANEE	SA d'HLM	180 avenue Jules CANTINI – 13008 MARSEILLE	6 336 900 €	314 046 004	69,93%	Intégration globale	4 776
LE LOGIS FAMILIAL VAROIS	SA d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny Case n°11 83107 TOULON Cedex	975 000 €	619 500 796	79,50%	Intégration globale	8 057
LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM	66-68, Avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 NICE	5 616 889 €	969 802 321	64,60%	Intégration globale	4 346
GIE 1001 VIES HABITAT	GIE	18, avenue d'Alsace - Tour Between - Bâtiment C - CS 40091 92091 PARIS LA DEFENSE	0 €	492 644 323	100,00%	Intégration globale	0
SARTROUVILLE IMPULSION	SCCV	3, boulevard Galliéni 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 €	914 593 207	28,00%	Mise en équivalence	0
LE CLOS VALMAR	SCI	28, rue Garibaldi 69006 LYON	1 000 €	821 163 581	66,56%	Intégration globale	0

Toutes les sociétés du groupe font l'objet d'une intégration globale, hormis la SCCV Sartrouville Impulsion qui est mise en équivalence.

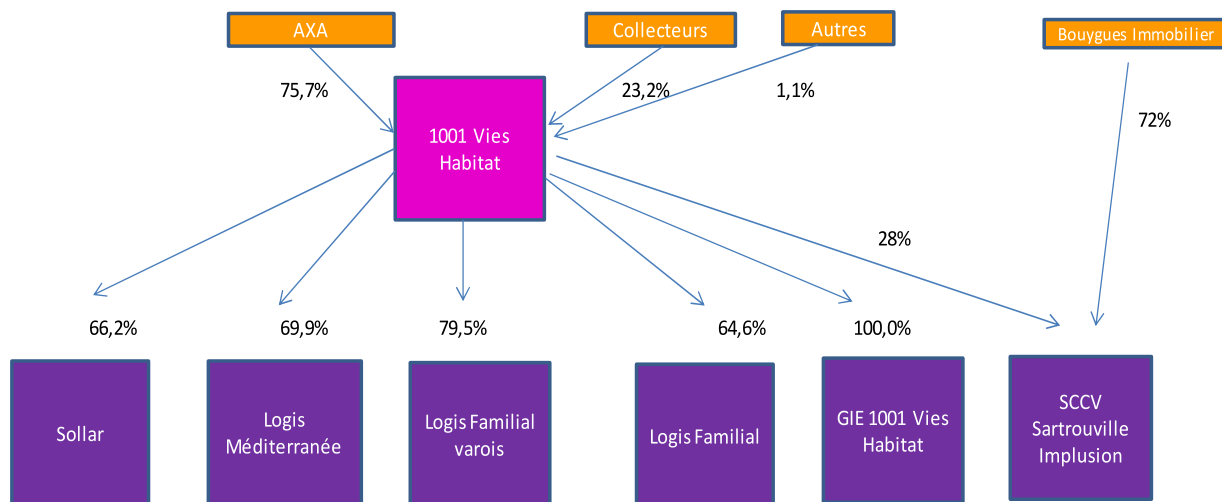
Les variations du périmètre de consolidation sont exposées ci-dessous :

Sociétés	% 31/12/2021	% variation	% 31/12/2022
Sollar	66,225%		66,225%
Logis Méditerranée	69,925%		69,925%
Logis Familial Varois	79,504%		79,504%
Logis Familial	64,602%		64,602%
Gie Logement Français	100,000%		100,000%
Sartrouville Impulsion	0,000%	28,000%	28,000%
SCI Le Clos Valmar	100,000%	-100,000%	0,000%

La SA consolidante est 1001 Vies Habitat.

4.2 Organigramme du Groupe

ORGANIGRAMME DU GROUPE 1001 VIES HABITAT AU 31 DECEMBRE 2022



5. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

CONSOLIDES

5.1 Postes d'actifs immobilisés

5.1.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles se répartissent comme suit :

En K€	2022				2021
	Brut	Amort.	Prov.	Net	Net
Ecart d'acquisition	0			0	0
Baux long terme et droits d'usufruit	56 485	-18 650		37 835	39 301
Logiciels	22 132	-12 782		9 350	9 017
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	78 617	-31 432		47 185	48 318

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2022				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Baux long terme et droits d'usufruit	62 938	1 772	-13 067	4 842	56 485
Logiciels	19 448	2 783		-99	22 132
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES BRUT	82 386	4 555	-13 067	4 743	78 617
Baux long terme et droits d'usufruit	-23 638	-1 362	6 350		-18 650
Logiciels	-10 431	-2 351			-12 782
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AMORT	-34 069	-3 713	6 350		-31 432
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES	48 317	842	-6 717	4 743	47 185

5.1.2 Immobilisations corporelles

L'analyse des principaux soldes des immobilisations corporelles est la suivante :

En K€	2022				2021
	Brut	Amort.	Prov.	Net	Net
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 328 053			1 328 053	1 276 649
Constructions locatives sur sols propres	5 737 639	-2 118 116	-49 834	3 569 689	3 499 912
Constructions locatives sur sols d'autrui	431 850	-231 710		200 140	206 557
Constructions	6 169 489	-2 349 826	-49 834	3 769 829	3 706 469
Terrains en cours	140 479			140 479	113 298
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours	298 797		-753	298 044	315 664
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles en cours	439 276		-753	438 523	428 962
Batiments et installations administratives	28 612	-9 750	-1 543	17 319	19 153
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	22 884	-13 469		9 415	10 385
Immeubles en location vente	72			72	72
Autres immobilisations corporelles	51 568	-23 219	-1 543	26 806	29 610
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 988 386	-2 373 045	-52 130	5 563 211	5 441 690

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2022				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Terrains aménagés, loués, bâtis Brut	1 276 649		-512	51 916	1 328 053
Constructions locatives sur sols propres	5 548 414	5	-37 787	227 007	5 737 639
Constructions locatives sur sols d'autrui	428 713		-1 210	4 347	431 850
Constructions Brut	5 977 127	5	-38 997	231 354	6 169 489
Terrains en cours	113 298	65 747		-38 566	140 479
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours	316 010	233 275	-943	-249 545	298 797
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles en cours Brut	429 308	299 022	-943	-288 111	439 276
Batiments et installations administratives	30 281		-1 669		28 612
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	21 406	1 503	-123	98	22 884
Immeubles en location vente	72				72
Autres immobilisations corporelles Brut	51 759	1 503	-1 792	98	51 568
IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUT	7 734 843	300 530	-42 244	-4 743	7 988 386
Constructions locatives sur sols propres	-2 000 008	-138 233	20 125		-2 118 116
Constructions locatives sur sols d'autrui	-222 156	-10 506	952		-231 710
Constructions Amort.	-2 222 164	-148 739	21 077		-2 349 826
Batiments et installations administratives	-9 585	-679	514		-9 750
Installations techniques, matériel, outillage & autres immo. corporelles	-11 021	-2 694	246		-13 469
Immeubles en location vente					
Autres immobilisations corporelles Amort	-20 606	-3 373	760		-23 219
IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORT.	-2 242 770	-152 112	21 837		-2 373 045
Constructions locatives sur sols propres Prov.	-48 494	-2 273	933		-49 834
Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours Prov.	-346	-705	298		-753
Batiments et installations administratives	-1 543			0	-1 543
IMMOBILISATIONS CORPORELLES PROV.	-50 383	-2 978	1 231		-52 130
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES	5 441 690	145 440	-19 176	-4 743	5 563 211

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs immobilisés durant l'exercice s'élèvent à 853 K€.

5.1.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières se présentent comme suit :

En K€	2022			2021
	Brut	Prov.	Net	Net
Participations - apports, avances	1 711	-133	1 578	1 480
Créances rattachées à des participations	8		8	8
Titres immobilisés (droit de créances)	3 718		3 718	3 718
Autres immobilisations financières	1 256	-111	1 145	1 887
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 693	-244	6 449	7 093

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	2022			
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Participations - apports, avances	1 613	98		1 711
Créances rattachées à des participations	8			8
Titres immobilisés (droit de créances)	3 718			3 718
Autres immobilisations financières	1 997	5	-746	1 256
IMMOBILISATIONS FINANCIERES BRUT	7 336	103	-746	6 693
Participations - apports, avances	-133			-133
Autres immobilisations financières	-110	-1		-111
IMMOBILISATIONS FINANCIERES PROV.	-243	-1		-244
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	7 093	102	-746	6 449

Les titres immobilisés sont des titres de placement en OAT, nantis, détenus par 1001 Vies Habitat.

Le détail des participations non consolidées est le suivant :

Sociétés détentrices	En K€	2022				2021
		Brut	Provisions	Net	%	Net
1001 Vies Habitat	Caisse d'Epargne de Paris	506		506		506
	Sem du Plateau de Saclay	400		400	4,78%	400
	Sem Nièvre aménagement	87	-87	0	2,68%	0
	SCI Coprocoop Ile-de-France	45	-45	0	6,23%	0
	Sem (Pantin, Vitrolles, Hyères...)	36		36	2,00%	36
	Saiem Malakoff Habitat	9		9		9
	Autres	8		8		8
	Sem Aulnay-développement (Semad)	5		5	1,50%	5
	Crédit Coopératif	47		47		0
	Sous-total	1 143	-132	1 011		964
Logis familial varois	Sem Fréjus aménagement	230		230	15,66%	230
	Sem de la Londe-les-Maures	150		150	13,87%	150
	Sacicap du Var	3		3	9,59%	3
	Unilog	2		2	0,84%	2
	Del & coop	3		3	1,69%	3
	SCIC Losfor	1	-1	0	5,28%	0
	Crédit Coopératif	51		51		0
	Sous-total	440	-1	439		388
Logis familial	Crédit Coopératif	19		19		19
	Caisse d'Epargne de Côte-d'Azur	15		15		15
	Unilog	3		3		3
	Sous-total	37	0	37		37
Sollar	Banque française de crédit coopérati	75		75		75
	Autres	16		16		16
	Sous-total	91	0	91		91
TOTAL PARTICIPATIONS NON CONSOLIDEES		1 711	-133	1 578		1 480

5.2 Autres postes de l'actif

5.2.1 Stocks et en-cours

En K€	2022			2021
	Brut	Provisions	Net	Net
Terrains à aménager	2 887	-508	2 379	2 989
Immeubles en cours	10 157	-865	9 292	6 373
Immeubles disponibles à la vente	2 027	-371	1 656	873
Immeubles temporairement loués	342		342	607
TOTAL STOCKS ET EN-COURS	15 413	-1 744	13 669	10 842

Aucun coût d'emprunt n'a été incorporé dans le coût des stocks et en cours durant l'exercice 2022.

5.2.2 Créances

En K€	2022			2021
	Brut	Provisions	Net	Net
CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE :	1 264	-110	1 154	1 895
- Créances rattachées à des participations	8		8	8
- Autres immobilisations financières	1 256	-110	1 146	1 887
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT :	247 608	-56 848	190 760	228 159
- Créances sur acquéreurs	804		804	1 579
- Créances douteuses	49 440	-49 440	0	0
- Autres créances clients	67 203	-7 408	59 795	60 775
Créances Locataires et Acquéreurs	117 447	-56 848	60 599	62 354
Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir	89 169		89 169	94 979
- Fournisseurs débiteurs	7 531		7 531	5 935
- Autres créances d'exploitation	20 647		20 647	27 445
- Opérations pour le compte de tiers	2 179		2 179	2 949
- Autres créances diverses	7 668		7 668	27 884
- Charges constatées d'avance	2 967		2 967	6 613
Autres créances d'exploitation, créances diverses & comptes de régularisation	40 992		40 992	70 826
TOTAL CREANCES	248 872	-56 958	191 914	230 054

La décomposition des créances brutes par échéance est la suivante :

En K€	BRUT	A un an au plus	A plus d'un an
CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE :	1 264	155	1 110
- Créances rattachées à des participations	8		8
- Autres immobilisations financières	1 256	155	1 102
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT :	247 608	167 140	80 467
- Créances sur acquéreurs	804	804	
- Créances douteuses	49 440	49 440	
- Autres créances clients	67 203	67 200	3
Créances Locataires et Acquéreurs	117 447	117 444	3
Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir	89 169	23 715	65 454
- Fournisseurs débiteurs	7 531	7 531	
- Autres créances d'exploitation	20 647	5 636	15 011
- Opérations pour le compte de tiers	2 179	2 179	
- Autres créances diverses	7 668	7 668	
- Charges constatées d'avance	2 967	2 967	
Autres créances d'exploitation, créances diverses & comptes de régularisation	40 992	25 981	15 011
TOTAL CREANCES	248 872	167 295	81 577

La variation des provisions sur créances est la suivante :

En K€	Ouverture	Dotations	Reprises	Autres mouvements	Clôture
Provisions sur locataires	7 755	46	- 393		7 408
Provision sur clients douteux ou litigieux	49 001	14 962	- 14 523		49 440
Provision sur créances diverses					
TOTAL PROVISIONS SUR CREANCES	56 756	15 008	- 14 916		56 848

5.2.3 Disponibilités

Le détail du poste Disponibilités évolue comme suit :

En K€	2022			2021
	Brut	Provisions	Net	Net
Valeurs mobilières de placement	189	0	189	189
Valeurs à l'encaissement	0		0	0
Intérêts courus à recevoir	146		146	79
Banques, établissements financiers et assimilés	458 460		458 460	341 405
Caisses et régie d'avance	8		8	8
TOTAL DISPONIBILITES ET VMP	458 803	0	458 803	341 681

5.3 Postes du passif

5.3.1 Variation des capitaux propres consolidés – Part Groupe

En K€	Réserves consolidées	Subventions d'investissement	Capital social	Résultat	Total
Capitaux propres - part groupe au 31/12/21	1 048 745	593 199	29 070	80 480	1 751 494
Affectation du résultat 2021	79 899			-79 899	0
Résultat consolidé part groupe 2022				59 675	59 675
Distribution de dividendes				-581	-581
Variation des subventions d'investissement		-12 215			-12 215
Capitaux propres - part groupe au 31/12/22	1 128 644	580 984	29 070	59 675	1 798 373

5.3.2 Variation des intérêts minoritaires

En K€	Intérêts minoritaires	Subventions d'investissement	Total
Intérêts minoritaires au 31/12/21	104 107	65 099	169 206
Résultat 2022 part minoritaires	4 757		4 757
Distribution de dividendes	-203		-203
Variation des subventions d'investissement		674	674
Intérêts minoritaires au 31/12/22	108 661	65 773	174 434

5.3.3 Explication du résultat consolidé – part groupe et part tiers

En K€	Total	Part groupe		Part minoritaires	
Résultats sociaux :					
1001 Vies Habitat	42 825	100,00%	42 825		
Sollar	3 684	66,22%	2 440	33,78%	1 244
Logis familial	5 315	64,60%	3 434	35,40%	1 881
Logis familial varois	3 170	79,50%	2 520	20,50%	650
Logis Méditerranée	3 264	69,93%	2 282	30,07%	982
SCCV Sartrouville Impulsion	-108	100,00%	-108	0,00%	0
Total des résultats sociaux	58 150		53 393		4 757
Retraitement des amortissements et reprises					
de subventions sur cessions intra-groupe	1001 Vies Habitat 6 698	100,00%	6 698	0,000%	0
Elimination des dividendes intragroupe	1001 Vies Habitat -416	100,00%	-416		0
TOTAL RESULTAT CONSOLIDE	64 432		59 675		4 757
Total répartition résultats sociaux	58 150		53 393		4 757
Total écritures de consolidation	6 282		6 282		0
	64 432		59 675		4 757

5.3.4 Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement portées au passif ont évolué comme suit :

En K€	Ouverture	Mouvements	Clôture
Subventions Brutes	1 132 977	13 591	1 146 568
Reprises de subventions	- 474 679	- 25 132	- 499 811
TOTAL SUBVENTIONS NETTES	658 298	- 11 541	646 757
Subventions part groupe	593 199		580 984
Subventions part tiers	65 099		65 773
Total des subventions nettes	658 298		646 757

Les mouvements de subventions brutes proviennent principalement des notifications, des sorties de subventions brutes liées aux cessions, des démolitions et des sorties de composants.

5.3.5 Provisions pour risques et charges

En K€	Ouverture	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres mouvements	Clôture
Provisions des surcoûts de démolition	3 588		- 68			3 520
Provisions sur litiges prudhomme	725	41	- 178	- 255		333
Provisions sur litiges locataires	1 335	144	- 117	- 138		1 224
Provisions sur litiges sous-traitant	825	465				1 290
Autres provisions	34				108	142
PROVISIONS POUR RISQUES	6 507	650	- 363	- 393	108	6 509
Provisions pour départ à la retraite	11 663		- 430	- 5 424		5 809
Provisions pour restructuration	1 084		- 721	- 36		327
PROVISIONS POUR CHARGES	12 747		- 1 151	- 5 460		6 136
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	19 254	650	- 1 514	- 5 853	108	12 645

Les dotations et reprises de provision ont un impact net de + 6 650 K€ sur le résultat d'exploitation de l'exercice et de + 67 K€ sur le résultat exceptionnel.

5.3.6 Dettes financières

Les dettes financières se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Action Logement Service	333 122	332 283
CDC et autres établissements de crédit	3 570 094	3 404 214
Dépôts et cautionnements reçus	36 655	36 013
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	130 386	172 313
Autres emprunts et dettes assimilés	6 092	6 205
Concours bancaires courants	237	613
Intérêts courus non échus	26 196	17 151
Intérêts compensateurs	20	36
TOTAL DETTES FINANCIERES	4 102 802	3 968 828

L'échéancier des dettes financières au 31/12/2022 est le suivant :

En K€	2022	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Action Logement Service	333 122	24 425	72 784	235 913
CDC et autres établissements de crédit	3 570 094	91 456	358 197	3 120 441
Dépôts et cautionnements reçus	36 655	0	0	36 655
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	130 386	130 000	0	386
Autres emprunts et dettes assimilés	6 092	228	1200	4664
Concours bancaires courants	237	237		
Intérêts courus non échus	26 196	26 196		
Intérêts compensateurs	20	0	0	20
TOTAL DETTES FINANCIERES	4 102 802	272 542	432 181	3 398 079

5.3.7 Autres dettes

En K€	2022	2021
Clients créditeurs	41 446	41 339
Fournisseurs d'exploitation	55 830	59 249
Fournisseurs de stocks immobiliers	517	769
Fournisseurs d'immobilisations	25 889	16 256
TOTAL FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	82 236	76 274
Personnel et comptes rattachés	16 366	12 592
Organismes sociaux	12 211	9 321
Etat et autres collectivités publiques	18 561	16 612
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES	47 138	38 525
Droits sur immobilisations	72	72
Opérations pour le compte de tiers	1 190	1 064
Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E	49	49
Autres dettes	7 945	7 048
Produits constatés d'avance	11 748	4 630
TOTAL AUTRES DETTES & COMPTES DE REGULARISATIONS	21 004	12 863
TOTAL PASSIF CIRCULANT	191 824	169 001

L'échéancier du passif circulant est le suivant :

En K€	2022	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Clients créditeurs	41 446	41 446		
Fournisseurs d'exploitation	55 830	55 830		
Fournisseurs de stocks immobiliers	517	517		
Fournisseurs d'immobilisations	25 889	25 889		
Personnel et comptes rattachés	16 366	16 366		
Organismes sociaux	12 211	12 211		
Etat et autres collectivités publiques	18 561	8 438	9 513	610
Droits sur immobilisations	72	72		
Opérations pour le compte de tiers	1 190	179	1011	
Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E	49	49		
Autres dettes	7 945	91	7053	801
Produits constatés d'avance	11 748	11 202	193	353
TOTAL PASSIF CIRCULANT	191 824	172 290	17 770	1 764

5.4 Postes du compte de résultat

5.4.1 Loyers

Les loyers perçus se répartissent de la façon suivante :

En K€	2022	2021
Loyers des logements non conventionnés	32 197	23 217
Loyers des logements conventionnés	369 870	373 338
Suppléments de loyers	4 824	5 048
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	11 559	11 248
Logements en location - accessions et accessions invendues	9	36
Autres loyers	36 331	35 329
TOTAL LOYERS	454 790	448 216

5.4.2 Marge d'accession

En K€	2022	2021
Ventes	1 791	11 415
Coûts de revient	-2 385	-9 574
MARGE D'ACCESSION	-594	1 841

La marge d'accession de l'exercice concerne essentiellement la cession des programmes « Andresy » de 1001 Vies Habitat et le programme « Le Revard » de SOLLAR (dont la marge négative de – 230 K€ est compensée par une reprise de provision de 300 K€).

5.4.3 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se détaillent de la manière suivante :

En K€	2022	2021
Achats terrains	1 676	301
Variation de stock de terrains	610	
Frais liés à la production de stocks immobiliers	5 793	5 397
Achats non stockés de matières et fournitures	60 807	56 173
Achats et variations de stocks	68 886	61 871
Entretiens et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	20 164	17 740
Dépenses de gros entretiens sur biens immobiliers locatifs	25 991	28 893
Maintenance - Autres travaux	1 815	1 319
Entretien courant et gros entretien	47 970	47 952
Sous-traitance générale	49 277	42 674
Autres charges d'exploitation	66 866	63 955
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	1 318	960
Primes d'assurance	3 243	3 114
Personnel extérieur à la société	481	-8
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	17 600	16 795
Publicité, publications, relations publiques	1 412	1 140
Déplacements, missions et réceptions	1 861	1 293
Redevances	6 795	3 072
Pertes sur créances irrécouvrables	8 118	5 889
Redevances et charges diverses de gestion	4 270	6 784
Autres achats et charges externes	111 964	102 994
Impôts et taxes sur rémunérations	5 393	5 898
Taxes foncières	53 263	50 453
Autres taxes	17 187	16 497
Impôts, taxes et versements assimilés	75 843	72 848
Salaires et traitements	61 302	51 666
Charges sociales	27 736	24 528
Charges de personnel	89 038	76 194
Dotations aux amort. Des Immobilisations locatives	150 246	143 583
Dotations aux amort. des Autres immobilisations	5 580	5 486
Dotations aux amort. des écarts d'acquisition	0	0
Dotations aux amortissements	155 826	149 069
Dépréciations des immobilisations	2 857	346
Dépréciations des stocks et en-cours	23	
Dépréciations des créances	15 008	15 955
Provisions pour risques et charges	650	1 208
Dotations aux provisions	18 538	17 509
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	617 342	571 111

5.4.4 Effectifs moyens

	31/12/2022	31/12/2021
Cadres	375	390
Maîtrises	71	64
Employés	291	308
Administratifs	737	762
<i>Variation annuelle</i>	-3,24%	3,16%
Gardiens	422	476
<i>Variation annuelle</i>	-11,45%	0,71%
Total	1 159	1 239
<i>Variation annuelle</i>	-6,40%	2,20%

5.4.5 Résultat financier

En K€	2022	2021	Variation
Intérêts sur opérations locatives	-53 582	-40 556	-13 026
Autres intérêts et charges financières	-1 733	-1 189	-544
Charges d'intérêts	-55 315	-41 745	-13 570
Revenus d'immobilisations financières	10	9	1
Produits d'autres créances et valeurs mobilières de placement	5 289	1 484	3 805
Produits nets des prêts et des placements de trésorerie	5 299	1 493	3 806
Dotations aux provisions	-1	-22	21
Reprises sur provisions	263	46	217
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions financières	262	24	238
Autres produits financiers	51	-23	74
Autres charges financières	-382	-50	-332
Autres produits et charges financiers	-331	-73	-258
RESULTAT FINANCIER	-50 085	-40 301	-9 784

Le taux du livret A est passé de 0,50% à 3% entre février 2022 et février 2023.

5.4.6 Résultat exceptionnel

En K€	2022	2021	Variation
Produits de cession des éléments d'actif cédés	75 795	72 607	3 188
Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés	-26 169	-27 360	1 191
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	49 626	45 247	4 379
Subventions d'investissements virées en compte de résultat	27 225	27 935	-710
Dotations aux amortissements et provisions	-122	-3 138	3 016
Reprises sur provisions	1 001	218	783
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions exceptionnelles	879	-2 920	3 799
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 391	4 455	-2 064
Autres produits exceptionnels	1 855	1 844	11
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-5 032	-9 991	4 959
Autres charges exceptionnelles	-3 245	-4 240	995
Autres charges et produits exceptionnelles	-4 031	-7 932	3 901
RESULTAT EXCEPTIONNEL	73 699	62 330	11 369

Le résultat net des cessions d'éléments d'actifs correspond :

- En 2022 : à une plus-value totale de 49 626 K€ dégagée principalement par la vente en bloc de 403 logements et la vente HLM de 91 logements. Ce résultat comprend également des produits de cession de Certificats d'Economie d'Energie pour 3 122 K€.
- En 2021 : à une plus-value totale de 45 247 K€ dégagée principalement par la vente en bloc de 607 logements et la vente HLM de 115 logements. Ce résultat comprend également des produits de cession de Certificats d'Economie d'Energie pour 2 816 K€.

Les produits et charges exceptionnels sur opérations de gestion se détaillent de la manière suivante :

En K€	2022	2021
Pénalités diverses	828	31
Régularisations de charges	0	0
Dégrèvements d'impôts & taxes foncières	1 509	4 392
Recouvrements sur créances locataires passées en pertes antérieurement	0	0
Solde d'opérations de promotion	0	0
Divers	54	32
Total des produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 391	4 455
Indemnités diverses	3 032	8 498
Régularisation de charges	0	0
Frais de commercialisation	1 250	686
Subventions accordées	661	184
Pénalités et amendes	74	623
Divers	15	0
Total des charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5 032	9 991
Total des charges et produits exceptionnels sur opérations de gestion	-2 641	-5 536

La décomposition des autres charges et produits exceptionnels est la suivante :

En K€	2022	2021
Sinistres immeubles & construction	1 415	1 699
Subventions ANRU sur démolitions	138	25
Divers	302	120
Total des autres produits exceptionnels	1 855	1 844
Sinistres sur immeubles & constructions	1 826	1 803
Coût des démolitions	464	25
Indemnités de remboursements anticipés sur prêts refinancés	0	0
Projets de construction abandonnés	956	2 412
Divers	0	0
Total des autres charges exceptionnelles	3 245	4 240
Total des autres charges et produits exceptionnels	-1 391	-2 396

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 Informations sectorielles

Pour les besoins de l'information sectorielle, un secteur d'activité ou une zone géographique est défini comme un ensemble homogène de produits, services, métiers ou pays qui est individualisé au sein de l'entreprise, de ses filiales ou de ses divisions opérationnelles. La segmentation adoptée pour l'analyse sectorielle est issue de celle qui prévaut en matière d'organisation interne du Groupe. Les secteurs d'activités ou les zones géographiques représentant moins de 10% du total consolidé ont été regroupés.

La ventilation du Chiffres d'affaires, du résultat d'exploitation et des immobilisations nettes par zone géographique est la suivante :

En K€	2022			2021		
	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes
Ile de France (*)	333 967	20 140	3 748 459	330 586	41 806	3 702 748
Provence-Alpes-Côte d'Azur	88 450	15 246	1 360 172	85 681	17 753	1 301 876
Auvergne-Rhône-Alpes	32 373	5 661	508 215	31 949	5 645	492 477
Total	454 790	41 047	5 616 846	448 216	65 204	5 497 101

(*) Dont Bordeaux

Le Groupe n'ayant qu'un seul secteur d'activité, la répartition par secteur d'activité n'est pas pertinente.

6.2 Evènements postérieurs à la clôture

Aucun événement postérieur à la clôture n'a été identifié.

6.3 Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES	
En K€	2022
Avals, cautions, garanties	242 427
Garanties données	242 427
Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (accessi	1 064
Compromis de vente	202 679
Reste à payer sur marchés signés	380 816
Engagements divers	28 804
Autres engagements donnés	613 363
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	855 790

ENGAGEMENTS RECUS	
En K€	2022
Emprunts locatifs et autres	2 165 210
Emprunts d'accession	
Avals, cautions, garanties	634 015
Engagements divers	1 207
Engagements reçus hors commercialisation en cours	2 800 432
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	13 780
Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
Dépôts de garantie bloqués - location accession	
Engagements reçus sur commercialisation en cours	13 780
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	2 814 212

6.4 Transactions avec les parties liées

6.4.1 Transactions avec les parties liées

L'ensemble des transactions effectuées avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

6.4.2 Rémunération des organes de direction

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

6.5 Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes figurant au compte de résultat se détaille de la manière suivante :

En K€	2022		2021	
	Commissariat aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes	Commissariat aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes
EY	584	0	494	0
FCN	279	0	344	0
Total des honoraires des commissaires aux comptes	863	0	838	0