



Accusé de réception en préfecture  
052-275200038-20230531-20230531\_202325-DE  
Reçu le 07/06/2023

**CHAUMONT HABITAT**

Siège social : 51 Rue Robespierre - 52000 CHAUMONT  
Office Public de l'Habitat

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

Exercice clos le 31 décembre 2022



**RSM Paris**  
26, rue Cambacérés  
75 008 Paris  
France  
Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00  
Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

## **CHAUMONT HABITAT**

Siège social : 51 Rue Robespierre - 52000 CHAUMONT  
Office Public de l'Habitat

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

Exercice clos le 31 décembre 2022

Aux administrateurs de CHAUMONT HABITAT,

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le Conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Office CHAUMONT HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe II « Principes Comptables Généraux » de l'annexe aux comptes annuels concernant l'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 de la DHUP.

## Justification des appréciations

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

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

### **Evaluation des immobilisations corporelles**

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

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

### **Provision pour dépréciation des créances locataires**

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

### **Provision pour indemnité de fin de carrière**

La note "bilan passif" de l'annexe relative aux « Indemnités de départ en retraite » précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

### **Provision pour gros entretien**

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

## Vérifications spécifiques

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

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 Directeur Général et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Administrateurs.

## 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 l'Office 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 l'Office ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur Général.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

Fait à Paris, le 30 mai 2023

Le commissaire aux comptes

**RSM Paris**

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

**Hélène KERMORGANT**

Associée

**BILAN - ACTIF**

Annexe III

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2022			Exercice 2021	
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7
<b>20</b>	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	219 356,28	218 412,96	943,32	943,32	1 263,69
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	219 356,28	218 412,96	943,32		1 263,69
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	179 683 814,73	84 209 926,30	95 473 888,43	95 473 888,43	90 856 288,97
2111	Terrains nus	646 947,64	0,00	646 947,64		646 947,64
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	6 149 042,03	0,00	6 149 042,03		6 169 145,27
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	165 955 814,73	79 844 131,03	86 111 683,70		81 338 901,16
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	2 804 956,09	1 686 815,27	1 118 140,82		1 179 744,85
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	3 102 704,78	1 717 867,73	1 384 837,05		1 469 561,12
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	1 024 349,46	961 112,27	63 237,19		51 988,93
<b>22</b>	<b>Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>23</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>	1 287 867,52	0,00	1 287 867,52	1 287 867,52	5 123 436,98
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	1 287 867,52	0,00	1 287 867,52		5 119 506,59
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00		3 930,39
<b>26-27</b>	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>	159 612,25	0,00	159 612,25	159 612,25	85 416,75
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	145 952,25	0,00	145 952,25		67 206,75
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2781-2782	Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		4 550,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	13 660,00	0,00	13 660,00		13 660,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>TOTAL (I) :</b>	<b>181 350 650,78</b>	<b>84 428 339,26</b>	<b>96 922 311,52</b>	<b>96 922 311,52</b>	<b>96 066 406,39</b>
<b>31 (net 319)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	<b>FOURNISSEURS DEBITEURS</b>	410 082,53	0,00	410 082,53	410 082,53	92 479,53
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>	6 258 585,36	1 196 241,60	5 062 343,76	5 062 343,76	3 854 743,77
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 367 587,81	0,00	1 367 587,81		1 307 972,46
412-4113	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
413-414-417	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	1 196 241,60	1 196 241,60	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		0,00
42-43-44 sauf 441	Autres	1 149 015,48	0,00	1 149 015,48		263 005,46
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	2 545 740,47	0,00	2 545 740,47		2 283 765,85
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>	2 445 752,35	0,00	2 445 752,35	2 445 752,35	1 008 000,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
451 - 458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	2 445 752,35	0,00	2 445 752,35		1 008 000,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
478	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>50</b>	<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>DISPONIBILITES</b>	14 013 593,88	0,00	14 013 593,88	14 013 593,88	13 615 265,34
511	Valeurs à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515	Compte au Trésor	2 689,73		2 689,73		2 593,73
516	Comptes de placement court terme	10 759 123,14		10 759 123,14		12 451 087,36
5188	Intérêts courus à recevoir	26 427,40		26 427,40		23,73
Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	3 224 608,33		3 224 608,33		1 161 498,56
53-54	Caisse, régies d'avances et accréditifs	745,28		745,28		61,96
		0,00		0,00		0,00
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	30 652,00		30 652,00	30 652,00	22 368,76
	<b>TOTAL (II) :</b>	<b>23 158 666,12</b>	<b>1 196 241,60</b>	<b>21 962 424,52</b>	<b>21 962 424,52</b>	<b>18 592 857,40</b>
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	282 325,05		282 325,05	282 325,05	259 011,42
	<b>TOTAL (III) :</b>	<b>282 325,05</b>		<b>282 325,05</b>	<b>282 325,05</b>	<b>259 011,42</b>
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	0,00		0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL (IV) :</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
476	<b>Différences de conversion - Actif (V)</b>	0,00		0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL (V) :</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) + (V) :</b>	<b>204 791 641,95</b>	<b>85 624 580,86</b>	<b>119 167 061,09</b>	<b>119 167 061,09</b>	<b>114 918 275,21</b>

(1) Dont droit  
au bail

(2) Dont à moins  
d'un an

(3) Dont à plus  
d'un an

**BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT**

Annexe III

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>10 DOTATIONS ET RESERVES</b>		21 291 492,21	20 885 564,09
	102 Dotations	34 951,87		34 951,87
	103 Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
	<b>106 Réserves :</b>			
	1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	16 180 569,74		16 180 569,74
	10671 dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10685 Réserves sur cessions immobilières	4 923 624,02		4 517 695,90
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	405 928,12		
	10688 Réserves diverses	152 346,58		152 346,58
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	<b>11 Report à nouveau (a)</b>	6 030 678,71	6 030 678,71	5 120 644,39
	11 dont activités relevant du SIEG depuis 2021	810 209,83		
	<b>12 Résultat de l'exercice (a)</b>	233 345,08	233 345,08	1 315 962,44
	12 dont activités relevant du SIEG depuis 2021	114 675,99		1 216 134,03
<b>13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>Montant brut</b>	<b>Inscrit au résultat</b>		
	20 253 467,21	(8 235 792,90)	12 017 674,31	11 061 518,99
<b>14 PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
	145 Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
	1671 Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL (I) :</b>	<b>39 573 190,31</b>	<b>39 573 190,31</b>	<b>38 383 689,91</b>
<b>PROV. R&amp;C</b>	<b>15 PROVISIONS</b>		3 372 575,81	3 145 788,05
	151 Provisions pour risques	82 312,50		0,00
	1572 Provisions pour gros entretien	2 301 108,00		2 348 845,00
	153-158 Autres provisions pour charges	989 155,31		796 943,05
	<b>TOTAL (II) :</b>	<b>3 372 575,81</b>	<b>3 372 575,81</b>	<b>3 145 788,05</b>
<b>DETTES</b>	<b>16 DETTES FINANCIERES (1) (2)</b>		70 077 599,09	66 628 851,28
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	898 295,97		910 520,10
	163 Emprunts obligataires	0,00		0,00
	<b>164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :</b>		67 458 841,36	
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	49 930 601,92		52 498 431,36
	1642 C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	287 318,49		474 879,98
	1648 Autres établissements de crédit	17 240 920,95		11 211 213,86
	<b>165 Dépôts et cautionnements reçus :</b>			
	1651 Dépôts de garantie des locataires	982 952,96		986 977,66
	1654 Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00
	<b>1672-1673-1674-1678 Emprunts et dettes financières diverses :</b>		737 508,80	
	1672-1673-1674-1678 Emprunts assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676 Avances organismes d'HLM	0,00		0,00
	1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
	168 (sauf 1688) Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
	16881 Intérêts courus non échus	455 183,74		287 816,89
	16882 Intérêts courus capitalisables	0,00		0,00
	16883 Intérêts compensateurs	282 325,06		259 011,43
	17(sauf intérêts courus)-18 Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	<b>5181-519 Crédits et lignes de trésorerie</b>	0,00	0,00	0,00
	<b>229 Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>	0,00	0,00	0,00
	<b>419 Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs</b>		306 294,69	231 749,32
	4191- 4197-4198 Autres comptes créditeurs	861,91		831,72
	4195 Locataires-Excédents d'acomptes	305 432,78		230 917,60
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		2 231 711,12	1 977 795,68	
401-4031-4081-40711(b)-40721(b) Fournisseurs	1 822 395,95		1 568 875,48	
402-4032-4082-40712(b)-40722(b) Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00	
42-43-44 Dettes fiscales, sociales et autres	409 315,17		408 920,20	
<b>DETTES DIVERSES</b>		2 205 813,96	2 836 748,28	
<b>404-405-4084-40714(b)-40724(b) Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>				
404-405-4084-40714(b)-40724(b) Fournisseurs d'immobilisations	2 181 957,11		2 817 117,09	
269 Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00	
<b>Autres dettes :</b>				
454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00	
451-458 Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00	
4088-46 (sauf 461) Créanciers divers	22 535,63		18 541,29	
461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00	
4615 Opérations d'aménagement	0,00		0,00	
478 Autres comptes transitoires	1 321,22		1 089,90	
<b>487 Produits constatés d'avance :</b>		1 399 876,11	1 713 652,69	
4871-4878 Au titre de l'exploitation et autres	1 399 876,11		1 713 652,69	
4872 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00	
4873 Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00		0,00	
	<b>TOTAL (III) :</b>	<b>76 221 294,97</b>	<b>76 221 294,97</b>	<b>73 388 797,25</b>
<b>Cptes de REGUL.</b>				
477	<b>Différences de conversion - Passif</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>(I) + (II) + (III) + (IV) :</b>	<b>119 167 061,09</b>	<b>119 167 061,09</b>
			<b>119 167 061,09</b>	<b>114 918 275,21</b>

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) Dont à plus d'un an

(2) Dont à moins d'un an

**COMPTE DE RESULTAT - CHARGES**

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2022			EXERCICE 2021 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>	<b>4 311 458,85</b>	<b>16 770 103,63</b>	<b>21 081 562,48</b>	<b>21 077 761,84</b>
<b>60-61-62</b>	<b>Consommations de l'exercice en provenance de tiers</b>	<b>3 317 061,12</b>	<b>4 069 412,47</b>	<b>7 386 473,59</b>	<b>7 419 097,81</b>
<b>60 (net de 6092)</b>	<b>Achats stockés :</b>				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
<b>603</b>	<b>Variations des stocks (a) :</b>				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	721 823,53	244 466,70	966 290,23	850 812,42
<b>61-62 (net de 619 et 629)</b>	<b>Services extérieurs :</b>	<b>2 595 237,59</b>	<b>3 824 945,77</b>	<b>6 420 183,36</b>	<b>6 568 285,39</b>
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	1 586 652,66	107 087,81	1 693 740,47	1 888 233,88
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	412 043,58	223 097,28	635 140,86	714 959,50
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	64 360,87	2 085 089,27	2 149 450,14	2 162 367,58
6156	Maintenance	0,00	66 963,90	66 963,90	63 668,85
6158	Autres travaux d'entretien	4 845,81	6 108,45	10 954,26	35 203,56
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	1,52	1,52	1,52
616	Primes d'assurances	13 695,50	250 989,84	264 685,34	260 653,33
621	Personnel extérieur à l'organisme	466 286,23	60 235,89	526 522,12	380 983,08
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	481 929,96	481 929,96	421 551,23
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	71 081,99	71 081,99	73 133,61
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	15 967,94	15 967,94	18 159,79
6285	Redevances	0,00	149 868,29	149 868,29	172 613,10
Autres 61 et 62	Autres	47 352,94	306 523,63	353 876,57	376 756,36
<b>63 (net de 6319, 6339 et 6359)</b>	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>469 475,06</b>	<b>2 936 683,89</b>	<b>3 406 158,95</b>	<b>3 382 240,31</b>
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	45 525,06	283 595,56	329 120,62	380 626,86
63512	Taxes foncières	32 513,00	2 615 882,33	2 648 395,33	2 561 152,45
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	391 437,00	37 206,00	428 643,00	440 461,00
<b>64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)</b>	<b>Charges de personnel</b>	<b>524 922,67</b>	<b>2 963 771,78</b>	<b>3 488 694,45</b>	<b>3 660 881,53</b>
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	424 570,04	2 172 911,42	2 597 481,46	2 743 213,27
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	100 352,63	790 860,36	891 212,99	917 668,26
<b>681</b>	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions</b>	<b>0,00</b>	<b>6 618 616,31</b>	<b>6 618 616,31</b>	<b>6 448 863,15</b>
	<b>Dotations aux amortissements :</b>			<b>5 649 453,57</b>	<b>5 150 609,20</b>
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 68112315, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		5 040 071,05	5 040 071,05	4 644 991,79
Autres 6811	Autres immobilisations		166 642,97	166 642,97	160 851,10
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		442 739,55	442 739,55	344 766,31
<b>6815</b>	<b>Dotations aux provisions d'exploitation :</b>			<b>969 162,74</b>	<b>1 298 253,95</b>
68157	Provisions pour gros entretien		935 811,00	935 811,00	1 185 404,00
Autres 6815	Autres provisions		33 351,74	33 351,74	112 849,95
<b>65 (sauf 655)</b>	<b>Autres charges de gestion courante</b>	<b>0,00</b>	<b>181 619,18</b>	<b>181 619,18</b>	<b>166 679,04</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		181 617,10	181 617,10	166 673,61
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	2,08	2,08	5,43
<b>655</b>	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>66 (net de 669)</b>	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>924 176,72</b>	<b>751 396,80</b>
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		0,00	0,00	1 000,43
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières		0,00	0,00	0,00
	<b>Charges d'intérêts :</b>				
681121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
681122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		896 617,40	896 617,40	721 148,95
681123	Intérêts compensateurs		23 313,63	23 313,63	26 923,27
681124	Intérêts de préfinancement consolidables		0,00	0,00	0,00
68114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
68115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 681	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	0,00
687	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières		4 245,69	4 245,69	2 324,15
<b>67</b>	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>3 114 140,60</b>	<b>1 307 918,10</b>
671	Sur opérations de gestion	0,00	32 568,80	32 568,80	5 780,66
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				0,00
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>2 110 562,79</b>	<b>790 110,47</b>
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	339 806,54	339 806,54	187 824,34
6751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6752	Immobilisations corporelles		339 806,54	339 806,54	187 824,34
6756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
678	Autres		1 770 746,25	1 770 746,25	602 286,13
<b>687</b>	<b>Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :</b>			<b>971 019,01</b>	<b>512 026,97</b>
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		278 537,57	278 537,57	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		692 481,44	692 481,44	512 026,97
<b>69</b>	<b>Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
691	Participations des salariés aux résultats		0,00	0,00	0,00
695	Impôts sur les bénéfices		0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4 311 458,85</b>	<b>20 808 420,95</b>	<b>25 119 879,80</b>	<b>23 137 076,74</b>
				<b>233 345,08</b>	<b>1 315 962,44</b>
				<b>114 675,99</b>	<b>1 216 134,03</b>
				<b>25 353 224,88</b>	<b>24 453 039,18</b>
(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.					
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement					
(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)					
C/6721 (part non récupérable)				0,00	0,00
C/6722 (part récupérable)					



ANNEXE au BILAN  
et  
au COMPTE de RESULTAT

Exercice 2022

**I - FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE**

**Au plan patrimonial :**

Au 31 décembre 2022, le nombre de logements, y compris foyers s'élève à 4 454 contre 4 492 en 2021 du fait de :

- La vente de 4 logements : 2 logements à Paul Gauguin, 1 logement à Van Gogh et 1 logement à Pâquerettes.
- Démolition de 34 logements : 10 logements à Jean Zay et 24 logements Cite de Bassigny
- Aucun nouveau logement construit ou acquis

**Au plan juridique :**

Le travail de remise à plat se poursuit avec la Ville, quant aux rétrocessions de terrains et d'immeubles passées par des délibérations, mais non actées juridiquement.

**Au plan de l'exploitation**

Nous noterons une diminution de l'autofinancement courant HLM de -128% passant de 866 189€ à - 242 925€ du fait de la mise sur notre compte EMMY des CEE pour une vente ultérieure.

Le résultat exceptionnel permet de limiter la baisse de notre autofinancement net HLM en passant de 1 902 025€ à 1 141 654€. Ceci grâce à la politique d'optimisation fiscale en matière de dégrèvement de TFPB.

## II – PRINCIPES COMPTABLES GENERAUX

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC n°2021-09 du 4 décembre 2021 modifiant le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques :

- Le règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- L'Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation ;
- L'Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré ».
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses ;

Compte tenu de la parution tardive de l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015, le format des comptes de l'exercice 2021 a été reconduit.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence de méthodes comptables d'un exercice sur l'autre,
- Indépendance des exercices.
- Comptabilisation en coûts historiques,
- Principe de prudence.
- Principe d'intangibilité du bilan d'ouverture
- Non-compensation

Des notes annexes aux états financiers commentent l'information donnée par les comptes annuels.

## III – EVOLUTIONS COMPTABLES 2022

### ♦ *Changements comptables*

Néant.

### ♦ *Evolution des modalités comptables*

Les méthodes comptables et d'évaluation appliquées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont impactés par les changements suivants :

- La provision pour gros entretien a été ramenée à 3 ans au lieu de 4 ans ultérieurement.

## IV - PRINCIPES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN

### **BILAN ACTIF**

#### ♦ *Immobilisations incorporelles*

Les immobilisations incorporelles (logiciels inclus) sont évaluées à leur coût d'acquisition.

#### ♦ *Immobilisations corporelles*

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production. Jusqu'à présent, il n'y a pas eu de préfinancements.

La comptabilisation des immobilisations corporelles s'effectue par la mise en évidence pour chaque immeuble de composants compris dans la liste ci-dessous :

Composants	Durée d'amortis.
Structure et ouvrages assimilés	52
Chauffage collectif	30
Menuiseries extérieures	25
Electricité	25
Plomberie - Sanitaire	25
Ascenseurs	15
Chauffage individuel	15
Etanchéité	15
Ravalement avec amélioration	15
Equipements de sécurité : Télésurveillance, vidéophonie,	10
Equipements de sécurité Equipements PMR	15
Aménagements extérieurs (Nouveau)	10
Aménagements intérieurs sur	10

Equipements communs.	
Toiture Garages (Nouveau)	25
Toiture Tuiles (Nouveau)	40
Cuisine équipée (Nouveau)	10

L'amortissement des constructions est calculé à compter de la date de mise en service, selon le mode linéaire. Il n'est plus soumis à une délibération du CA.

Dans le cas de dépenses constatées postérieurement à la mise en service, et sur un exercice suivant, l'amortissement est recalculé à partir de la mise en service initiale ce qui entraîne un rattrapage sur l'année de la correction.

La ventilation des coûts de construction s'effectue en coût réel pour les constructions réalisées à partir de 2006. Pour les constructions réalisées avant 2006, la ventilation retenue est conforme aux préconisations du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), à savoir :

	Durée d'amortissement		Répartition des composants (en %)	
	Durée retenue	Fourchette proposée	Logement individuel	Logement collectif

Composants de base				
Structure (et ouvrages assimilés)	52	40 / 60	88,7%	90,3%
Menuiseries extérieures	25	20 / 30	5,4%	3,3%
Chauffage collectif	30	20 / 30		3,2%
Chauffage individuel	15	12 / 18	3,2%	3,2%
Etanchéité	15	12 / 18		1,1%
Ravalement avec amélioration	15	12 / 18	2,7%	2,1%

Composants supplémentaires				
Electricité	25	20 / 30	4,2%	5,2%
Plomberie / Sanitaire	25	20 / 30	3,7%	4,6%
Ascenseurs	15	12 / 18		2,8%

Les durées d'amortissement pratiquées sont celles préconisées par le CSTB et s'appliquent à l'ensemble des constructions.

Dans le cadre des acquisitions – améliorations, afin de mieux coller à la réalité, il a été décidé depuis l'exercice 2014 de limiter la durée d'amortissement de la structure à la plus longue de celle des composants autres que la structure.

Pour les travaux de réhabilitation effectués à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005, qui correspondent au renouvellement d'un ou plusieurs composants identifiés lors de la première application, les montants des réhabilitations sont substitués au(x) composant(s) initial(aux) : sortie systématique de tout ou partie de la valeur nette comptable des composants d'origine pour un montant égal à la valeur déflatée de la réhabilitation, sortie des amortissements correspondants.

Ainsi, les coûts supportés correspondant au remplacement d'un composant sont comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé est comptabilisée en charge.

La valorisation de la sortie de composants s'effectue sur la base du coût déflaté. Le calcul de la valeur déflatée prend en considération les dates de mise en service (de l'immobilisation d'origine, puis des immobilisations complémentaires postérieures incluses dans l'ensemble et de la réhabilitation) ainsi que des indices ICC à ces mêmes dates.

Les autres immobilisations corporelles sont amorties linéairement sur leur durée de vie estimée (3 à 10 ans).

#### ♦ **Immobilisations en cours**

Il s'agit des immobilisations en cours de réalisation dont la mise en service n'est pas intervenue. Elles sont valorisées au coût de production arrêté au 31 décembre.

Depuis 2016, des coûts internes sont constatés. Ils sont valorisés au taux horaire chargé du ou des collaborateurs et correspondent aux nombres d'heures passées pour chaque opération.

En 2022, ils s'élèvent à 118 555€.

Le coût des intérêts immobilisables représente : 0€

#### ♦ **Créances d'exploitation**

Le quittancement est effectué, en principe, à terme échu et hors vacants.

##### Créances locataires

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale. La provision pour dépréciation des créances locataires est calculée selon les nouvelles modalités :

Le taux de dépréciation est égal au rapport entre la quote-part du montant des créances des locataires partis, irrécouvrables ou dont la dette est supérieure à 12 mois et le total des dettes d'origine de la tranche.

Dans le cadre de leur mandat, les Commissaires aux comptes ont analysé les créances locataires, pour obtenir les taux suivants :

<u>Locataires présents ayant une dette dont :</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
. L'antériorité est supérieure à 12 mois	100 %	100 %
. L'antériorité est comprise entre 6 et 12 mois	42 %	42 %
. L'antériorité est comprise entre 3 et 6 mois	21 %	21 %
. L'antériorité est comprise entre 0 et 3 mois	3 %	3 %

Locataires partis : 100 %

La provision s'élève à 1 196 242€ à fin 2022 contre 1 054 223€ en 2021 selon les nouveaux calculs soit une hausse de 142 019€ qui se traduit par une dotation de 442 740€ et une reprise de 300 721€.

Cette variation est à rapprocher de celle du compte 654 qui cette année regroupe les non valeurs pour 149 911€ et les PRP (Procédure de Redressement Personnel) pour 31 706€.

### Régularisation des charges

Les charges récupérables auprès des locataires ont été calculées au 31 décembre hors vacants et les soldes sont comptabilisés en « locataires excédents d'acomptes » pour une somme de 305 433€. La régularisation de ces charges sera effectuée sur le quittancement de mai 2022.

### Etat-produits à recevoir

Le solde du compte 4487 est de 1 082 593€ et se compose des produits acquis à l'exercice :

- Dégrèvement de TFPB :
  - Travaux Eco Energie pour 167 538€
  - Travaux PMR pour 912 260€
  - Autre dégrèvement pour 1 715€
- Partenariat PAPERNEST pour 1 080€

#### ♦ **Créances diverses**

Le solde du compte 4687 « Produits à recevoir » est de 1 848 695€ et correspond pour 1 080 000€ à un produit à recevoir des CEE, aux subventions démolitions d'Action logement pour 736 000€ et des produits à recevoir concernant des remboursements d'I.J., formations et assurances suite à sinistres pour 32 695€.

#### ♦ **Charges constatées d'avance**

Le compte 4861 s'élève à 30 652€ (voir détail dans Annexe V tableau 17) contre 22 369€ en 2021.

## **BILAN PASSIF**

### ♦ **Subventions d'investissement**

Les subventions d'investissement sont comptabilisées :

- Au moment de la notification de la décision accordant la subvention ;
- Lors de son encaissement, dans le cas où celle-ci n'aurait pas fait l'objet d'une notification préalable.

En 2022, il a été comptabilisé les subventions d'action logement pour les opérations Mistral (866 814€), Jean Zay (471 792€) et Bassigny (22 500€) pour un total de 1 361 106€, ainsi que la subvention de la CARSAT pour 42 241€ finançant une partie du local Séniors rue Tréfousse.

Le transfert des subventions d'exploitation en compte de résultat est effectué selon les critères d'amortissement des immobilisations acquises ou créées au moyen de ces subventions.

En 2022, la reprise globale en compte de résultat s'élève à 447 192€ dont 426 770€ proviennent de l'amortissement des subventions. Les sorties de subventions liées au remplacement de composants démolitions ou cessions impactent également le compte de résultat de 20 421€.

### ♦ **Provisions**

#### Provision pour gros entretien (PGE)

La PGE a été reprise pour la quote-part des dépenses de 2022, soit un montant de 983 548€ dont 379 324€ ont été utilisés et 604 224€ non utilisés.

La provision pour gros entretien a été complétée, pour l'ensemble de la programmation 2023/2025, pour un montant de 935 811€.

La PGE programmée jusqu'en 2025 s'élève donc à 2 301 108€, soit une diminution de 47 737€ par rapport à 2021.

Les dépenses récurrentes telles que celles relatives aux contrats d'entretien P3 ou aux remises en état de logements n'entrent pas dans l'assiette de la PGE.

#### Provision pour litiges

Une provision pour litige existe à hauteur de 82 313€ (litige prud'hommaux)

#### Autres provisions pour risques

Néant

#### Autres provisions pour charges :

##### 1. Provision assurance chômage

Chaumont HABITAT a fait le choix de l'auto-assurance pour le régime d'assurance chômage de ses salariés de droit privé.

Depuis 2013, pour les personnes indemnisables (parties de Chaumont Habitat et demandeurs d'emploi) la provision a été constituée en tenant compte de leur durée potentielle d'indemnisation et de leur taux journalier.

Cette provision concerne six salariés et s'élève à 174 990€ au 31 décembre 2022 contre 178 967€ au 31 décembre 2021 soit une diminution de 3 977€ (dotation de 26 602€ et reprise de 30 579€).

## 2. Provision pour Indemnités de fin de carrière

Le montant de cette provision correspond aux indemnités à verser aux salariés de droit privé susceptibles de partir en retraite dans les 25 années qui viennent et non plus 15 ans comme précédemment pour son calcul, le départ est prévu à 62 ans, et le taux d'augmentation annuel des salaires de 2 %.

Son montant s'élève à 42 942€ pour les indemnités brutes, et 19 326€ pour les charges sociales et patronales au 31 décembre 2022.

Elle a fait l'objet d'une dotation de 6 750€ et d'une reprise de 12 061€.

## 3. Provision pour démolition

Ashton 37-45 :	43 951€
Fleming 14-20 :	15 465€
Fleming 24-38 :	115 051€
1 à 9 Robespierre :	376 917€
Ashton 49-51 :	100 257€
Ashton 55-57 :	100 257€

## 4. Provision amiante

Néant

## 5. Autre provision pour charges

Néant

### ♦ **Autres dettes sociales**

#### Provision pour Compte Épargne Temps

Elle est traitée en charges à payer aux comptes 4285 (salaires), 4382 et 4482 (charges sociales).

Son montant s'élève à 93 074€ pour les salaires bruts, et à 61 546€ pour les charges sociales et patronales au 31 décembre 2022.

#### Intéressement

La partie salaire pour un montant de 16 129€ a été provisionnée dans le compte 4286 et la partie charges sociales aux comptes, 4386 et 4486 pour 2 638€.

## Congés payés

Il a été décidé, pour la huitième année consécutive, de permettre la prise des congés non consommés au 31 décembre 2022 sur l'année 2023. Cette décision représente une charge de 24 232€ en salaires (4282) et 16 930€ en charges (4382 et 4482).

### ♦ **Dettes financières**

Les emprunts sont comptabilisés à leur valeur nominale, en fonction de leur date d'encaissement.

Les remboursements sont comptabilisés à leur date d'échéance, de telle sorte que ce poste représente la dette nette vis-à-vis des établissements financiers.

Chaumont habitat a profité des taux d'intérêts bas pour souscrire de nouveaux emprunts à hauteur de 3 588 000€. En plus de ce montant nous avons encaissé le reliquat des emprunt souscrits en 2021 soit 4 185 000€.

### ♦ **Intérêts compensateurs**

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan, correspondent aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte 4813 « charges différées – intérêts compensateurs » pour un montant de 282 325€.

En effet, l'article 38 de la loi 94.624 du 21 juillet 1994 autorise, par dérogation, les organismes visés à l'article L411.2 du Code de la construction et de l'habitation à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L 351.2 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions de l'article 38, l'Office a inscrit au crédit du compte 4813 « Charges différées – intérêts compensateurs » un montant de 0€ par le débit du compte 6863 « Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir » pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité soit 23 313€ et le crédit du compte 7963 « Transfert de charges : Intérêts compensateurs » pour un montant de 23 313€.

### ♦ **Dettes d'exploitation et dettes diverses**

Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont enregistrées à leur valeur nominale.

Les dettes fournisseurs incluent les factures non parvenues au 31 décembre, tenant ainsi compte des travaux et services effectués à la date de clôture de l'exercice.

### ♦ **Factures non parvenues**

Le compte 4081 « factures non parvenues-Exploitations », d'un montant de 357 832€ au 31 décembre 2022 contre 556 492€ enregistre une baisse de 198 660€.

Le compte 4084 « factures non parvenues-Investissements », d'un montant de 63 575€ au 31 décembre 2022 contre 81 778€ enregistre une baisse de 18 203€.

### ♦ **Produits constatés d'avance**

Le compte 4871 s'élève à 1 399 876€ contre 1 713 653€ en 2021. Ce sont uniquement les subventions des démolitions.

## V - ENGAGEMENTS HORS BILAN

L'Office ne procède pas à un suivi comptable de ces engagements.

- Le montant des emprunts garantis s'élève à 58 195 887€ à la fin 2022.
- Le montant des autres engagements reçus s'élève à 2 545 740€ (subventions démolitions et constructions).
- Suite au déroulement du programme de vente d'une partie du patrimoine de Chaumont Habitat, et conformément à la législation, l'Office a dû donner des engagements pour un montant de 1 489 006€. Il s'agit de la sécurisation de l'achat qui ne s'applique qu'aux **acquéreurs n'excédant pas les plafonds de ressources hlm** et qui occupent le logement à titre de **résidence principale**.

Cette garantie de rachat par Chaumont Habitat, pour une **durée maximale de dix ans**, a pour objet d'assurer aux accédants, touchés par les aléas de la vie, la possibilité de revendre le logement à l'Office avec application d'une **décote de 1.5% par an à partir de la sixième année**.

- Chaumont Habitat a en cours au 31 Décembre 2022, 5 650 099€ de reste à payer sur marchés signés (opérations locatives).

## VI – AUTRES POINTS

- a) Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction (conformément au Règlement ANC 2022-08 appliqué pour la première fois en janvier 2021)

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. ».

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états règlementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par Chaumont Habitat à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges et produits directement affectés analytiquement ont été rattachés directement à une opération ou à un immeuble.

Au sein d'une section analytique, certaines charges et produits mixtes ne peuvent pas être affectés directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG. Afin d'affecter ces charges et produits commun il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

Les charges et produits communs qui ne sont pas affectés aux activités sont répartis suivant une clef totale des produits des activités SIEG/Non SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 80 968€.

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2021 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG.

#### b) Traitement des CEE

Les nouveaux CEE ont été mis sur notre compte EMMY, afin d'être cédés ultérieurement au meilleur coût. Ce stock ne peut être mis dans notre comptabilité, du fait qu'ils ne sont pas produits par nos soins. Nous avons cependant comptabilisé en produits exceptionnels la somme de 1 080 000€ avec une contrepartie en produit à recevoir.

L'affectation du résultat qui sera proposé au Conseil d'Administration est la suivante :

<b>120 Résultat de l'exercice</b>	<b>233 345,08</b>	
<i>Dont 12011 Activités SIEG</i>	<i>114 675,99</i>	
<b>1067 Excédents exploitation affectés à l'invest.</b>		<b>100 488,34</b>
<i>Dont 10671 Activités SIEG</i>		<i>100 488,34</i>
<b>10685 Réserves sur cessions immobilières</b>		<b>216 826,96</b>
<i>Dont 106851 Activités SIEG</i>		<i>216 826,96</i>
<b>110 Report à nouveau</b>	<b>83 970,22</b>	
<i>Dont 11011 Activités SIEG</i>	<i>202 639,31</i>	

## **VII - ELEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE**

Néant

Annexe V Tableaux n°1 et 2

Tableau n° 1  
**ENGAGEMENTS HORS BILAN**

**ENGAGEMENTS**

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221 80222	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023 8026	Emprunts locatifs et autres Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	58 195 887,32
8028	Autres engagements reçus	2 545 740,47
<b>TOTAL</b>		<b>60 741 627,79</b>

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	1 489 006,00
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	5 650 098,55
	Dont : Restes à payer sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements et terrains-accession)	
80183	- Compromis de vente	
80184	- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	5 650 098,55
80188	- Engagements divers	
<b>TOTAL</b>		<b>7 139 104,55</b>

**COMMERCIALISATION**

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

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	
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>



Annexe V  
 Tableau n° 2

**2 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)**

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :		TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
<b>11</b>	<b>- Report à nouveau avant affectation du résultat</b>		5 120 644,39		
<b>12</b>	<b>- Résultat de l'exercice N - 1</b>		1 315 962,44		1 216 134,03
	dont résultat courant (1)	517 582,75			
	<b>- Prélèvement sur les réserves (2)</b>		0,00		0,00
<b>AFFECTATIONS :</b>					
<b>- Affectations aux réserves</b>					
1067-10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		0,00		
1068	Autres réserves		405 928,12	405 924,20	
10685 - 106851	Plus-values nettes sur cessions immobilières	405 928,12			
10688 - 106881	Réserves diverses	0,00			
<b>11</b>	<b>- Report à nouveau après affectation du résultat</b>		6 030 678,71	810 209,83	
<b>TOTAL</b>			<b>6 436 606,83</b>	<b>6 436 606,83</b>	<b>1 216 134,03</b>

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

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

### 3A - RESULTAT DE L'OFFICE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

**ANNEXE V**

**Tableau n° 3**

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
- Chiffre d'affaires	15 175 353,77	15 155 901,22	14 956 579,21	14 850 487,07	14 661 278,89
- Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	6 392 140,50	5 935 344,55	6 475 080,04	6 977 454,74	6 076 446,97
- Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	1 939 442,80	1 599 747,63	1 923 655,08	1 315 962,44	233 345,08
<b>Personnel</b>					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	94,00	81,37	92,62	91,22	85,05
- Montant de la masse salariale de l'exercice	2 624 287,08	2 527 930,41	2 713 550,60	2 743 213,27	2 597 181,46
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	963 834,49	805 894,11	926 036,54	917 668,26	891 212,99

**3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM (R423-9 du CCH)**

**Annexe V**  
**Tableau 3b**

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	<b>Moyenne des ratios des 3 derniers exercices</b>
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	1 225 465,63	1 902 024,79	1 141 653,92	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	68 659,40	80 528,18	154 529,31	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	18 656 483,83	18 853 330,18	18 727 088,51	
d) Charges récupérées (comptes 703)	3 699 904,62	4 002 843,11	4 065 809,62	
<b>e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM</b>	<b>15 025 238,61</b>	<b>14 931 015,25</b>	<b>14 815 808,20</b>	
<b>a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)</b>	<b>8,16%</b>	<b>12,74%</b>	<b>7,71%</b>	<b>9,53%</b>

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

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

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

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	219 356,28	0,00	0,00	0,00	0,00	219 356,28
<b>TOTAL I</b>	<b>219 356,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>219 356,28</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>TERRAINS</b>						
Terrains nus	646 947,64	0,00	0,00	0,00	0,00	646 947,64
Terrains aménagés, loués, bâtis	6 169 145,27	0,00	0,00	0,00	20 103,24	6 149 042,03
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL II</b>	<b>6 816 092,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 103,24</b>	<b>6 795 989,67</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
<b>Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants</b>		0,00	222 260,33	0,00	1 700 566,50	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	10 177 878,06	0,00	225 401,37	
<b>Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A]</b>	<b>157 481 644,21</b>	<b>0,00</b>	<b>10 400 138,39</b>	<b>0,00</b>	<b>1 925 967,87</b>	<b>165 955 814,73</b>
<b>Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]</b>	<b>3 102 704,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 102 704,78</b>
<b>Bâtiments administratifs (21315-2135-21415-2145) [C]</b>	<b>2 804 956,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 804 956,09</b>
<b>[A+B+C] TOTAL III</b>	<b>163 389 305,08</b>	<b>0,00</b>	<b>10 400 138,39</b>	<b>0,00</b>	<b>1 925 967,87</b>	<b>171 863 475,60</b>
<b>Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV</b>	<b>64 058,21</b>	<b>6 854,13</b>	<b>990,00</b>	<b>990,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70 912,34</b>
<b>DIVERS</b>						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	103 709,49	0,00	0,00	0,00	0,00	103 709,49
Matériel de bureau et matériel informatique	537 375,13	8 160,00	0,00	0,00	0,00	545 535,13
Mobilier	268 841,94	16 228,63	0,00	0,00	0,00	285 070,57
Diverses	19 121,93	0,00	0,00	0,00	0,00	19 121,93
<b>TOTAL V</b>	<b>929 048,49</b>	<b>24 388,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>953 437,12</b>
<b>Immeubles en location - vente et affectation TOTAL VI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>						
Terrains et aménagements terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
Construction et acquisition-amélioration	95 844,72	347 288,60	0,00	222 260,33	0,00	220 872,99
Additions et remplacements de composants (1)	5 023 661,84	6 221 210,75	0,00	10 177 878,06	0,00	1 066 994,53
Avances et acomptes	3 930,39	(3 930,39)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL VII</b>	<b>5 123 436,95</b>	<b>6 564 568,96</b>	<b>0,00</b>	<b>10 400 138,39</b>	<b>0,00</b>	<b>1 287 867,52</b>
<b>( II + III + IV + V + VI + VII) TOTAL VIII</b>	<b>176 321 941,64</b>	<b>6 595 811,72</b>	<b>10 401 128,39</b>	<b>10 401 128,39</b>	<b>1 946 071,11</b>	<b>180 971 682,25</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations et créances rattachées	67 206,75	78 745,50	0,00	0,00	0,00	145 952,25
Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession et amélioration	4 550,00	0,00	0,00	0,00	4 550,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers	13 660,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 660,00
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL IX</b>	<b>85 416,75</b>	<b>78 745,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 550,00</b>	<b>159 612,25</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>176 628 714,67</b>	<b>6 674 557,22</b>	<b>10 401 128,39</b>	<b>10 401 128,39</b>	<b>1 950 621,11</b>	<b>181 350 650,78</b>

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)

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

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

ANNEXE V  
Tableau n°5

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES  1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE  2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises (2)  5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE  6
		Amortissement linéaire  3	Autres méthodes (1)  4		
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	218 092,59	320,37	0,00	0,00	218 412,96
<b>TOTAL I</b>	<b>218 092,59</b>	<b>320,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>218 412,96</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives sur sol propre (4)	76 081 819,13	5 040 071,05	278 537,57	1 606 264,57	79 794 163,18
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	1 633 143,66	84 724,07	0,00	0,00	1 717 867,73
Bâtiments administratifs	1 625 211,24	61 604,03	0,00	0,00	1 686 815,27
<b>TOTAL III</b>	<b>79 340 174,03</b>	<b>5 186 399,15</b>	<b>278 537,57</b>	<b>1 606 264,57</b>	<b>83 198 846,18</b>
<b>Installations techniques. - Matériel - Outillage</b> TOTAL IV	<b>57 179,75</b>	<b>2 340,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59 519,98</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales, agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	97 931,15	2 131,35	0,00	0,00	100 062,50
Matériel de bureau et matériel informatique	499 433,77	14 155,64	0,00	0,00	513 589,41
Mobilier	267 451,17	1 367,28	0,00	0,00	268 818,45
Diverses	19 121,93	0,00	0,00	0,00	19 121,93
<b>TOTAL V</b>	<b>883 938,02</b>	<b>17 654,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>901 592,29</b>
<b>Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)</b> TOTAL VI	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>80 499 384,39</b>	<b>5 206 714,02</b>	<b>278 537,57</b>	<b>1 606 264,57</b>	<b>84 378 371,41</b>

(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° 6.

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

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

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:  ans

**TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (II)**  
**VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE**

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
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives sur sol propre (4)	0,00	146 829,54	1 459 435,03	0,00	1 606 264,57
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>146 829,54</b>	<b>1 459 435,03</b>	<b>0,00</b>	<b>1 606 264,57</b>
<b>Installations techniques. - Matériel - Outillage</b>	<b>TOTAL IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales, agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)</b>	<b>TOTAL VI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>0,00</b>	<b>146 829,54</b>	<b>1 459 435,03</b>	<b>0,00</b>	<b>1 606 264,57</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5.

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

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

## TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

ANNEXE V

Tableau n°7

NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRIS DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVISIONS</b>				
Provisions pour litiges	82 312,50	0,00	0,00	82 312,50
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	67 579,00	6 750,00	12 061,00	(3) 62 268,00
Provisions pour gros entretien	2 348 845,00	935 811,00	983 548,00	2 301 108,00
Provisions pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	647 051,55	719 083,18	439 247,42	926 887,31
<b>TOTAL II</b>	<b>3 145 788,05</b>	<b>1 661 644,18</b>	<b>(2) 1 434 856,42</b>	<b>3 372 575,81</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	60 923,92	0,00	10 956,07	49 967,85
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>60 923,92</b>	<b>0,00</b>	<b>10 956,07</b>	<b>49 967,85</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	1 054 222,99	442 739,55	300 720,94	1 196 241,60
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs à court terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>1 054 222,99</b>	<b>442 739,55</b>	<b>300 720,94</b>	<b>1 196 241,60</b>
<b>TOTAL VI</b>	<b>1 115 146,91</b>	<b>442 739,55</b>	<b>311 677,01</b>	<b>1 246 209,45</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>4 260 934,96</b>	<b>2 104 383,73</b>	<b>1 746 533,43</b>	<b>4 618 785,26</b>

### RENVois

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 411 902,29	1 326 909,14
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	971 019,01	419 624,29
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		792 375,54
	de provisions non utilisées (*)		642 480,88
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

(\*) 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).

TABLEAU N°8  
ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 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)	898 295,97	16 422,25	55 942,92	825 930,80	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	67 458 841,36	4 273 850,92	14 838 252,73	48 346 737,71	
165	Dépôts et cautionnement reçus	982 952,96	Non ventilable ( 3 )		982 952,96	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	0,00			0,00	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00			0,00	
16881	Intérêts courus non échus	455 183,74	455 183,74		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	0,00			0,00	
16883	Intérêts compensateurs	282 325,06	19 589,54	37 821,26	224 914,26	
	<b>TOTAL I Dettes financières</b>	<b>70 077 599,09</b>	<b>4 765 046,45</b>	<b>14 932 016,91</b>	<b>50 380 535,73</b>	<b>0,00</b>
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	4 004 353,06	4 004 353,06		0,00	
419	Clients créditeurs	306 294,69	306 294,69		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	139 989,39	139 989,39			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	186 817,76	186 817,76			
44	Etats et autres collectivités publiques	82 508,02	82 508,02			
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00				
46	Créditeurs divers	22 535,63	21 015,63	1 520,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente	1 321,22	1 321,22			
	<b>TOTAL II</b>	<b>4 743 819,77</b>	<b>4 742 299,77</b>	<b>1 520,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
487	Produits constatés d'avance :					
	4871 - Sur exploitation	1 399 876,11	1 318 080,11	81 796,00	0,00	
	4872 - Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
	4878 - Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	<b>TOTAL III</b>	<b>1 399 876,11</b>	<b>1 318 080,11</b>	<b>81 796,00</b>	<b>0,00</b>	
	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>	<b>76 221 294,97</b>	<b>10 825 426,33</b>	<b>15 015 332,91</b>	<b>50 380 535,73</b>	<b>0,00</b>

RENOIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		7 773 000,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		4 510 907,97
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine		

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

ANNEXE V

Tableau n°9  
**ETAT DES CREANCES**

N° de compte	ETAT DES CREANCES 1	MONTANT BRUT AU BILAN 2	A UN AN AU PLUS 3	A PLUS D'UN AN 4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>				
26	Titres de participation et créances rattachées	145 952,25		145 952,25
271/272	Titres immobilisés	0,00		0,00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	13 660,00		13 660,00
278	Prêts pour accession	0,00		0,00
<b>TOTAL I</b>		<b>159 612,25</b>	<b>0,00</b>	<b>159 612,25</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	410 082,53	410 082,53	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 367 587,81	1 367 587,81	
416	Locataires douteux ou litigieux	1 196 241,60	1 196 241,60	
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	0,00	0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	4 397,40	4 397,40	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 934,87	5 934,87	
44	État et collectivités publiques (1)	3 684 423,68	2 707 209,68	977 214,00
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	
46	Débiteurs divers (1)	2 445 752,35	2 445 752,35	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00	
<b>TOTAL II</b>		<b>9 114 420,24</b>	<b>8 137 206,24</b>	<b>977 214,00</b>
486	Charges constatées d'avance	30 652,00	30 652,00	
<b>TOTAL III</b>		<b>30 652,00</b>	<b>30 652,00</b>	
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>		<b>9 304 684,49</b>	<b>8 167 858,24</b>	<b>1 136 826,25</b>

<b>(1) RENVOIS</b>	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	1 513 746,94
subventions d'exploitation à recevoir	1 031 993,53
TVA	56 090,21





**ANNEXE V**

Tableau n°12  
**12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES  
 DE L'ACTIF CIRCULANT**

NATURE DES ELEMENTS 1	VALEUR BRUTE 2	DEPRECIATION 3	VALEUR NETTE AU BILAN 4	PRIX DU MARCHÉ 5
<b>32 - Approvisionnements :</b> 322 - Fournitures consommables :      			  0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>50 - Valeurs mobilières de placement :</b>      			  0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	
<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL (I + II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Tableau n°13

**13 - 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
	1	2	3
<b>211 - Terrains</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>213/214 - Constructions</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>231 - Immobilisations corporelles en cours</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>31 - Terrains à aménager</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>33 - Immeubles en cours</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>35 - Immeubles achevés</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>TOTAL</b>			<b>0,00</b>





**Tableau n°16**  
**16- COMPTES RATTACHES**  
**CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)**

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	OBSERVATIONS (a)
1	2	3	4
408	Fournisseurs d'Exploitation	421 706,33	Frs exploitations : 358 K€ + Frs d'immo : 64 K€
4282-4284-4286	Personnel	139 671,51	CP : 24 K€ + CET : 93 K€ + INTERESSEMENT : 16 K€ + CSE : 6 K€
4382-4386	Organismes sociaux	56 958,24	CP : 12 K€ + CET : 43 K€ + INTERESSEMENT : 2 K€
4482-4486	État	24 156,40	CP : 5 K€ + CET : 19 K€
4686	Divers	0,00	
<b>TOTAL</b>		<b>642 492,48</b>	

**PRODUITS A RECEVOIR**

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	OBSERVATIONS (a)
1	2	3	4
418	Locataires	0,00	
4287	Personnel	4 397,40	CSE PRIME RETRAITE
4387	Organismes sociaux	0,00	
4487	État	1 082 593,00	DEGREVEMENT TFPB 1 081 K€ + DIVERS : 1 K€
4687	Divers	2 007 748,23	SUBV. DEMOL : 895 K€ + CEE : 1 080 K€ + FORMATION : 19 K€ + SINISTRES : 3 K€ + IJ : 11 K€
<b>TOTAL</b>		<b>3 094 738,63</b>	

(a) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.

**OBSERVATIONS : détailler, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable.**

Tableau n° 17

**17- PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE**

**COMPTES DE REGULARISATION ACTIF**

**481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices**

NATURE 1	Solde au 1er janvier de l'exercice 2	Additions de l'exercice 3	Amortissements de l'exercice 4	Solde au 31 décembre de l'exercice (2+3-4) 5 = 2 + 3 - 4	Durée d'amortissement (a) 6
Grosses réparations à étaler (b)	0,00			0,00	
Intérêts compensateurs (comptabilisés conformément aux nouvelles dispositions)	259 011,42	23 313,63		282 325,05	
Autres (détailler si significatif) :				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>259 011,42</b>	<b>23 313,63</b>	<b>0,00</b>	<b>282 325,05</b>	

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.

(b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux organismes relevant de l'instruction comptable M31

**Observations sur les méthodes d'amortissement :**

--

**486 - Charges constatées d'avance**

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
ABONNEMENT EAU	10 711,00	
DOCUMENTATION	1 328,38	
MAINTENANCE	6 723,18	
LOCATION	9 089,10	
REDEVANCE	2 800,34	
<b>TOTAL</b>	<b>30 652,00</b>	

**COMPTES DE REGULARISATION PASSIF**

**487 - Produits constatés d'avance**

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Produits des ventes sur lots en cours (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
SUBVENTION POUR DEMOLITION ACTION LOGT	736 000,00	
SUBVENTION POUR DEMOLITION ANRU	336 692,11	
SUBVENTION CGLLS RAPPROCHEMENT	327 184,00	
<b>TOTAL</b>	<b>1 399 876,11</b>	

(1) RENVOIS	ADDITIONS DE L'EXERCICE	REDUCTIONS DE L'EXERCICE
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		

ANNEXE V

Tableau n°18  
**18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)**

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
En charges à répartir (c/481)	0,00	(1) 23 313,63	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	41 268,70		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	0,00		
<b>TOTAL</b>	<b>41 268,70</b>	<b>23 313,63</b>	<b>0,00</b>

(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, ...) :



Tableau n°20

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I. CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
<b>671 - Sur opérations de gestion (1) (2)</b>		<b>32 568,80</b>
671200 Pénalités et amendes	3 397,00	
671500 Subventions accordées	29 171,80	
Divers : montants non significatifs		
<b>675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)</b>		<b>339 806,54</b>
Cessions (2) :		85 494,33
1 Logt indiv. Paquerette	11 970,61	
2 Logts indiv. Gauvain	42 152,35	
1 Logt indiv. Van Gogh	31 050,08	
Divers : montants non significatifs	321,29	
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		254 312,21
Sortie de composants	254 312,21	
Divers : montants non significatifs		
<b>678 - Autres (1) (2)</b>		<b>1 770 746,25</b>
678600 Sinsitres	261 038,82	
6788811 Démolitions	1 504 174,26	
Divers : montants non significatifs	5 533,17	
<b>687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>971 019,01</b>
Dotations amortis. Except. Démolitions	278 537,57	
Provisions pour charges sur démolitions	692 481,44	
Divers : montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>3 114 140,60</b>	<b>3 114 140,60</b>

## II. PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
<b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>		<b>1 286 354,68</b>
771100 Débits et pénalités	(5 835,30)	
771400 recouvrement créances admises en NV	6 091,05	
771700 Dégrevements TFPB	1 249 326,00	
771880 Autres produits	36 772,93	
Divers : montants non significatifs		
<b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>		<b>316 500,00</b>
1 Logt indiv. Paquerette	95 000,00	
2 Logts indiv. Gauguin	135 000,00	
1 Logt indiv. Van Gogh	72 000,00	
Terrain Ashton	14 500,00	
Divers : montants non significatifs		
<b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>		<b>447 191,62</b>
subventions sur sortis	20 421,30	
Transfert subventions	426 770,32	
Divers : montants non significatifs		
<b>778 - Autres (1)</b>		<b>1 901 539,65</b>
778400 Rembt assurance	19 711,55	
778800 CEE	1 080 000,00	
778888 Subventions suite démolitions	800 013,40	
Divers : montants non significatifs	1 814,70	
<b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)</b>		<b>419 624,29</b>
Reprise sur démolitions	408 668,22	
Reprise dépréciation actif	10 956,07	
Divers : montants non significatifs		
<b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4 371 210,24</b>	<b>4 371 210,24</b>

(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 V

Tableau 21

**21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS**

CATEGORIES	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES
1	2	3
Organes d'administration	0,00	1 805,86
Organes de direction	96 415,38	

Tableau 22

**22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE**

CATEGORIES	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	DONT REGIE	EQUIVALENT D'EFFECTIFS REFACTURES A D'AUTRES ORGANISMES	EFFECTIF MOYEN
1	2	3	4	5
<b>Cadres</b>	<b>17,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17,85</b>
Direction et chargés de mission	5,00			5,00
Administratifs	4,00			4,85
Techniques	6,00			6,00
Sociaux	2,00			2,00
<b>Employés</b>	<b>33,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32,60</b>
Administratifs	27,00			26,42
Techniques	4,00			4,18
Sociaux	2,00			2,00
<b>Ouvriers</b>	<b>12,00</b>	<b>10,00</b>		<b>13,85</b>
<b>Gardiens d'immeubles</b>	<b>20,21</b>			<b>20,75</b>
<b>EFFECTIF TOTAL</b>	<b>82,21</b>	<b>10,00</b>	<b>0,00</b>	<b>85,05</b>