



# ALLIADE HABITAT

## Projet de rapport d'activité 2018

CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 11 AVRIL 2019



Alliade Habitat 

Groupe ActionLogement



# Sommaire

<b>LE MOT DE LA DIRECTRICE GENERALE.....</b>	<b>9</b>
--	----------

<b>LES CHIFFRES CLES 2018 .....</b>	<b>11</b>
-------------------------------------	-----------

<b>ETAT DES LIEUX STRATEGIE 2016-2018.....</b>	<b>13</b>
--	-----------

<b>NOTRE AMBITION STRATEGIQUE 2019-2021.....</b>	<b>13</b>
--	-----------

- ✓ Déployer un projet d'entreprise permettant de mobiliser les collaborateurs pour relever les défis de demain .....13
- ✓ Différencier nos produits et services au bénéfice d'une expérience clients réussie.....13
- ✓ Assurer la performance économique de notre entreprise en cohérence avec notre vocation .....13

<b>LES FAITS MARQUANTS 2018 .....</b>	<b>15</b>
---------------------------------------	-----------

- ✓ Nomination d'une nouvelle directrice générale en remplacement du Directeur Général démissionnaire .....15
- ✓ Election des locataires siégeant au sein du Conseil d'Administration .....15
- ✓ Création d'un comité opérationnel des GIE .....15
- ✓ Communauté des décideuses et décideurs .....15
- ✓ Création d'un Comité d'Audit et des Comptes .....15
- ✓ Création d'un Comité des Nominations et des Rémunérations.....15
- ✓ Création d'un Comité des Investissements .....15
- ✓ Apport partiel d'actif par Alliade Habitat au profit de SOFILOGIS .....15
- ✓ Vente du patrimoine de Brioude du Foyer Vellave à Auvergne-Habitat.....15
- ✓ Fusion-absorption du Foyer Vellave par Alliade Habitat et création de l'agence Velay-Vivarais.....15
- ✓ Projet ALLEX .....16
- ✓ OPTIM'ALL.....16
- ✓ La transformation digitale .....16
- ✓ La satisfaction Clients.....16
- ✓ RSE et Déclaration de Performance Extrafinancière .....16
- ✓ Constatation de l'augmentation de capital .....17
- ✓ MOODY'S .....17
- ✓ Up My RH .....17
- ✓ Référenciel de compétences managériales .....17

<b>PERSPECTIVES 2019 .....</b>	<b>19</b>
--------------------------------	-----------



## Les Ressources Humaines

<b>LES CHIFFRES CLES 2018</b> .....	<b>23</b>
<b>LES FAITS MARQUANTS 2018</b> .....	<b>25</b>

## L'activité patrimoniale

<b>LES CHIFFRES CLES 2018</b> .....	<b>29</b>
<b>LA STRUCTURE DU PATRIMOINE D'ALLIADE HABITAT</b> .....	<b>31</b>
<b>LES FAITS MARQUANTS 2018</b> .....	<b>33</b>
<b>ILLUSTRATION DE QUELQUES REALISATIONS</b> .....	<b>35</b>

## L'activité de gestion locative

<b>LES CHIFFRES CLES 2018</b> .....	<b>39</b>
<b>LES FAITS MARQUANTS 2018</b> .....	<b>41</b>

## Les éléments financiers

<b>LES CHIFFRES CLES 2018</b> .....	<b>47</b>
<b>LA PRESENTATION DU BILAN</b> .....	<b>49</b>
✓ <b>Actif du Bilan</b> .....	<b>49</b>
✓ <b>Passif du bilan</b> .....	<b>52</b>
<b>LA PRESENTATION DU COMPTE DE RESULTAT</b> .....	<b>54</b>
<b>L'ANALYSE DES RESULTATS</b> .....	<b>57</b>
✓ <b>Le résultat net 2018</b> .....	<b>57</b>
✓ <b>La marge brute totale</b> .....	<b>57</b>
✓ <b>Le Résultat net</b> .....	<b>59</b>
✓ <b>Autofinancement net et cash-flow</b> .....	<b>61</b>



**LES PRINCIPAUX PRODUITS ET CHARGES DE LA GESTION LOCATIVE ..... 63**

A. Les loyers des logements .....	63
B. Les redevances des foyers .....	63
C. Les loyers des commerces .....	63
D. Les produits du Supplément Loyer Solidarité .....	63

**LES PRODUITS DES ACTIVITES ANNEXES ..... 64**

A. Les activités annexes.....	64
B. Les prestations de services .....	64
C. La production immobilisée .....	64

**LES PRINCIPALES CHARGES DE L'ACTIVITE LOCATIVE NON RECUPERABLES..... 65**

A. L'entretien du parc locatif .....	65
B. Les annuités d'emprunts .....	66
C. Les frais de propriété .....	66
D. Les frais de personnel non récupérables.....	68
E. Les autres charges de fonctionnement .....	69
F. Le coût des GIE .....	71

**LES CHARGES RECUPERABLES ..... 71**

**Annexes**

L'évolution du patrimoine .....	75
La vacance et la rotation des logements .....	75
Les impayés .....	75
Comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.....	81



## Le mot de la Directrice Générale

L'année 2018 a été pour Alliade Habitat une année de transition :

- transition entre deux importantes périodes stratégiques.  
Sur les conclusions, évolutions et constats de notre plan stratégique 2016-2018, nous avons construit collectivement notre prochaine feuille de route 2019-2021, en écho à notre feuille de route Action Logement et avec une contribution nouvelle, innovante et riche de notre Communauté des Décideurs et Décideuses, au travers de Labs (espace d'incubation d'idées)
- transition avec le départ de Patrice TILLET et mon arrivée en tant que Directrice Générale d'Alliade Habitat

Nos grands projets poursuivent leur construction en s'appuyant sur une politique de développement des ressources humaines et de communication.

La transformation digitale avance et Alex grandit pour optimiser les coopérations internes et améliorer les ambiances de travail. Nous renforçons la maîtrise des risques et perfectionnons notre relation clients en poursuivant le développement de notre offre de logements et les rénovations. Notre groupe se structure avec l'intégration de Foyer Vellave, devenu agence Alliade Habitat Velay-Vivarais.

Nous avons obtenu des résultats intéressants qui vont perdurer, avec notamment l'élaboration de plans d'action adaptés pour absorber les impacts extérieurs sur nos activités collaboratives.

En 2019, nous allons poursuivre cette dynamique en focalisant nos attentions et nos actions autour de la satisfaction de nos clients et la culture managériale au service de la satisfaction de nos collaborateurs et collaboratrices, en alliant étroitement performance et innovation.

A l'appui de nos 4 grands projets, que sont Alex, notre transformation digitale, Optim'All et la satisfaction clients, nous allons initier et organiser une méthodologie de conduite du changement au plus près du terrain et avec toutes nos équipes.

Nous allons continuer à agir collectivement pour qu'Alliade Habitat soit une entreprise innovante et performante, où chacun développe compétences, fierté d'appartenance et engagement pour la satisfaction de tous nos clients.

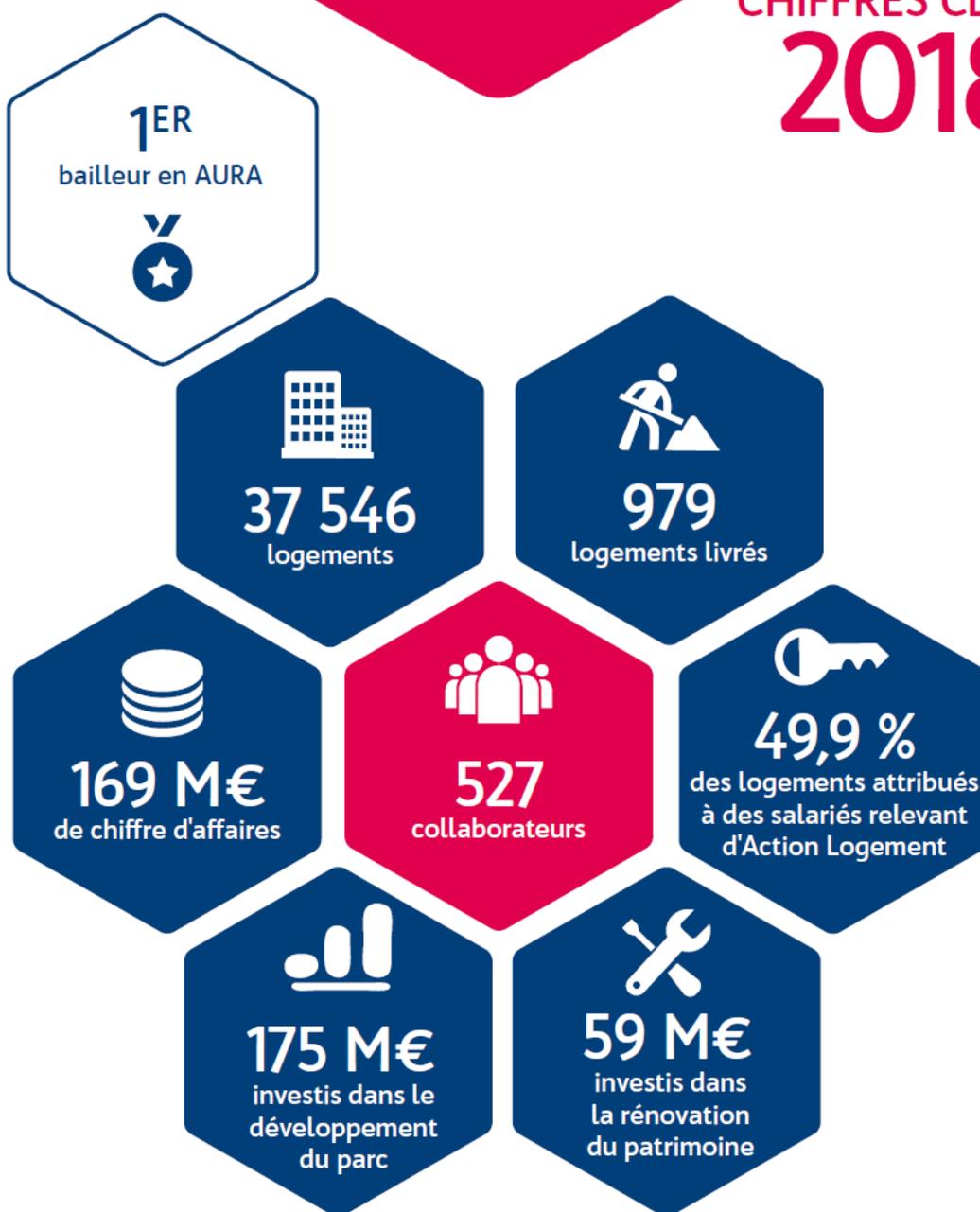
**Elodie AUCOURT**  
**Directrice Générale**



# Les chiffres clés 2018

Alliade Habitat   
Groupe ActionLogement

## CHIFFRES CLÉS 2018



\*Auvergne - Rhône-Alpes - Services Financier et Communication / marketing - Chiffres-clés avril 2019



## Etat des lieux stratégie 2016-2018

### Etat des lieux Stratégie 2016-2018

#### Notre ambition stratégique 2016-2018

Faire d'Alliade Habitat une **entreprise compétitive, agile et numérique, qui s'engage vers une nouvelle croissance.**

	Ce qui est acquis	Ce qui est à poursuivre
<b>Une entreprise compétitive</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonne santé financière</li> <li>- Possibilité de ressources supplémentaires avec les stocks de la vente</li> <li>- Une des plus importantes dotations PHBB 1 avec plus de 4 000 logements rénovés en 2 ans</li> <li>- Moody's</li> <li>- Des opérations innovantes abouties : So Coloc, habitat participatif...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accélérer la vente et structurer l'activité</li> <li>- PHBB 2 pour la programmation des logements neufs</li> <li>- Innovation : ALINOV</li> </ul>
<b>Une entreprise agile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouvelle organisation</li> <li>- Création de la communauté des Décideurs et Décideuses</li> <li>- Labs</li> <li>- Fusion Foyer Vellave et Alliade Habitat</li> <li>- Intégration d'HBVS aux GIE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Structuration interne</li> <li>- Coopération</li> <li>- Adaptation aux réalités des territoires</li> <li>- Nouvel SIRH « UpmyRH »</li> <li>- Référentiel de compétences managériales</li> </ul>
<b>Une entreprise numérique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Application gardiens APPI</li> <li>- Equipement des Responsable Clientèle en ordinateur portables</li> <li>- Expérimentation APIMO (commercialisation)</li> <li>- Push SMS depuis le CRC</li> <li>- Présence sur Twitter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouvel outil de relation clients</li> <li>- Projet de nouveaux sites Intranet et Internet</li> <li>- Déploiement APPI (application gardiens)</li> </ul>
<b>Une nouvelle croissance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plus de 1000 logements livrés par an</li> <li>- Développement dans de nouveaux territoires (74, 01)</li> <li>- Soutien au développement sur le territoire du Foyer Vellave</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de nos ressources sur la cession de patrimoine</li> <li>- Confirmation de notre présence sur nos nouveaux territoires</li> <li>- Efficience budgétaire dans un contexte contraint</li> </ul>

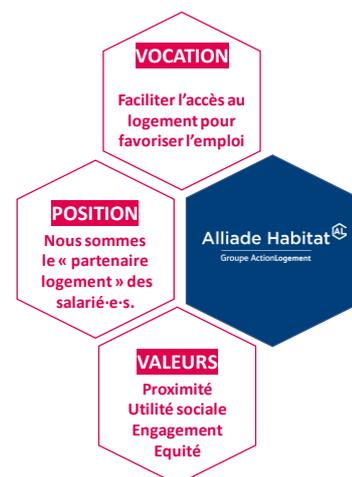
## Notre ambition stratégique 2019-2021

### Nouvelle stratégie 2019-2021

#### Notre ambition stratégique 2019-2021

Faire d'Alliade Habitat **une entreprise innovante et performante où chacun développe compétences, fierté d'appartenance et engagement pour la satisfaction de tous nos clients.**

- Déployer un projet d'entreprise permettant de mobiliser les collaborateurs pour relever les défis de demain
- Différencier nos produits et services au bénéfice d'une expérience clients réussie
- Assurer la performance économique de notre entreprise en cohérence avec notre vocation





## Les faits marquants 2018

### Gouvernance et organisation

#### Nomination d'une nouvelle directrice générale en remplacement du Directeur Général démissionnaire

Madame Elodie AUCOURT, Directrice Générale de la Société, à compter du 17 octobre 2018 pour une durée de trois ans.

#### Election des locataires siégeant au sein du Conseil d'Administration

3 nouveaux représentants des locataires élus.

#### Création d'un comité opérationnel des GIE

Mission : assister à la prise de décisions de l'Administrateur du Groupement.

#### Communauté des décideuses et décideurs

Regroupe l'ensemble des décideurs et décideuses.  
5 réunions depuis 2016.

### Gouvernance des ESH contrôlées par Action Logement

#### Création d'un Comité d'Audit et des Comptes

Mission : assister le Conseil d'Administration en matière d'audit et de contrôle interne des sociétés du Groupe.

Objectif : sécuriser le développement de nos activités et garantir une mobilisation efficace de nos ressources sur nos priorités.

#### Création d'un Comité des Nominations et des Rémunérations

Mission : examiner les candidatures aux fonctions de Directeur Général, Directeurs membres du COMEX et leur rémunération, proposer une politique générale de rémunération et valider les éventuelles modalités de rupture de mandat et de contrat de travail des membres du Comité de Direction.

#### Création d'un Comité des Investissements

Mission : examiner et émettre des avis pour les opérations sur le portefeuille titre, le suivi des feuilles de route, le plan stratégique du patrimoine et tous projets d'investissements majeurs.

### Restructuration des organismes HLM sur les territoires

#### Apport partiel d'actif par Alliade Habitat au profit de SOFILOGIS

Alliade Habitat a apporté 518 logements et deux commerces dont elle était propriétaire dans la région Ile de France au profit de SOFILOGIS par un traité d'apport partiel d'actif signé le 13 avril 2018.

A la suite de cette opération, SOFILOGIS a fusionné avec l'ESH France Habitation, filiale d'Action Logement Immobilier. Alliade Habitat détient dorénavant des titres de France Habitation.

#### Vente du patrimoine de Brioude du Foyer Vellave à Auvergne-Habitat

Préalablement à la fusion-absorption du Foyer Vellave par Alliade Habitat, le Foyer Vellave a vendu son patrimoine de Brioude (524 logements et 84 lits MAPAD), vente signée le 31 août 2018.

#### Fusion-absorption du Foyer Vellave par Alliade Habitat et création de l'agence Velay-Vivarais

Signature d'un traité de fusion le 31 mai 2018, AG de fusion le 25 septembre 2018.  
Création de l'agence Velay-Vivarais d'Alliade Habitat et d'un Comité Territorial de Développement.

## Projets structurants de l'entreprise

### Projet ALLEX

Objectif : moderniser les méthodes de travail en :

- Améliorant les performances et en générant de l'efficacité
- Développant notre attractivité employeur au bénéfice de nos collaborateurs
- Ayant une gestion de projet dynamique et agile



### Les Labs

Espaces d'incubation d'idées qui aident à la préparation de notre stratégie 2019-2021.

### OPTIM'ALL

Projet d'optimisation financière

- Mise en place de contremesures permettant de compenser la baisse des loyers et poursuivre notre développement
- Réduction de nos frais de fonctionnement
- Optimisation nos recettes
- Baisse du coût de nos investissements
- Lobbying externe



### La transformation digitale

Concentrée en 2018 sur le déploiement de l'application APPI (Application Immobilière), à disposition des gardiens.



Création d'un comité de pilotage de la transformation digitale de l'entreprise.

Mission : coordonner l'ensemble des projets liés au digital dans l'entreprise et opérer les arbitrages et priorisation nécessaire dans leur gestion :

- Repenser nos métiers
- Innover par la mise en place d'outils numériques au service de la performance (nouvel outil de relation clients, nouvel intranet, bâtiments connectés ...)
- Améliorer la qualité de service pour nos clients

### La satisfaction Clients

Débuté en septembre 2018, ce projet a pour objectifs :

- de permettre la mise en place des outils et des process pour une politique orientée durablement vers une excellence client et de renforcer nos actions sur le terrain
- d'impulser et de s'appuyer sur une démarche collective partagée et portée par tous les collaborateurs, dans toutes les directions
- de définir notre stratégie pour les années à venir
- d'affirmer nos promesses client
- de retravailler les liens de proximité que nous avons avec nos clients, et ce sur tous les périmètres d'Alliade Habitat et des GIE

### RSE et Déclaration de Performance Extrafinancière

Alliade Habitat est engagée depuis plusieurs années dans une démarche RSE.

La directive 2014/95/UE relative à la publication d'informations extra-financières par les entreprises, dite « directive RSE », introduit de nouvelles règles relatives à la publication d'informations RSE par les entreprises.

Cette évolution entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er septembre 2017 (donc pour Alliade Habitat au 31 décembre 2018).

Un rapport présentant des informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité est rédigé.

## Éléments financiers

### Constatation de l'augmentation de capital

Augmentation du capital social d'Alliade Habitat d'un montant de 12 000 000 euros pour le porter de 73 555 456 euros à 85 555 456 euros

### MOODY'S

- Notation A1 avec perspective stable (dette saine, coût de la dette faible et stabilité des flux de trésorerie)
- Programme de NEU CP de 100 M€



## Éléments Ressources Humaines

### Up My RH

Mise en place d'un outil opérationnel de la politique des ressources humaines (SI RH).  
Objectif : optimiser les performances et la compétitivité de l'entreprise.

En 2018, investissement dans une solution globale de SI RH.

Objectif : pouvoir se doter d'une politique de gestion des talents et de développement des compétences plus qualitative.



### Référentiel de compétences managériales

Définition et mise en place d'un référentiel de compétences managériales pour faire évoluer la culture management vers une culture de la performance et renforcer un langage commun :

- recrutements des personnes à potentiel qui porteront les enjeux de demain
- évaluation des performances en lien avec les enjeux stratégiques et business
- détection et développement des talents
- formation en définissant des plans de développement individuels



## Perspectives 2019

### Feuille de route de l'actionnaire

#### Objectifs d'activités de production/agrèments 2019

Locatif :	1 640 logements agréés dont 200 en structures collectives (en équivalent logement)
Activité Accession sociale :	115 logements réservés clients
Vente à l'unité :	355 logements
Rénovation :	1 392 logements avec engagement de nouvelles réhabilitation thermique sur 2019 (ordres de service lancés)
Réduction des frais de fonctionnement :	à 1.000 € par logement
Vacance commerciale :	2%, portée à 1,3 % pour les filiales en zone à forte demande locative. Pour les filiales présentant un taux supérieur, des actions correctives structurées doivent permettre de baisser de 10% la vacance locative

Attributions locatives au bénéfice des salariés des entreprises cotisantes (ou assimilées à partir de 10 salariés) :

- Disposer des outils d'évaluation du taux d'attribution au bénéfice des salariés pour piloter l'objectif dans la filiale et en faire le reporting à ALI
- Maintenir un taux de réalisation d'au moins 50 % minimum

### Projet de rapprochement Alliadé Habitat/HBVS

La structuration d'Alliadé Habitat autour de sa société mère, ses trois filiales et ses trois GIE ont créé les fondations nécessaires à la mise en œuvre de la restructuration des acteurs d'Action Logement Immobilier sur le territoire.

Alliadé Habitat se renforcera via des rapprochements avec ses filiales et ses GIE. Dans ce cadre, la filiale Foyer Vellave a été absorbée par sa société mère en 2018 et les services supports de la filiale Habitat BVS ont été intégrés dans les GIE d'Alliadé Habitat.

Objectifs : renforcer les synergies, mutualiser davantage les expertises et les services supports.

Dans ce cadre, ALLIADE HABITAT et HABITAT BEAUJOLAIS VAL DE SAÔNE ont souhaité démarrer un projet de rapprochement commun. Ce projet pourrait aboutir à la fusion absorption de la société HABITAT BEAUJOLAIS VAL DE SAÔNE par la société ALLIADE HABITAT.

### Echange de patrimoine Alliadé Habitat Cité Nouvelle

Opérations d'acquisition et de cession de patrimoine entre Alliadé Habitat et Cité Nouvelle (1 404 logements, 30 commerces et 4 bureaux propriétés de Cité Nouvelle acquis par Alliadé Habitat - Alliadé Habitat cède à Cité Nouvelle 1 602 logements, 25 commerces et 2 terrains).

La date de signature des actes est intervenue le 1er avril 2019.

## Mise en œuvre de la Loi SAPIN II

La corruption constitue aujourd'hui un risque majeur pour les sociétés en raison des conséquences pénales, financières et de réputation qu'elle peut engendrer.

Afin d'apporter un cadre législatif efficace à la France, la loi n°2016-1691 dite « Sapin 2 » du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique a introduit une obligation de prévention de la corruption pour les entreprises dépassant certains seuils, et a défini, à travers son article 17, huit éléments clés d'un dispositif anti-corruption.

Le secteur de l'immobilier et plus spécifiquement du logement social sont exposés à des situations potentielles de corruption, toutes fonctions de l'entreprise pouvant être concernées par ce risque. Le Groupe Action Logement et Alliade Habitat ont donc engagé une démarche rigoureuse de maîtrise de ce risque.

## Création d'un Comité Directeur

Nouvelle instance de pilotage opérationnel pilotée et animée par la Directrice Générale, composé de 9 membres permanents et de membres invités en fonction des sujets évoqués

Missions : définir et mettre en œuvre les plans d'actions stratégiques validés par le COMEX.

Objectifs : coordonner la réalisation et le suivi des projets, en assurer le reporting au COMEX, analyser les indicateurs d'activité, mettre en place les actions correctives ou d'amélioration nécessaires pour maintenir et améliorer les performances de l'entreprise et le niveau de satisfaction de ses clients.

Il répond à des enjeux forts de cohésion, partage de l'information et création de synergies dans l'organisation. Il s'attachera également à renforcer la culture client et l'écoute terrain.

## Priorités 2019

- Satisfaction Clients
- Satisfaction Interne
- Performance
- Innovation

# ***Les Ressources Humaines***



## Les Chiffres clés 2018





## Les faits marquants 2018

### La stratégie formation

Le Groupe investit chaque année pour proposer un plan de formation dynamique afin de renforcer les compétences métier de ses salariés, assurer le développement des aptitudes managériales et leur permettre d'acquérir de nouvelles connaissances. Ainsi, les axes de formation sont élaborés sur 3 ans et les actions de formations sont réactualisées chaque année, après recensement des besoins.

En 2018 le plan de formation est basé sur 4 axes stratégiques de formation :

- Développement ou adaptation des compétences des collaborateurs aux besoins de la nouvelle organisation Action Logement
- Soutien des axes stratégiques de la nouvelle entité Action Logement (sens du client)
- Qualité de vie au travail, accompagnement des changements
- Maitriser la réglementation

Dans la dynamique du projet ALLEX, la nouvelle salle de formation "l'Annexe » a vu le jour avec les premières formations dispensées pour la campagne EAD 2019.

### Revue de personnel de proximité

Dans la continuité de la réflexion sur le projet d'évolution du métier de gardien, une démarche de Revues de personnel a été mise en œuvre courant d'année. Elles ont pour objectif de diagnostiquer les compétences actuelles et souhaitées, dans une perspective de faire évoluer les métiers des personnels d'immeubles et d'accompagner les réflexions d'organisation des métiers de proximité de demain.

9 revues de secteur ont déjà été réalisées au 31 décembre 2018.

### Dialogue social

En 2018, soucieux de prendre le temps d'échanges nécessaire sur les grands sujets obligatoires de négociation collective, les partenaires sociaux se sont entendus pour organiser le champ des négociations sociales et prioriser les thèmes à engager. Ils ont négocié un accord de méthode le 27 mars 2018 et se sont entendus sur un calendrier de négociation, avec une volonté d'aborder les sujets de négociation en lien avec les projets d'organisation et de transformation de l'entreprise.

Un accord collectif prévoyant des mesures temporaires d'accompagnement des mobilités géographiques liées aux projets d'intégration d'HBVS dans les GIE Alliadé a été signé le 30 Août 2018. Dans la continuité, le second semestre a été consacré à des discussions en matière de GPEC et QVT, alimentées par les réflexions découlant des projets de la société initiés dans le cadre de démarche participative, intégrant managers et collaborateurs.



# ***L'activité patrimoniale***



## Les chiffres clés 2018

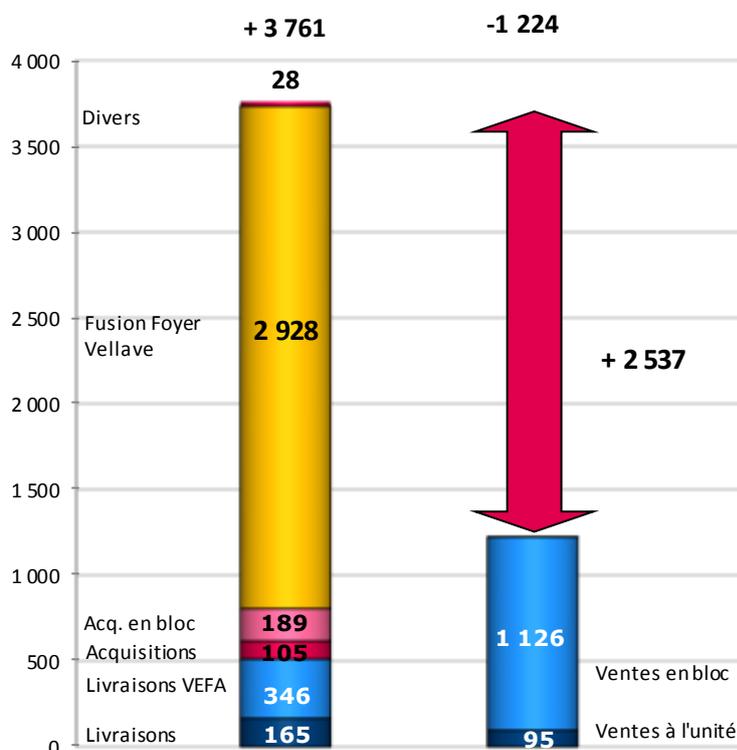




## La structure du patrimoine d'Alliade Habitat

	Logements	Logements Location- Accession	Commerces	Foyers
Patrimoine géré par propriétaire	32 495	28	390	0
Patrimoine géré par autrui	518	0	2	1 562
<b>Au 31/12/2017</b>	<b>33 013</b>	<b>28</b>	<b>392</b>	<b>1 562</b>
Livraisons	511	70	0	104
Acquisitions	105	0	20	0
Acquisition en bloc	189	0	0	0
Fusion Foyer Vellave	2 928	0	50	485
Ventes à l'unité	-95	-24	0	0
Ventes en bloc / apport partiel d'actifs	-1 126	0	0	-155
Démolitions	-3	0	0	0
Transformations	13	0	0	0
Divers	15	0	0	0
<b>Total variations</b>	<b>2 537</b>	<b>46</b>	<b>70</b>	<b>434</b>
Patrimoine géré par propriétaire	35 550	74	462	315
Patrimoine géré par autrui	0	0	0	1 681
<b>Au 31/12/2018</b>	<b>35 550</b>	<b>74</b>	<b>462</b>	<b>1 996</b>

\* Pour les foyers prise en compte des logements de fonction dans le calcul



Evolution du patrimoine en 2018  
en nombre de logements



## Les faits marquants 2018

### Un PSP engagé pour 2018-2027

Le Conseil d'Administration du 13 décembre 2018 a validé le nouveau Plan Stratégique de Patrimoine d'Alliade Habitat, avec 3 grands axes stratégiques :

- Conforter notre ancrage local tout en accentuant notre dimension régionale
- Contribuer au développement des territoires & favoriser le logement des salariés
- Répondre aux défis environnementaux & améliorer le cadre de vie des habitants

Cette actualisation, obligatoire avant d'engager l'élaboration de notre nouvelle Convention d'Utilité Sociale, nous a permis de valider une politique patrimoniale ambitieuse et financièrement soutenable, qui doit répondre à la fois aux enjeux locaux des territoires et contribuer à la stratégie du groupe Action Logement.

### Prêt Haut de Bilan Bonifié 1 et 2

Alliade Habitat avait obtenu pour la période 2016-2018 un Prêt Haut de Bilan de près de 30.000.000 €, l'un des plus importants au niveau national, en contrepartie duquel elle s'engageait à porter un rythme particulièrement élevé de réhabilitation thermique et de développement.

En 2018, 1 923 rénovations thermiques de logements ont été lancées et 1724 logements nouveaux ont été programmés, nos engagements ont été tenus, grâce à un niveau d'activité jamais atteint pour Alliade Habitat.

Un deuxième PHBB, lancé en 2018 et recentré sur la production nouvelle, doit nous permettre de poursuivre cet important effort avec une enveloppe de 8 913 000 € accordée.

### Démarche (Ré)habiter autrement demain

435 familles locataires d'Alliade Habitat devront être relogées et 66 le seront dans le cadre d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Relogement sur Bron Terraillon. Les équipes mobilisées, développé un savoir-faire reconnu par nos partenaires. Elles ont également initié une démarche innovante dont l'objectif est de rendre le locataire acteur de son relogement autrement.

Après une réunion publique plus participative permettant l'expression de tous, un site internet de « location choisie » spécifique au relogement, a été créé, pour mettre à disposition des locataires une offre de logements disponibles, leur ouvrant ainsi le « champ des possibles » tant en terme de localisation que de type de logements (locatif, accession sociale...).

**À VOTRE ÉCOUTE!**  
UNE ÉQUIPE RELOGEMENT POUR VOUS ACCOMPAGNER

Brigitte Costantini, Basma Fagouren, Nabila Merhal

De la jeudi 5 janvier les chargés de relogement sont à votre écoute :  
- pour trouver des réponses à toutes vos questions, à domicile sur rendez-vous ou à la permanence en accès libre ou sur rendez-vous.  
- pour vous accompagner dans la consultation des offres de vente et de location disponibles à la permanence.

**Lieu et horaires de la permanence**  
« Ouvrir l'œil » Espace d'accompagnement de la « votre résidence »  
Ouvertures à partir du jeudi 5 janvier 2019, tous les mercredis de 14h à 17h et tous les jeudis matin de 9h30 à 12h30



## Les innovations dans les rénovations

### **Le showroom**

Objectif : Validation des principales prestations (sanitaires, revêtement des sols, cuisine) pour alléger le processus de rénovation (revue de projet, réunions échantillons) avec la possibilité de le présenter aux associations de locataires.

Le showroom est ouvert depuis mars 2018.

### **Le logement témoin**

Elaboré sur la base des prestations du Showroom.

Objectif : Présenter concrètement aux locataires les travaux d'amélioration qui seront effectués dans leur logement. C'est-à-dire :

- Permettre de visualiser ce qui a été validé dans le cadre de l'Accord Collectif Locataires
- Favoriser l'anticipation de la phase travaux
- Favoriser la prise de conscience des contraintes de la phase travaux

### **Le logement de courtoisie**

Objectif : Favoriser la satisfaction Clients, systématisation de la mise en place du logement de courtoisie en cas d'intervention dans les pièces humides (changement équipements, interventions sur colonnes impliquant des coupures électriques et eau).

Logement d'accueil proposé à la journée en phase travaux mais exclusivement réservé aux locataires ayant des travaux en cours chez eux.

Logement aménagé et équipé où les locataires peuvent assurer leur quotidien dans des conditions (presque) normales pendant l'intervention des entreprises chez eux : électricité, accès à une salle de bain, possibilité de cuisiner et de se reposer, possibilité d'accueil des enfants pour les assistantes maternelles...

### **Et une expérimentation : Le Responsable Méthode et Qualité (RMQ)**

Le métier de Responsable Méthode et Qualité a été inventé avec l'objectif d'harmoniser et d'optimiser les interactions entre l'ensemble des parties prenantes en phase chantier, y compris les locataires.

Le RMQ accompagne la mise en œuvre des décisions du Maître d'œuvre et de l'OPC auprès des entreprises, en s'assurant que les conditions sont réunies pour une bonne exécution. Le RMQ se positionne comme le responsable du site. Sa connaissance du site et des différents acteurs lui permet d'anticiper les points de blocage et d'intervenir rapidement le cas échéant.

L'analyse de cette expérimentation met en évidence l'efficacité de cette organisation qui apporte de la fluidité au déroulement de l'opération (durée de l'opération réduite) et une qualité des travaux indéniable (pas ou peu de réserves lors des réceptions).

Les premiers résultats des enquêtes effectuées auprès des locataires font d'ailleurs apparaître un niveau de satisfaction élevé puisque 94% des locataires déclarent être satisfaits du déroulement et de la qualité de la rénovation.

# Illustration de quelques réalisations

## Réhabilitation et Construction Neuve

*Le Châter à Francheville : 144 logements en cours de rénovation et construction neuve de 43 logements*



**Réhabilitation**  
Caluire et Cuire – Petit Versailles



**PSLA**  
Valencin – Les Cottages



*Le logement des jeunes*

**Villeurbanne – Rue Maria Casarès**  
Investir dans la formation en alternance  
Construction neuve de 65 logements pour alternants  
+ 39 logements jeunes travailleurs

## Opérations « exemplaires »



**BRON**  
Avenue Brossolette



**LYON 5**  
Valdo



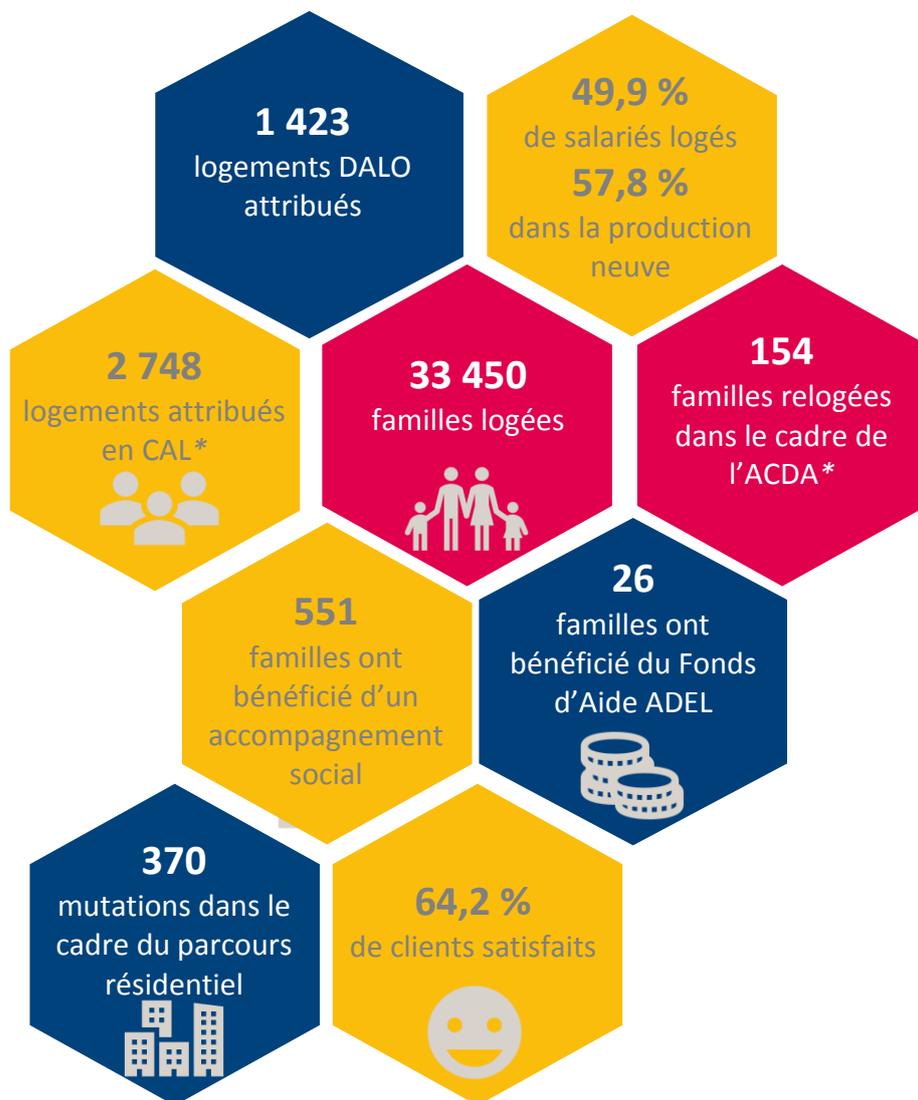
**LYON 4**  
Philippe de la Salle



# ***L'activité de gestion locative***



## Les chiffres clés 2018



\* Accord Collectif Départemental sur les Attributions (ACDA)

\* Commission d'Attribution de Logements



## Les faits marquants 2018

### APPI l'application dédiée aux gardiens

Déploiement de l'application APPI (Application Immobilière) à disposition des gardiens avec pour objectif de renforcer la relation clients :

- 230 gardiens formés à l'utilisation d'un smartphone et à l'application APPI par les managers de proximité
- 7 500 résidences intégrées dans l'outil (contrats, éléments techniques...)
- 900 actions en moyenne par mois menées par les gardiens sur les « affaires » (demandes clients). Création d'affaires, mise à jour...
- 10 pistes d'amélioration environ détectées pour améliorer les performances de l'outil en 2019 (possibilité de passer des commandes depuis l'outil par exemple...)

### Le baromètre de la satisfaction clients

Une étude de satisfaction a été menée en décembre 2018, ce sont 1 748 locataires d'Alliade Habitat qui ont été enquêtés par téléphone, par la société Aviso.

64,2% des locataires se disent satisfaits ou très satisfaits d'Alliade Habitat.

6,2/10 est la note moyenne de recommandation donnée par les clients à Alliade Habitat

Parmi les principaux résultats, on notera :

- 61.8% de clients globalement satisfaits de la propreté générale des espaces extérieurs (60.6% en 2016)
- 65.7% de clients globalement satisfaits de la propreté générale à l'intérieur de la résidence
- 77.7% de clients globalement satisfaits de la communication émanant du bailleur (78% en 2016)
- 68,8% de clients satisfaits de leur dernier échange avec le centre de relation client
- 70.6% de clients satisfaits de l'engagement de leur gardien pour les satisfaire

### Objectif : La satisfaction clients

Un projet sur la satisfaction client a démarré en 2018 et se poursuivra jusqu'à fin 2019. Alliade Habitat doit faire face à plusieurs changements :

- Emergence de nouveaux besoins et attentes de nos clients
- Réglementation plus exigeante et judiciarisation des rapports client
- Accélération de la transformation numérique et de la digitalisation
- Contexte Action Logement avec un paysage des ESH qui tendra à évoluer dans le temps et nécessité d'avoir une satisfaction client reconnue
- Une « orientation client » qui reste à être concrétisée en interne

Ce projet permettra de mettre en place les outils et les process pour une politique orientée durablement vers une excellence client et renforcera nos actions sur le terrain.

L'objectif : impulser et s'appuyer sur une démarche collective partagée et portée par tous les collaborateurs, dans toutes les directions.

Ce projet, au-delà de consolider certaines bases existantes de la relation client au sein d'Alliade Habitat, vise à :

- définir notre stratégie pour les années à venir
- affirmer nos promesses client
- retravailler les liens de proximité avec nos clients

**SRC :  
une démarche  
tournée vers  
« la culture  
clients »**

La culture clients : C'est l'art de se mettre au service du client, de répondre à ses besoins, et, mieux, de les anticiper, pour ainsi assurer la satisfaction des clients de façon durable.

Le Service Relations Clients se renforce sur 4 axes :

L'amélioration des process internes

- Modification du process de recrutement et donc des profils recrutés
- Nouvelles missions des responsables d'équipe et des conseillers
- Organisation du travail (temps de connexion et déconnexion, gestion des pauses...)
- Mise en place de nouveaux indicateurs de performance

La mobilisation des équipes autour de la notion de service et de « culture clients »

- Pédagogie envers les collaborateurs afin de comprendre comment leurs tâches quotidiennes influent sur la relation client
- Jeu de l'« effet miroir » avec les équipes : interroger les équipes sur leurs propres attentes en tant que client

La professionnalisation des pratiques

- Formation des équipes aux fondamentaux de la relation clients
- Formation à la rédaction des emails et courriers à l'appui d'une base de mails pré-rédigés

L'orientation clients

- Réduire le temps d'attente
- Expliquer clairement les choses au client et notamment les décisions
- Accompagner le client dans ses démarches
- L'informer de l'évolution de sa demande
- S'assurer de sa satisfaction après une intervention technique

**Livret d'accueil  
nouveaux  
clients :  
Nouvelle version**

Un nouveau document intitulé « Bienvenue » a été créé en remplacement des « Clés du locataire ».

Le dépliant, distribué par la Direction des Relations Commerciales à tous les nouveaux clients Alliade Habitat lors de la signature du bail, donne les principales informations à connaître : l'entreprise, les contacts, le loyer, l'extranet locataire, etc.

Beaucoup plus synthétique que l'ancienne version et plus graphique, le document est orienté vers une communication positive.

Les 3 pages « Qui fait quoi ? » expliquent les engagements d'Alliade Habitat envers ses clients et réciproquement, les attentes de l'entreprise vis-à-vis des locataires pour que la vie dans le logement et la résidence soit la plus agréable possible.



### Chantiers jeunes

Chaque année, et principalement en été, des chantiers jeunes sont organisés par les ADL (agents de développement local) de la Direction Clients et Territoires, dans les résidences Alliade Habitat en partenariat avec des entreprises, associations, etc.

Le principe : une mission proposée aux jeunes locataires et rémunérée qui consiste à mener un projet utile pour leur quartier. Les projets conjuguent notamment des valeurs humanistes, le respect de l'autre, la réalisation d'actions concrètes au service de l'intérêt général...Ils ont également un objectif d'insertion par l'emploi.

Cette année, 65 jeunes sont investis dans 12 chantiers et notamment :

- Construction d'une cabane et de tables et de bancs sur la résidence « Le Vallon » à Grigny
- Peinture des parties communes de la résidence « Jean Moulin » à Givors
- « Désencombre ton quartier » avec la mise en place d'une mini-déchetterie sur la résidence « La Balme » à Vaulx-en-Velin
- « Vis ma vie de gardien » sur la résidence « Chénier » à Vaulx-en-Velin
- Sensibilisation suite à la réinstallation de containers de tri sélectifs sur les résidences « Komarov » et « Edouard Herriot » à Vénissieux
- Activité de plantation sur la résidence « Zola » à Saint-Fons

### « Bien vieillir chez soi » : un après-midi avec nos locataires

En mai 2018, à la Mairie de Lyon 8<sup>ème</sup>, une soixantaine de locataires Alliade Habitat a participé à une conférence sur la thématique du « bien vieillir chez soi », en partenariat avec la caisse de retraite de la CARSAT.

Alliade Habitat, avec ses partenaires SOLIHA et CRIAS, a dans un 1<sup>er</sup> temps présenté à ses clients comment limiter les risques de chute à l'intérieur du logement puis les a informés sur les adaptations possibles en fonction de leur besoin (douche à la place de la baignoire, wc réhaussé, élargissements des passages, etc.).

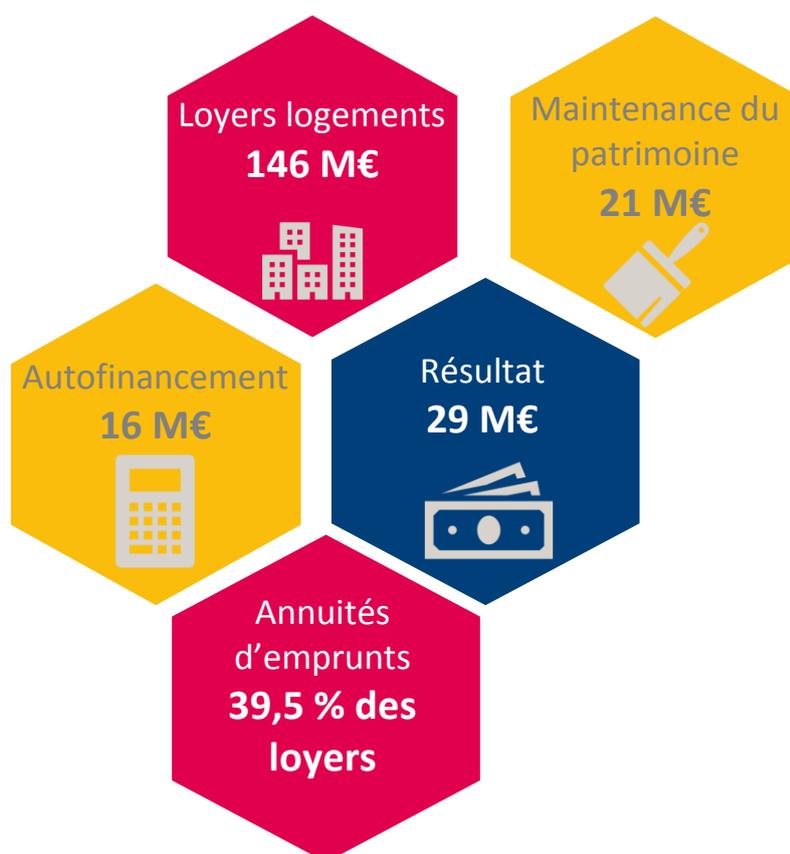
Environ 150 adaptations par an sont réalisées.



# ***Les éléments Financiers***



## Les chiffres clés 2018





## La présentation du bilan

Dans cette section, pour l'année 2017, deux informations sont données, une 1<sup>ère</sup> colonne « 2017 » correspondant aux comptes 2017 d'Alliade Habitat et une 2<sup>ème</sup> colonne « 2017 Proforma » correspondant aux données consolidées 2017 d'Alliade Habitat et Foyer Vellave. Cette présentation proforma permet une meilleure comparaison entre les deux exercices.

Le total du bilan s'élève à **1 892 M€**, en augmentation de 233 M€ (+14%) par rapport à 2017. L'ensemble des variations est impacté par l'apport partiel d'actifs à Sofilogis ainsi que par la fusion avec le Foyer Vellave.

### Actif du Bilan

L'actif est composé des immobilisations à hauteur de 93% (91% en 2017), le solde correspond à l'actif circulant. Les immobilisations augmentent de 248 M€ (+125 M€ en 2017). Les seules immobilisations corporelles (+230 M€) représentent 88% du total du bilan. La trésorerie (- 28 M€) explique le reliquat de variation du bilan.

	2017	2017 Proforma	2018	variation / 2017	variation / 2017 Proforma
<b>ACTIF du bilan, en K€</b>					
Immobilisations incorporelles	25 613	25 643	27 790	8%	8%
Terrains	171 335	183 153	190 186	11%	4%
Constructions locatives	1 043 229	1 168 494	1 209 337	16%	3%
Immobilisation corporelles en cours	222 096	227 049	264 632	19%	17%
Autres immobilisations corporelles	4 173	4 304	6 209	49%	44%
Immobilisations corporelles	1 440 832	1 582 999	1 670 365	16%	6%
Participations	33 728	29 023	49 071	45%	69%
Créances rattachées aux participations	-	-	-		
Autres immobilisations financières	14 717	14 954	15 240	4%	2%
Immobilisations financières	48 445	43 977	64 311	33%	46%
<b>Total Actif immobilisé</b>	<b>1 514 890</b>	<b>1 652 619</b>	<b>1 762 465</b>	<b>16%</b>	<b>7%</b>
Stocks et en-cours	11 140	11 679	17 700	59%	52%
Créances d'exploitation	48 570	50 988	52 576	8%	3%
Créances diverses	3 396	3 295	5 795	71%	76%
Trésorerie	79 337	85 294	50 940	-36%	-40%
Charges constatées d'avance et à répartir	1 126	1 876	2 323	106%	24%
<b>Total Actif circulant et régularisation</b>	<b>143 569</b>	<b>153 132</b>	<b>129 333</b>	<b>-10%</b>	<b>-16%</b>
<b>TOTAL Bilan</b>	<b>1 658 460</b>	<b>1 805 752</b>	<b>1 891 799</b>	<b>14%</b>	<b>5%</b>

Les **immobilisations incorporelles** correspondent pour l'essentiel aux baux emphytéotiques (16 830 K€ en valeur brute), aux baux à construction (1 501 K€ en valeur brute) et aux droits d'usufruit (18 406 K€ en valeur brute).

Les **immobilisations corporelles**, en progression de 16% (+10% l'an dernier), soit + **230 M€**, regroupent les actifs composés de terrains et d'immeubles propriétés de la société, terminés et en cours, ainsi que les immobilisations de structure, diminués des amortissements. Les actifs corporels en valeur brute :

- augmentent à la suite de la fusion avec le Foyer Vellave (+ 214 292 K€)
- diminuent à la suite de l'apport partiel d'actifs à Sofilogis (- 61 267 K€)
- augmentent des acquisitions et constructions de l'année (234 926 K€ contre 181 945 K€ en 2017)
- diminuent des cessions et démolitions (65 492 K€ contre 20 432 K€ en 2017) dont la vente du patrimoine du territoire de Brioude à Auvergne Habitat

Il convient de noter que l'amortissement exceptionnel lié aux travaux énergétiques dans le cadre du Grenelle de l'environnement a permis de ramener à zéro fin 2012 la valeur comptable des composants qu'il conviendra de remplacer au fur et à mesure de la réalisation des travaux d'ici 2020. De 2008 à 2011, l'amortissement exceptionnel cumulé a atteint 13 974 K€. Le calcul se basait sur la totalité du patrimoine de la société dans l'attente de tous les diagnostics de performances énergétiques. Disposant de la liste précise des immeubles soumis à ces travaux énergétiques (catégories E-F-G), une reprise d'amortissement exceptionnel de 3 000 K€ a été constatée en 2012. Les reprises (travaux réalisés et amortissements annuels) se sont élevées à 4 717 K€ de 2013 à 2017, et à 1 060K€ en 2018.

Les **immobilisations financières** (60 639 K€) augmentent de 12 193 K€ suite principalement aux deux opérations juridiques de l'année. Elles cumulent pour l'essentiel :

- Les **titres de participations** (les plus significatifs) :
  - France Habitation (43 713 K€) à la suite de la fusion de Sofilogis avec cette société et l'apport partiel d'actifs qui a été réalisé (+ 20 095 K€ en 2018)
  - Habitat BVS (4 076 K€)
  - Procvivis Rhône (305 K€)
  - Régionale HLM (260 K€)
  - Habitat Pact Rhône-Alpes (200 K€)
  - SEM Local du Velay (171 K€) (suite fusion Foyer Vellave)
  - Coopérative HLM Logivelay (242 K€, dépréciés à hauteur de 102 K€)
  - et SCI du Grand Axe (85 K€)
  - Annulation des titres de participation Foyer Vellave à la suite de la fusion (4 965 K€ en 2017)
- Les **créances rattachées** sont à 0
- Les **autres immobilisations financières** regroupent :
  - deux prêts participatifs réalisés en 2011 : CIF Coopérative (1 987 K€) et PFN (970 K€)
  - un prêt participatif versé en 2014 à Logivelay (700 K€)
  - les avances auprès des GIE Groupe : Alliade Ressources et Organisation (2 501 K€ contre 2 314 K€ en 2017), Alliade Développement Immobilier (1 073 K€ contre 803 K€ en 2017), Alliade Systèmes d'Informations (724 K€ contre 760 K€ en 2017)
  - les autres dépôts et cautionnement (196 K€)
  - l'encours de prêts PEEC (869 K€)
  - un placement (6 015K€) comptabilisé en immobilisations en raison de son terme éloigné (jusqu'à 2021) et de son nantissement
  - des intérêts courus non échus (178 K€)

Les **stocks et en-cours** (17 700 K€ contre 11 140 K€ en 2017), sur des opérations d'accession ou des parties d'immeubles destinées à être vendues, sont en augmentation de 6 560 K€ (+ 59 %) du fait des sorties de stocks (3 655 K€) compensées en par des entrées (10 215 K€) en raison :

- sorties liées à principalement à trois opérations de PSLA dont deux livrées en 2017 (Lyon 7 – Follement Gerland, Sathonay-Camp – L'Atlana) et une livrée en 2018 (St Genis Laval – O'Jardins) dont des ventes sont constatées en 2018 (4 314 K€)
- entrées liées aux opérations de PSLA ou d'accession sociale en cours ou nouvelles en 2018.

Les **créances d'exploitation**, en augmentation de 4 006 K€, regroupent notamment :

- les créances clients (18 677 K€ contre 17 466 K€ en 2017)
- les clients douteux (0 K€ après dépréciations)
- les subventions notifiées à encaisser 27 017 K€ contre 25 756 K€ en 2017. Une partie est en attente de versement, mais toutes ces subventions ne peuvent pas être appelées en paiement en raison de l'avancement des opérations et des pièces justificatives à fournir
- des produits à facturer (1 818 K€ contre 2 072 K€ en 2017) liés majoritairement aux régularisations de charges locatives

Les créances diverses (5 795 K€) sont en augmentation (+ 2 399 K€) principalement suite à la somme due par France Habitation (1,9 M€) concernant les échéances d'emprunts payés par Alliade Habitat.

La **trésorerie** disponible net des concours bancaires courants s'élève à 50 940 K€ contre 79 337 K€ fin 2017 (soit – 28 397 K€). La baisse de trésorerie est due à la montée en puissance du développement et des réhabilitations.

Les **charges constatées d'avances et à répartir** sont de 2 323 K€ en 2018, soit + 1 196 K€ par rapport à 2017, ces charges correspondent aux coûts liés aux assurances dommage ouvrage (dépenses étalées sur 10 ans, durée de la couverture de l'assurance) ainsi que les frais d'émissions d'emprunts (dépenses étalées sur la durée de l'emprunt).

## Passif du bilan

Le passif du bilan est composé essentiellement des capitaux propres (37% contre 38% en 2017) et des emprunts et dettes financières (59,1% en 2018 contre 58,5% en 2017).

PASSIF du bilan, en K€	2017	2017 Proforma	2018	variation / 2017	variation / 2017 Proforma
Capital	73 001	73 753	86 306	18%	17%
Primes d'émission, de fusion et d'apport	66 815	67 403	90 909	36%	35%
Réserves	155 577	161 728	163 222	5%	1%
Report à nouveau	161 041	173 862	176 513	10%	2%
Résultat de l'exercice	23 974	24 431	28 772	20%	18%
Situation nette	480 408	501 177	545 722	14%	9%
Subventions d'investissement	149 729	163 261	163 601	9%	0%
<b>Total Capitaux propres</b>	<b>630 137</b>	<b>664 438</b>	<b>709 324</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>12 017</b>	<b>13 133</b>	<b>11 746</b>	<b>-2%</b>	<b>-11%</b>
Emprunts	952 566	1 059 972	1 098 400	15%	4%
Dépôts de garantie locataires	10 906	11 768	12 119	11%	3%
Autres dépôts	120	120	120	0%	0%
Redevances	39	39	40	2%	2%
Intérêts courus	6 701	7 376	7 647	14%	4%
Concours bancaires courants	-	-	-		
Emprunts et dettes financières	970 332	1 079 275	1 118 326	15%	4%
Dettes d'exploitation	36 748	39 092	38 439	5%	-2%
Dettes diverses	7 285	7 873	10 865	49%	38%
Produits constatés d'avance	1 940	1 940	3 099	60%	60%
<b>Total Dettes et régularisation</b>	<b>1 016 306</b>	<b>1 128 181</b>	<b>1 170 729</b>	<b>15%</b>	<b>4%</b>
<b>TOTAL Bilan</b>	<b>1 658 460</b>	<b>1 805 752</b>	<b>1 891 799</b>	<b>14%</b>	<b>5%</b>

La **situation nette** (545 722 K€) s'améliore de 14% en raison :

- de l'augmentation de capital d'Action Logement Immobilier (+ 12 000 K€)
- des fusions Foyer Vellave et SCI Murat (+ 26 210 K€)
- de l'apport du résultat 2018 diminué des dividendes versés dans l'année (913 K€)

En ajoutant les subventions d'investissement, qui augmentent de 9% du fait des nouvelles notifications (diminuées de la quote-part virée au compte de résultat) et de la fusion avec le Foyer Vellave, les capitaux propres atteignent **709 M€** contre 630 M€ en 2017.

Les **provisions pour risques et charges** (11 746 K€), en diminution de 2%, intègrent :

- Une provision pour gros entretien de 392 K€ contre 632 K€ en 2017
- Les provisions liées au personnel (majoritairement sur les indemnités de départs à la retraite) : 5 431 K€ contre 5 244 K€ en 2017
- Les provisions sur coûts de démolitions : 2 842 K€ contre 3 450 K€ en 2017, une nouvelle provision a été réalisée en 2018 pour la démolition de la résidence Paul Santy à Lyon 8.
- Les provisions pour risques ANRU : 3 053 K€ contre 2 690 K€ en 2017, elles augmentent suite à la provision concernant la démolition de la résidence Paul Santy compensés en partie par la reprise de la provision suite à la réception d'une partie des subventions ANRU sur l'opération de Vaulx en Velin – Echarmeaux.

Les **emprunts** (1 098 M€) représentent 156 % des capitaux propres contre 151 % en 2017. Si on neutralise l'impact de la fusion, leur hausse est de 39 M€.

115 M€ de nouveaux emprunts ont été encaissés au cours de l'année ainsi que des préfinancements pour un montant de 33 M€. 50 M€ de capital ont par ailleurs été remboursés.

Les **dettes d'exploitation** (38 439 K€) augmentent de 5%. Elles regroupent :

- les dettes sociales et fiscales (9 542 K€ contre 8 241 K€ en 2017)
- les dettes auprès des différents fournisseurs (18 680 K€ contre 17 823 K€ en 2017)
- les clients créditeurs et divers (10 218 K€ contre 10 684 K€ en 2018) impactés par les provisions pour charges (8 558 K€ contre 9 631 K€ en 2017)

Les **dettes diverses** (10 865 K€) augmentent de 3 580 K€.

Les **produits constatés d'avance** correspondent aux appels de fonds de l'opération en VEFA d'habitat participatif du Groupe du 4 Mars à Lyon Croix Rousse.

## La présentation du compte de résultat

Dans cette section, pour l'année 2017, deux informations sont données, une 1<sup>ère</sup> colonne « 2017 » correspondant aux comptes 2017 d'Alliade Habitat et une 2<sup>ème</sup> colonne « 2017 Proforma » correspondant aux données consolidées 2017 d'Alliade Habitat et Foyer Vellave. Cette présentation proforma permet une meilleure comparaison entre les deux exercices.

Le **résultat net 2018 de la société atteint 28 772 K€** contre 23 974 K€ l'année précédente, soit une augmentation de 4 798 K€ (+ 20 %).

Les composantes du compte de résultat sont présentées ci-après afin de faciliter la lecture des états réglementaires en annexe. Leur analyse est détaillée au paragraphe « Analyse du résultat 2018 ».

en K€	2017	2017 Proforma	2018	variation / 2017	variation / 2017 Proforma
Loyers	155 731	169 654	163 566	5%	-3,6%
Ventes de terrains lotis et d'immeubles	8 031	8 287	4 541	-43%	-45,2%
Autres produits d'activités	458	462	699	53%	51,3%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>164 221</b>	<b>178 404</b>	<b>168 806</b>	<b>3%</b>	<b>-5,4%</b>
Récupération de charges locatives	40 866	43 419	41 169	1%	-5,2%
Production stockée	- 296	- 445	5 906		
Production immobilisée	-	80	8		-90,4%
Subventions d'exploitation	333	334	276	-17%	-17,4%
Reprises sur dépréciations et provisions	4 915	5 246	5 195	6%	-1,0%
Transferts de charges	1 033	1 180	1 425	38%	20,7%
Autres produits	1 118	1 129	898	-20%	-20,5%
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>212 191</b>	<b>229 348</b>	<b>223 682</b>	<b>5%</b>	<b>-2,5%</b>
Achats stockés et variation de stocks	6 891	8 369	9 531	38%	13,9%
Consommations externes	83 958	88 838	84 392	1%	-5,0%
Impôts et taxes	21 475	23 788	24 395	14%	2,6%
Charges de personnel	19 043	21 485	20 117	6%	-6,4%
Dotations aux amortissements et provisions	56 822	61 476	62 562	10%	1,8%
Autres charges	1 934	2 090	1 250	-35%	-40,2%
<b>Charges d'exploitation (R + NR)</b>	<b>190 122</b>	<b>206 045</b>	<b>202 247</b>	<b>6%</b>	<b>-1,8%</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>22 069</b>	<b>23 303</b>	<b>21 435</b>	<b>-3%</b>	<b>-8,0%</b>
Rémunération de trésorerie	1 529	1 485	1 232	-19%	-17,0%
Autres produits financiers	699	699	523	-25%	-25,2%
Reprises sur dépréciations et provisions	-	-	22		
<b>Produits financiers</b>	<b>2 228</b>	<b>2 184</b>	<b>1 778</b>	<b>-20%</b>	<b>-18,6%</b>
Charges de la dette financière	12 994	14 774	15 444	19%	4,5%
Autres charges financières	-	-	-		
Dotations aux dépréciations et provisions	10	278	271		-2,5%
<b>Charges financières</b>	<b>13 004</b>	<b>15 052</b>	<b>15 715</b>	<b>21%</b>	<b>4,4%</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>- 10 775</b>	<b>- 12 867</b>	<b>- 13 937</b>	<b>29%</b>	<b>8,3%</b>
Produits de cessions d'actifs	10 162	11 092	43 591	329%	
Subventions d'investissement virées au résultat	5 456	5 928	12 813	135%	
Autres produits exceptionnels	2 884	3 420	2 925	1%	-14,5%
Reprises sur dépréciations et provisions	3 373	3 373	4 377	30%	29,8%
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>21 875</b>	<b>23 813</b>	<b>63 705</b>	<b>191%</b>	<b>168%</b>
Valeurs comptables des actifs cédés ou démolis	3 134	3 497	35 919		
Autres charges exceptionnelles	2 212	2 482	4 684	112%	88,7%
Dotations aux dépréciations et provisions	3 911	3 911	1 828	-53%	-53,3%
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>9 256</b>	<b>9 889</b>	<b>42 431</b>	<b>358%</b>	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>12 618</b>	<b>13 923</b>	<b>21 274</b>	<b>69%</b>	<b>52,8%</b>
Impôts sur les sociétés	- 62	- 72	-		-100,0%
<b>RESULTAT NET</b>	<b>23 974</b>	<b>24 431</b>	<b>28 772</b>	<b>20%</b>	<b>17,8%</b>

Le **chiffre d'affaires** progresse de 2,8%.

Les loyers quittancés atteignent 163 566 K€, soit une augmentation de 5% qui intègre notamment les loyers de relocation, les nouvelles mises en location, les résidences du territoire Velay Vivarais (fusion Foyer Vellave) et la Réduction Loyer Solidarité (- 6 547 K€), en neutralisant l'impact de la fusion avec le Foyer Vellave, la variation est de -3.6%, soit - 6 088 K€.

Les ventes de terrains et immeubles sont de 4 541 K€, elles sont essentiellement dues aux opérations de PSLA.

La **récupération de charges locatives** est en augmentation, à 41 169 K€. Les charges récupérables atteignant 46 122 K€ (44 911 K€ en 2017), le manque de récupération de charges s'élève à 4 953 K€ (3 773 K€ en 2017).

La **production stockée** doit être analysée avec les ventes de terrains et immeubles déduction faite des achats stockés. Le solde correspond à la marge directe sur accession, elle est de + 917 K€ en 2018 contre + 844 K€ en 2017. Cette marge correspond principalement à la vente de logements en PSLA.

La **production immobilisée** n'existe plus depuis 2011 car la facturation concernée d'Alliade Développement Immobilier est directement comptabilisée en immobilisations sans transiter par le compte de résultat (charges + production immobilisée). Exceptionnellement en 2018, 8K€ sont constatés suite à la fusion avec le Foyer Vellave.

Les **subventions d'exploitation** baissent de 17% pour se situer à 276 K€, elles sont composées de subventions de travaux liées aux politiques de la ville.

Les **autres produits** intègrent principalement les ventes de certificats d'économie d'énergie (723 K€ contre 865 K€ en 2017).

Les **consommations externes** (84 392 K€), en augmentation (+0,5 %, soit + 434 K€), cumulent les frais de fonctionnement de la société et de son patrimoine. (Cf. Analyse du résultat) Elles sont en baisse de 5% si nous comparons avec les chiffres 2017 proforma.

Les **impôts et taxes** (24 395 K€), en hausse de 13,6%, intègrent notamment :

- les taxes foncières (18 758 K€ contre 16 622 K€ en 2017), sont en augmentation. des dégrèvements sont constatés en produits exceptionnels (1 138 K€ contre 361 K€ en 2017)
- les taxes d'enlèvement sur les ordures ménagères (4 197 K€ contre 3 538 K€ en 2017, récupérables sur les locataires)
- les taxes sur salaires (1 265K€ contre 1 142 K€ en 2017)

Les **frais de personnel** (salaires et charges) s'élèvent à 20 117 K€ contre 19 043 K€ en 2017, en augmentation de 5,6 %. La part récupérable représente 27% contre 30% l'an dernier. Ces frais sont en baisse de 1 368 K€ lorsque l'on compare aux chiffres é017 proforma.

Les **dotations aux amortissements et provisions** (62 562 K€) augmentent de 5 741 K€. Les amortissements sur immobilisations locatives représentent 56 480 K€, en hausse de 6 362 K€.

Les **autres charges** incorporent les pertes sur créances irrécouvrables (932 K€ contre 1 282 K€ en 2017)

**En conséquence, le résultat d'exploitation (21 435 K€) baisse de 2,9% (- 633 K€).**

La **rémunération de la trésorerie** diminue de 19 % (1 232 K€ contre 1 529 K€ en 2017).

Les **autres produits financiers** diminuent de 25 % (- 176 K€), ils correspondent essentiellement aux dividendes reçus (478 K€ contre 617 K€ en 2017). Ces produits financiers intègrent également les intérêts sur prêts participatifs (45 K€ en 2018 contre 82 K€ en 2017).

Les **charges de la dette financière** augmentent de 18,9 % en se situant à 15 444 K€ contre 12 994 K€ en 2017, suite à la hausse de l'encours de prêts de 15% (cf. passif).

Le **résultat exceptionnel** augmente de 8 656 K€ (21 274 K€ contre 12 618 K€ en 2017). Les plus-values de cessions et sorties d'actifs (hors vente à Auvergne Habitat) (9 513 K€ contre 7 028 K€ l'an dernier) sont en augmentation.

Pour rappel, en 2017, nous constatons la provision du remboursement de la contribution de 3% sur les dividendes versés à la suite de la décision du Conseil Constitutionnel.

## L'analyse des résultats

### Le résultat net 2018

Selon les seuils intermédiaires de gestion, le résultat net de l'exercice clos au 31 décembre 2018 est bénéficiaire pour un montant de **28 772 K€** et se décompose ainsi :

en K€	2017	2017 Pro Forma	2018	Ecart 2018 / 2017 Pro Forma	Var 2018/2017 Pro Forma
Marge sur locatif	93 753	101 912	99 245	-2 667	-3%
Marge sur accession	1 239	1 246	1 054	-192	-15%
Marge sur prêts	0	0	0	0	-
Productions diverses	458	493	707	214	43%
<b>MARGE BRUTE TOTALE</b>	<b>95 450</b>	<b>103 652</b>	<b>101 007</b>	<b>-2 646</b>	<b>-3%</b>
Charges d'exploitation	-80 661	-89 124	-82 085	7 040	-8%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>14 789</b>	<b>14 528</b>	<b>18 922</b>	<b>4 394</b>	<b>30%</b>
Résultat financier	1 960	1 836	1 389	-447	-24%
Résultat exceptionnel	7 163	7 995	8 461	466	6%
Impôts sur les bénéfices et assimilés	62	72	0	-72	-100%
<b>RESULTAT NET</b>	<b>23 974</b>	<b>24 431</b>	<b>28 772</b>	<b>4 341</b>	<b>18%</b>

### La marge brute totale

La marge brute totale est la somme des marges dégagées par les activités courantes, majoritairement la marge sur locatif, et ne prend en charge que le coût d'achat des activités.

Elle s'établit, en 2018, à **101 007 K€**, soit en diminution de 3% par rapport à 2017.

Elle se compose :

- **d'une marge locative** qui constitue la différence entre les produits locatifs et les charges liées à la constitution du patrimoine immobilisé (amortissements des immeubles, intérêts d'emprunts, redevances, loyers des baux emphytéotiques...)

En 2018, cette marge locative pour Alliade Habitat s'établit à 99 245 K€ soit une diminution de 3% (-2 667 K€) principalement en conséquence de :

- la diminution des produits locatifs (-5 887 K€) liée notamment à la réduction de loyer de solidarité (-6 547 K€) accentuée par l'Apport Partiel d'Actif du patrimoine situé en Ile de France (-2 128 K€) et la cession d'une partie du patrimoine de l'Agence Velay Vivarais à Auvergne Habitat (-664 K€). A l'inverse, l'impact année pleine des mises en services 2017 (+2 839 K€) et des livraisons de 2018 (+1 529 K€) viennent diminuer cette baisse.
- l'augmentation des dotations aux amortissements des immobilisations locatives en conséquence de la politique de développement et réhabilitation du patrimoine (-2 273 K€)
- la hausse des charges d'intérêts (-606 K€) du fait principalement du développement du patrimoine

- la hausse de subventions d'investissement virées au compte de résultat (-6 885 K€) principalement due à l'apport partiel d'actif du patrimoine francilien (-3 672 K€), la cession de patrimoine à Auvergne Habitat (-1 887 K€) et la cession d'un foyer (-1 040 K€)
- d'une marge sur accession s'élevant à 1 054 K€ soit une baisse de 192 K par rapport à 2017, cette marge se répartit sur plusieurs opérations :

En €	Plus- Values 2018	Nb de lots vendus
Chaponnay - Les Jardins de Camille	-56 289	1 logement PSLA
Villeurbanne - Les Terrasses d'Eugénie	323 506	2 logements PSLA
Lyon 7 - Follement Gerland	28 354	3 logements PSLA
Sathonay-Camp - L'Altana	689 361	17 logements PSLA
St Génis Laval - O'Jardins	69 380	1 logement PSLA
Loyers d'opérations PSLA livrées	10 814	-
Soldes d'opérations antérieures	-10 641	-
<b>Total</b>	<b>1 054 485</b>	<b>-</b>

Les plus-values réalisées par les opérations Les Jardins de Camille à Chaponnay et L'Altana à Sathonay-Camp proviennent de la cession des derniers logements en vente sur ces résidences. Cependant, le logement cédé en location-accession en 2018 sur l'opération Les Jardins de Camille engendre un résultat négatif du fait de sorties de stocks sous-évaluées pour les cessions précédentes.

- **des productions diverses** correspondant, pour l'essentiel, à la facturation des prestations de services dans les résidences étudiantes et aux refacturations des frais de contentieux aux locataires.

On constate également, ici, les produits de gestion pour autrui de la résidence Desaix pour Lyon Métropole Habitat et les cessions de colonnes ERDF.

En 2018, ces produits s'élèvent à 707 K€, et sont en hausse par rapport à 2017 (+214 K€). Cette augmentation s'explique principalement par :

- la hausse importante de la refacturation des frais de contentieux aux locataires (+118 K€). Les frais de contentieux et leurs refacturations varient fortement avec la réalisation de l'enquête biennale d'occupation du parc. Cette enquête n'a pas eu lieu en 2017, ce qui explique que les produits de refacturation augmentent en 2018.
- la hausse des produits exceptionnels pour ventes de colonnes électriques (+62 K€)
- l'augmentation des produits de prestations en résidences étudiantes (+14 K€)
- la baisse des produits pour gestion de la résidence pour autrui suite à la fin du mandat de gestion d'une résidence à Yssingeaux (-3 K€)
- la hausse d'autres produits (+23 K€)

En €	2017 Pro Forma	2018	Ecart
Résidences étudiantes	166 227	180 450	14 222
Commission de gestion pour autrui	67 180	64 100	-3 080
Refacturation de frais de contentieux	47 240	164 796	117 556
Ventes de colonnes électriques	181 469	243 279	61 810
Autres	31 258	54 273	23 015
<b>TOTAL</b>	<b>493 374</b>	<b>706 897</b>	<b>213 523</b>

## Le Résultat net

Le **résultat d'exploitation** constitue la différence entre la marge brute totale et l'ensemble des charges d'exploitation rendu nécessaire par l'activité d'Alliade Habitat.

Ces **charges d'exploitation** diminuent (+7 040 K€) par rapport à 2017, elles sont composées principalement de :

- l'entretien courant et gros entretien du patrimoine locatif
- des frais de propriété : taxe foncière, cotisations CGLLS, mutualisation financière des ESH, assurances du patrimoine
- des coûts liés à la vacance des logements locatifs
- des coûts liés aux impayés (honoraires, dotation à la provision pour créances douteuses, créances irrécouvrables)
- des frais de fonctionnement dont la grande majorité correspond à la masse salariale et aux coûts de GIE

Le **résultat financier** est en diminution de 29% soit -555 K€ suite à la baisse de la trésorerie moyenne ainsi qu'à la baisse des dividendes reçus qui font diminuer les produits financiers.

Le **résultat exceptionnel** de 8 461 K€ se décompose comme suit :

En K€	2017 Pro Forma	2018	Ecart
Plus-Values des cessions	8 148	8 244	96
Dégrèvement taxe foncière	772	1 138	367
Reprise d'amortissement excep du Grenelle environnement	2 000	1 060	-940
VNC des remplacements de composants	-604	-1 021	-417
Coûts ou Produits liés aux démolitions	-2 004	-428	1 576
Coût net des sinistres	-451	-419	32
Divers	251	-113	-364
Projets abandonnés	-117	0	117
<b>TOTAL</b>	<b>7 995</b>	<b>8 461</b>	<b>466</b>

- Les plus-values de cession sont de 8 244 K€ en 2018, et se décomposent de la façon suivante :

En K€	Prix de vente	Valeur nette comptable	Plus - Value
95 Logements	11 600	-3 209	<b>8 391</b>
Cessions à Auvergne Habitat	21 566	-23 390	<b>-1 824</b>
Vente en bloc Monod	5 000	-3 042	<b>1 958</b>
Le Puy en Velay - Cession d'un foyer	4 821	-5 770	<b>-949</b>
Cessions de 6 véhicules	51	0	<b>51</b>
Cession d'une maison murée	345	-75	<b>270</b>
Cessions de parcelles de terrain	401	-23	<b>378</b>
Ventes de commerces	142	-172	<b>-30</b>
<b>TOTAL</b>	<b>43 925</b>	<b>-35 681</b>	<b>8 244</b>

Rappel en 2017 : ventes de 82 logements à l'unité : 69 pour Alliade Habitat et 13 pour le Foyer Vellave

- Un dégrèvement de taxe foncière de 1 138 K€ qui s'explique de la façon suivante :

DEGREVEMENT (En K€)	2017 Pro Forma	2018	Ecart
Travaux d'économies d'énergie	448	278	-170
Démolition (logements murés)	-220	0	220
Travaux de mise aux normes dans les logements ou parties communes (âge/handicap)	317	749	432
Logements vacants	177	32	-145
Logements vendus	0	6	6
Divers (Autres dégrèvements, Int moratoires, ...)	51	73	23
<b>TOTAL</b>	<b>772</b>	<b>1 138</b>	<b>367</b>

- une reprise de l'amortissement du Grenelle de l'environnement de 1 060 K€ qui correspond aux travaux de réhabilitations thermiques réalisés au cours de l'exercice 2018.
- le résultat de -428 K€ lié aux opérations de démolitions en cours (dotations ou reprises de provisions, coût du relogement, sécurisation, réception de subventions...) Rappelons, à ce titre, qu'Alliade Habitat provisionne le coût net des démolitions dès lors que le principe de cette démolition a été approuvé par le Conseil d'Administration. Ce coût net est formé par l'ensemble des coûts directs liés à la démolition (dépréciation d'actifs et coûts des entreprises) minoré des subventions attendues. Ce coût est réajusté chaque année. En 2018 a été provisionné le coût de la future démolition de Paul Santy à Lyon 8 pour un montant de 1 577 K€.
- un coût net des sinistres de -419 K€. Il se décompose en 2 064 K€ de dépenses liées aux sinistres et en 1 645 K€ de remboursements d'assurances. En 2018, le montant des travaux engagés via le compte de rétention s'élève à 650 K€, et n'appelleront pas de remboursements d'assurances.
- un résultat sur autres produits et charges exceptionnels de -113 K€ correspond à la réception d'une indemnisation suite à une procédure judiciaire en 2017 (litige concernant la résidence Chait à Chaponnay) ainsi qu'aux frais de commercialisation suite à l'intégration du service vente au sein d'Alliade Habitat

**Les impôts sur les sociétés** sont nuls en 2018. En 2017, Alliade Habitat a bénéficié d'un remboursement exceptionnel de la contribution sur les revenus distribués des années 2015 à 2018 suite à une décision du Conseil Constitutionnel. En 2018, la contribution de 3% payée par Alliade Habitat sur les dividendes versés a été supprimée (elle était de 49 K€ en 2017).

## Autofinancement net et cash-flow

L'autofinancement net HLM 2018 est de 15 967 K€, il est en baisse de 27% soit -5 877 K€ par rapport à l'année 2017 (21 845 K€). En 2018, Il représente **9,8 % des produits locatifs** contre 12,9% l'exercice précédent.

L'autofinancement courant HLM (avant éléments exceptionnels) est de 17 726 K€ en 2018 contre 21 028 K€ en 2017. Il représente 10,8 % des produits locatifs.

En K€	2017	2017 Pro Forma	2018	Ecart 2018/2017 Pro Forma	Variation 2018 /2017 Pro Forma
Produits locatifs	155 702	169 626	163 612	- 6 014	-3,5%
Service de la dette	- 54 934	- 60 992	- 62 854	- 1 863	3,1%
<b>Marge brute locative</b>	<b>100 768</b>	<b>108 634</b>	<b>100 758</b>	<b>- 7 876</b>	<b>-7,3%</b>
Autres Produits et Charges	- 81 542	- 89 649	- 87 405	2 244	-2,5%
Produits financiers	2 228	2 292	1 778	- 515	-22,4%
Accession	560	567	836	269	47,5%
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>22 015</b>	<b>21 845</b>	<b>15 967</b>	<b>- 5 877</b>	<b>-26,9%</b>
Amortissement financier sur autres emprunts	- 1 929	- 2 001	- 2 869	- 868	43,3%
Cessions	7 610	8 224	8 706	482	5,9%
<b>CASH FLOW HLM</b>	<b>27 696</b>	<b>28 067</b>	<b>21 804</b>	<b>- 6 263</b>	<b>-22,3%</b>

La variation de l'autofinancement est due principalement à :

- la baisse des produits locatifs suite notamment à la réduction de loyer solidarité et à la cession des patrimoines en Ile de France et à Brioude (-6 014 K€)
- une hausse du service de la dette (-1 863 K€) liée au développement patrimonial
- la baisse des autres produits (-80 K€) du fait principalement de ventes de certificats d'économies d'énergies moins importantes en 2018
- la baisse des coûts de gestion du patrimoine (+2 111 K€) principalement liée à la baisse de la maintenance du patrimoine (+5 302 K€), compensée par la hausse du coût de la vacance, des régularisations de charges (-2 549 K€) et des frais liés à la propriété (-1 130 K€)
- la hausse des coûts des démolitions (-2 117 K€) principalement pour la résidence Echarmeaux à Vaulx-en-Velin
- la baisse des frais de structure (+522 K€) tirée par la baisse des frais de personnel (+567 K€) et des frais de locaux (+203 K€) compensée par la hausse des frais de groupe (-388 K€)
- les produits financiers diminuent (-515 K€) suite à la baisse des dividendes reçus ainsi qu'à la baisse de la trésorerie moyenne due à la montée en puissance du développement et des réhabilitations
- la hausse du résultat d'accession sociale (+482 K€) due à une baisse des honoraires du fait que les ventes en PSLA ont principalement été réalisées directement par Alliade Habitat en 2018

Le **cash flow** s'élève à 21 804 K€ en 2018, en baisse par rapport à 2017, compte tenu de la baisse de l'autofinancement net HLM (-5 877 K€) accompagné de la baisse de l'amortissement financier sur les autres emprunts (-868 K€).

### Mise en place d'un mécanisme d'alerte sur l'Autofinancement Net HLM

Compte tenu de la suppression des amortissements dérogatoires, un nouveau dispositif substitutif d'alerte est mis en place, au travers du calcul d'un ratio d'autofinancement net HLM élargi tel que défini aux articles R.423-9 et R.423-70 du CCH.

Ce ratio est calculé sur trois années et est présenté ci-dessous :

	2016	2017	2018	Moyenne 3 ans
Capacité d'autofinancement	66 362	63 945	63 377	64 561
Variations des intérêts compensateurs	0	0	0	0
Remboursements d'emprunts locatifs	-39 835	-41 930	-47 220	-42 995
Dotations aux amortissements	0	0	-190	-95
<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>26 527</b>	<b>22 015</b>	<b>15 967</b>	<b>21 503</b>
Produits financiers	2 294	2 228	1 778	2 100
Produits d'activité	205 643	205 087	209 976	206 902
Charges récupérées	-43 546	-40 866	-41 169	-41 860
<b>Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM</b>	<b>164 391</b>	<b>166 449</b>	<b>170 584</b>	<b>167 141</b>
<b>Ratio d'autofinancement net HLM (en %)</b>	<b>16,1%</b>	<b>13,2%</b>	<b>9,4%</b>	<b>12,9%</b>
Seuil d'alerte	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%
Seuil d'alerte dépassé	Non	Non	Non	Non

*Ne tient compte de la fusion avec Foyer Vellave qu'à partir de 2018*

Il s'élève à 9,4% pour l'année 2018, et 12,8% en moyenne sur les 3 dernières années. Il est donc supérieur au taux minimal de référence fixé par arrêté ministériel du 10 décembre 2014 : 0% pour l'exercice et 3% pour celui de la moyenne sur 3 ans.

# Les principaux produits et charges de la gestion locative

Les produits locatifs diminuent, en 2018, de 3,5% par rapport à 2017 pour se situer à **163 612 K€**.

## A. Les loyers des logements

Pour l'année 2018, les loyers des logements d'Alliade Habitat s'établissent à 145 555 K€, soit une diminution de 5 834 K€ (-3,9%) par rapport aux loyers facturés en 2017.

Cette variation se décompose ainsi (en K€) :

• Loyers 2017	151 389
• La réduction de loyer de solidarité	- 6 547
• L'apport partiel d'actif du patrimoine en Ile de France	- 2 128
• La cession du patrimoine à Auvergne Habitat	- 604
• L'impact année pleine des acquisitions de 2017 (+911 logements)	+ 2 919
• Les mises en service 2018 (+805 logements)	+ 1 559
• L'impact d'une hausse de la vacance	- 577
• L'impact des cessions de patrimoine à l'unité	- 242
• L'impact des cessions de PSLA	- 216

**Loyers 2018**

**145 555**

## B. Les redevances des foyers

Les redevances des foyers diminuent de 6,3%, et passent de 7 786 K€ en 2017 à 6 643 K€ en 2018 (-510 K€) suite à la cession de foyers.

## C. Les loyers des commerces

Les revenus locatifs des commerces sont en augmentation de 5,9% en 2018 et s'établissent désormais à 3 922 K€, soit +218 K€.

Cette évolution s'explique par une hausse de 195 K€ due notamment à des régularisations sur exercices antérieurs, accentuée par l'effet année pleine des commerces acquis en 2017 (+65 K€), les mises en services 2018 (+13 K€) diminué de la cession des commerces situés en Ile de France (-55 K€).

## D. Les produits du Supplément Loyer Solidarité

Les produits du Supplément Loyer Solidarité (SLS) sont en diminution de 11,2% et atteignent en 2018 un montant de 1 207 K€ qui inclut les suppléments de loyers calculés au maximum du barème.

Au 31 décembre 2018, 632 ménages sont assujettis au supplément de loyer solidarité (670 en 2017).

## Les produits des activités annexes

### A. Les activités annexes

Les produits des activités annexes s'établissent à 1 043 K€ contre 1 114 K€ en 2017.

La variation de ces produits s'explique par :

- la baisse du produit (-142 K€) rapporté par la vente des certificats d'économie d'énergie (C2E). La valorisation des C2E est un mécanisme visant à subventionner l'énergie économisée en lien avec la mise en œuvre d'un bouquet de travaux éligible et fixé par décret
- l'augmentation des produits pour vente de colonnes électriques à ERDF (+62 K€)
- l'augmentation des produits (+9 K€) pour la gestion par Alliade Habitat de l'intégralité de la résidence Desaix, de deux résidences de la SCI Murat sur une partie de l'année 2018 et d'une résidence du Foyer Notre-Dame des Sans-Abris
- la baisse des produits divers (-1 K€)

### B. Les prestations de services

Ces prestations de services sont celles offertes aux résidents des foyers étudiants (locations des meubles, blanchisserie,...). Elles s'établissent pour 2018 à 180 K€ contre 175 K€ en 2017.

### C. La production immobilisée

Alliade Habitat a la possibilité comptable d'affecter une partie des coûts des opérations de développement ou de réhabilitation en investissements. Ces coûts seront ensuite étalés sur 40 ans pour une opération de développement et sur 15 ans pour une opération de réhabilitation.

La production immobilisée est de 8 K€ en 2018 contre 31 K€ en 2017. Cette baisse est due à la prise en charge des opérations de l'agence Velay Vivarais par le GIE Alliade Développement Immobilier au cours de l'année 2018.

# Les principales charges de l'activité locative non récupérables

## A. L'entretien du parc locatif

en K€	Réel 2017 Pro Forma	Réel 2018	Ecart 2018 / 2017 Pro Forma	Var 2018 / 2017 Pro Forma
Achats de marchandises (régie)	374	424	50	13%
Entretien logements	3 613	3 184	-428	-12%
Remise en état des logements en vue de la relocation	7 857	6 123	-1 734	-22%
Entretien pour adaptation logements handicapés ou personnes âgées	496	92	-405	-82%
Entretien parties communes	4 362	3 708	-654	-15%
Entretien ascenseurs et portes de garage	1 161	823	-338	-29%
Contrats d'entretien	2 064	1 745	-319	-15%
Entretien commerces	197	294	97	49%
Entretien logements étudiants	137	149	12	9%
Entretien des foyers	66	79	13	20%
<b>ENTRETIEN COURANT</b>	<b>20 328</b>	<b>16 622</b>	<b>-3 706</b>	<b>-18%</b>
Gros entretien	4 038	2 462	-1 577	-39%
Subvention sur gros entretien	-300	-280	20	-7%
Dépenses suite à réhabilitation	296	327	31	10%
VNC suite à remplacements de composants	604	1 021	417	69%
Honoraires et diagnostiques	749	727	-22	-3%
<b>GROS ENTRETIEN</b>	<b>5 388</b>	<b>4 256</b>	<b>-1 132</b>	<b>-21%</b>
<b>MAINTENANCE DU PATRIMOINE</b>	<b>25 716</b>	<b>20 878</b>	<b>-4 838</b>	<b>-18,8%</b>
Remplacements de composants ascenseurs	4 071	1 495	-2 575	-63%
Remplacements de composants chauffage	3 160	1 823	-1 337	-42%
Autres remplacements de composants	5 526	2 532	-2 993	-54%
<b>REPLACEMENTS DE COMPOSANTS</b>	<b>12 756</b>	<b>5 850</b>	<b>-6 906</b>	<b>-54%</b>
<b>TOTAL ENTRETIEN</b>	<b>38 472</b>	<b>26 729</b>	<b>-11 743</b>	<b>-30,5%</b>

Les dépenses globales d'entretien du patrimoine qui incluent les remplacements de composants diminuent de 30,5% entre 2017 et 2018. Cela s'explique par les baisses de remplacements de composants (-54%) et de gros entretien (-21%).

Elles s'établissent en 2018 à 26 729 K€, soit environ 16,3% du montant des produits locatifs. Ramené au logement, l'effort d'entretien est de 752 € (contre 1 070 € en 2017).

Les coûts de maintenance du patrimoine s'établissent, en 2018, à 20 878 K€, soit une diminution de 18,8% par rapport à 2017, soit - 4 838 K€.

Nous constatons :

- une baisse de l'entretien courant de 3 706 K€ en 2018. Elle s'explique notamment par la diminution de l'enveloppe de remise en état des logements en vue de la relocation (-1 734 K€). Cette baisse est accentuée par la baisse des coûts d'entretien des parties communes (-654 K€) accompagnée également d'une baisse des coûts pour l'entretien des logements (-428 K€). Ces variations sont principalement dues à un effort de la part des différentes directions d'Alliade Habitat afin de compenser les impacts de la loi de Finances.
- une diminution des dépenses engagées pour gros entretien de 1 332 K€, notamment concernant le coût des travaux de gros entretien réalisé sur les parties communes (-1 577 K€).
- une nette baisse des dépenses de remplacements de composants en 2018 de 6 906 K€ qui s'explique principalement par un léger décalage des dépenses dans le temps. Ces coûts devraient être reportés sur 2019.

## B. Les annuités d'emprunts

en K€	2017 Pro Forma	2018	Variation
Charges financières sur emprunts	14 711	15 415	4,8%
Amortissements financiers sur emprunts	47 995	49 120	2,3%
<b>Annuité locative comptabilisée</b>	<b>62 706</b>	<b>64 535</b>	<b>2,9%</b>
en % des loyers	37,0%	39,5%	6,7%
en € par logement	1 744	1 815	4,1%

En 2018, les charges financières sur emprunts augmentent (+4,8%) ainsi que les amortissements d'emprunts (+2,3%), du fait des réhabilitations et du développement du patrimoine. Les annuités représentent aujourd'hui 39,5% des loyers.

## C. Les frais de propriété

Les principales variations de l'année 2018 sont les suivantes :

- **La TFPB**

en K€	2017 Pro Forma	2018	variation
TFPB initiale	20 196	21 447	6,2%
Abattements QPV	-1 603	-1 767	10,2%
Dégrèvements	-772	-1 138	47,5%
<b>TFPB</b>	<b>17 821</b>	<b>18 541</b>	<b>4,0%</b>
en % des loyers	10,5%	11,3%	
TFPB initiale par logement	562	603	7,4%
TFPB finale par logement	496	522	5,2%

Le coût de la taxe foncière représente, en 2018, 11,3% des loyers.

Ce coût est en hausse par rapport à 2017. L'abattement QPV est en hausse de 10,2% par rapport à 2017. Il s'agit de l'exonération de 30% de TFPB sur les quartiers politique de la ville qui permet d'engager certaines dépenses liées à l'amélioration du cadre de vie de nos locataires.

On constate également une hausse des dégrèvements due aux travaux de mise aux normes dans les logements ou parties communes. Ce gain s'élève à environ 1 138 K€ pour l'année 2018 soit +47,5% par rapport à 2017.

- **Les cotisations CGLLS**

Les cotisations CGLLS sont de 4 257 K€ en 2018 contre 3 401 K€ en 2017.

En K€	2017 Pro Forma	2018	Ecart
Cotisation CGLLS	2 071	2 350	279
Régul CGLLS N-1	231	885	654
Cotisation CGLLS additionnelle	1 043	940	-102
Redressement CGLLS	0	0	0
Mutualisation Financière	-24	0	24
ANCOLS	80	81	1
<b>Total</b>	<b>3 401</b>	<b>4 257</b>	<b>856</b>

La cotisation CGLLS augmente (+856 K€) par rapport à 2017 suite à un changement dans la méthode de calcul qui est une conséquence de la Loi de Finance. Cette variation notamment du fait d'une régularisation sur année antérieure plus importante.

Un autre impact de la loi de Finances est la suppression du dispositif de mutualisation financière en 2018, remplacé par le système de péréquation dont le montant est inclus dans la cotisation CGLLS.

- **Les coûts liés aux impayés**

Le coût de l'impayé est en augmentation en 2018 (-401 K€), se traduisant par une hausse des dotations pour créances douteuses (-888 K€) compensée par une baisse des pertes sur créances irrécouvrables (+481 K€).

Le coût total 2018 des frais d'impayés et de recouvrement se situe à 3 030 K€.

## D. Les frais de personnel non récupérables

L'analyse des frais directs de personnel d'Alliade Habitat pour 2018 se présente comme suit :

en K€	Réel 2017 Pro Forma	Budget 2018	Réel 2018	Ecart 2018 / 2017 Pro Forma	Variation 2018 / 2017 Pro Forma
Salaires Bruts	9 557	9 894	9 192	- 365	-4%
Indemnités soumises à cotisation	56	10	107	51	91%
Charges	4 605	4 919	4 482	- 122	-3%
Refacturations	- 336	-	- 127	209	-62%
Subventions	- 190	- 143	- 179	11	-6%
Ecart sur prov 13ème mois et prime vacances	1	-	- 17	- 18	-2233%
Intérimaires	179	50	150	- 28	-16%
<b>Total salaires et charges</b>	<b>13 871</b>	<b>14 730</b>	<b>13 609</b>	<b>- 262</b>	<b>-1,9%</b>
Impôts et taxes	817	756	902	84	10%
Primes et indemnités	222	125	169	- 53	-24%
Formation continue	174	210	172	- 2	-1%
Autres charges de personnel	800	651	781	- 19	-2%
Intéressement / PERCO / PEE / Prime dividendes	528	498	413	- 115	-22%
<b>Total frais de personnel internes</b>	<b>16 414</b>	<b>16 971</b>	<b>16 047</b>	<b>- 366</b>	<b>-2,2%</b>
<b>Total frais de personnel hors provisions</b>	<b>16 414</b>	<b>16 971</b>	<b>16 047</b>	<b>- 366</b>	<b>-2,2%</b>
<b>Provisions</b>	<b>844</b>	<b>10</b>	<b>- 967</b>	<b>- 1 811</b>	<b>-215%</b>
<b>Total frais de personnel</b>	<b>17 258</b>	<b>16 981</b>	<b>15 081</b>	<b>- 2 177</b>	<b>-12,6%</b>

Les frais de personnel 2018 se situe à 15 081 K€. Ils évoluent de -12,6% par rapport à 2017.

La masse salariale d'Alliade Habitat, hors provisions diminue (-366 K€) pour se situer à 16 047 K€.

- Les salaires et charges sont en diminution de 262 K€ par rapport à 2017 suite à :
  - une baisse des salaires bruts (-365 K€) suite à la diminution des effectifs. Nous constatons notamment la baisse du nombre de gardiens, la sortie des gardiens d'Île de France et de Brioude, et le transfert de collaborateurs du Foyer Vellave sur les GIE du groupe.
  - une baisse des charges sur salaires corrélée à la diminution des salaires bruts
  - une baisse du personnel mis à disposition (+209 K€)
  - Les primes et indemnités non soumises à cotisation sont en diminution par rapport à 2017 (53K€)
  - Les coûts de formation restent stable en 2018 (-2K€)
  - Intéressement et abondements PERCO / PEE en baisse de 115 K€
  - Les provisions pour départ à la retraite et pour contentieux diminuent fortement de 1 811 K€ par rapport à 2017 suite principalement à l'alignement de la méthode de valorisation de la provision d'indemnité de départ à la retraite de l'Agence Velay Vivarais. Cette revalorisation entraîne, en 2018, une reprise importante. La baisse des effectifs a également contribué à diminuer la valeur de cette provision.

## E. Les autres charges de fonctionnement

En K€	Réel 2017 Pro Forma	Budget 2018	Réel 2018	Ecart 2018 / 2017 Pro Forma	Variation 2018 / 2017 Pro Forma
Frais de déplacements	600	707	646	45	7,5%
Frais de locaux et bureaux	2 770	2 479	2 666	-105	-3,8%
Frais informatiques	577	801	478	-98	-17,1%
Frais de groupe	10 076	11 187	10 464	388	3,8%
Autres charges de fonctionnement	567	592	630	63	11,2%
Communication et marketing	355	238	156	-199	-56,0%
Frais d'intervenants extérieurs	825	938	829	5	0,5%
<b>TOTAL autres frais de fonctionnement</b>	<b>15 770</b>	<b>16 942</b>	<b>15 869</b>	<b>99</b>	<b>0,6%</b>

Les autres charges de fonctionnement sont en hausse en 2018 avec une augmentation de 0,6%.

Les faits remarquables en 2018 sont :

- Une augmentation des **frais de déplacements** de 7,5% qui s'explique notamment par la hausse des amortissements de 41 K€ suite à l'achat de 35 véhicules dont 15 pour l'Agence Velay Vivarais, accentuée par la hausse des frais de véhicules de 31 K€ compensée par la baisse des frais de déplacements, de missions et de réceptions (-38 K€) suite à la réalisation de différents séminaires plus importants en 2017 par les directions d'Alliade Habitat.
- Les **frais de locaux et de bureau** diminuent (-3,8%) en 2018.  
Les **frais de locaux** sont en baisse en 2018 de 67 K€. Cette variation provient majoritairement du fait de la régularisation de charges des bureaux sur la période 2013 à 2016 qui a eu lieu exceptionnellement en 2017 (+193 K€) accentuée par la baisse des coûts d'entretien des loges gardiens (+23 K€).  
Les **frais de bureaux** diminuent de 37 K€ (+3,8%), cette variation s'explique principalement par une baisse des fournitures consommables (+52 K€) et des frais postaux (+26 K€), compensée par une hausse des frais de téléphone (-57 K€) et de frais d'archivage (-18 K€).
- Les **frais informatiques** connaissent une baisse en 2018 de 17,1%, qui s'explique principalement par la baisse des honoraires (+88 K€) suite à des prestations réalisées en 2017, comme l'extranet fournisseur et la stratégie numérique. La diminution des amortissements (+84 K€) accompagne cette baisse mais est compensée par la hausse des frais de maintenance (-49 K€) suite aux développements Ikos.
- La hausse du **coût des GIE** +3,8% (cf. partie suivante).
- Les **autres charges de fonctionnement** augmentent de 63 K€. Cela s'explique par le fait qu'exceptionnellement en 2017, Alliade Habitat a bénéficié d'un remboursement de la contribution sur les revenus distribués des années 2015 à 2017 suite à une décision du Conseil Constitutionnel pour un montant de 111 K€.

- Les **frais de communication et de marketing** connaissent une baisse en 2018 (+199 K€). Cette baisse s'explique principalement par la baisse de la communication interne (+111 K€) suite notamment au transfert de la soirée des Vœux sur le GIE Alliade Ressources et Organisation en 2018 ainsi qu'à la baisse de la communication institutionnelle (+32 K€) et de la communication clients (+ 30 K€).
- Les **frais d'intervenants extérieurs** sont en légère augmentation par rapport à 2017 de 5 K€.

Les frais se décomposent comme suit :

en €	2017 Pro Forma	2018	Ecart
Conseils	81 036	102 854	21 817
Frais juridiques	114 485	102 265	-12 220
Autres	88 661	96 197	7 536
Externalisation SLS	126 279	87 060	-39 219
Eléctions locataires	0	85 396	85 396
Honoraires Ressources Humaines	73 635	77 602	3 967
Commissariat aux comptes	56 891	74 730	17 839
Qualité - Enquêtes de satisfaction	80 951	61 920	-19 030
Associations de locataires	52 011	55 176	3 166
Observatoire de la performance	9 731	40 814	31 083
Externalisation des états des lieux	35 644	36 063	419
Astreinte téléphonique	28 300	14 272	-14 028
Appels d'offres	15 291	8 366	-6 925
Externalisation de la gestion des parkings	20 283	0	-20 283
Mise en place audit interne	41 480	-12 360	-53 840
<b>Total</b>	<b>743 642</b>	<b>727 502</b>	<b>-16 140</b>

## F. Le coût des GIE

Les frais de groupe s'établissent à 10 464 K€. Ils augmentent de 388 K€, soit -3,8% par rapport au réel 2017.

Cette augmentation s'explique de la façon suivante :

- **GIE Alliade Ressources et Organisation** : le coût est en hausse et s'élève à 7 764 K€ en 2018 (+402 K€). Le coût du GIE est notamment impacté par :
  - l'augmentation de la quote-part d'Alliade Habitat au sein de la Direction Financière malgré un coût complet du service stable (+157 K€)
  - la hausse du coût complet de la Communication suite notamment au transfert de la soirée des Vœux sur le GIE Alliade Ressources et Organisation (+99 K€)
  - la hausse du coût du CRC Bailleur suite à l'augmentation du coût complet du service ainsi que la hausse de la part d'Alliade Habitat au sein du CRC Bailleur suite à la fusion In'Li (+90 K€)
  - l'augmentation de la quote-part d'Alliade Habitat au sein de la Direction des Ressources Humaines Groupe, suite à la sortie d'Equature et d'Action Logement Services du périmètre, malgré une baisse du coût complet de ce service (+82 K€)
- **GIE Alliade Développement Immobilier** : le coût du GIE Alliade DI est de 2 765 K€ en charges et 1 461 K€ en investissements ou en stock, soit au total 4 226 K€ en 2018. Cette hausse se caractérise par une augmentation du coût du GIE accentuée par une hausse de la quote-part d'Alliade Habitat.
- **GIE Alliade Systèmes d'Information** : le coût du GIE Alliade SI pour Alliade Habitat est en baisse de 257 K€, et s'élève à 1 396 K€, du fait d'une baisse du coût du GIE. Cette baisse globale du coût du GIE s'explique par une baisse d'activité du pôle projets et du support technique légèrement compensée par la hausse du coût des Systèmes et Réseaux. Cependant, Alliade Habitat représente 55% du temps passé par les équipes projets en 2018 (879 jours).

## Les charges récupérables

Pour l'année 2018, le montant des charges récupérables s'élève à 45 931 K€ (hors réparations locatives), soit environ 1 292 € par logement sur l'ensemble du patrimoine.



# ***Annexes***

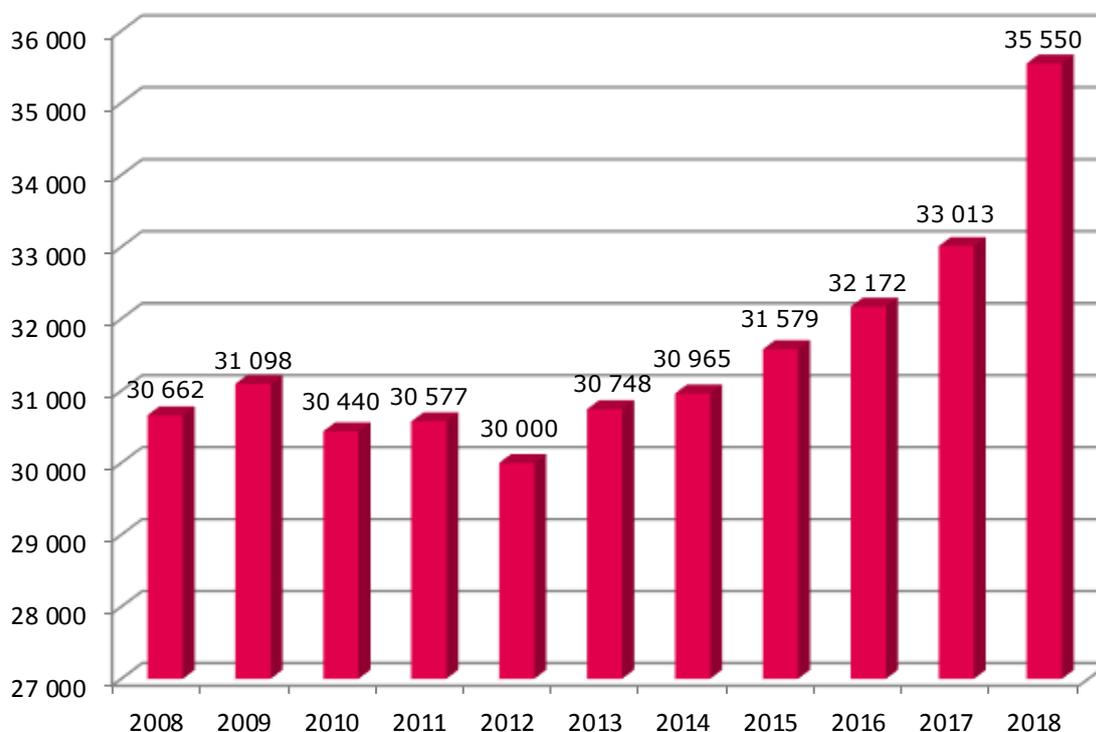


**L'évolution du patrimoine**  
**La vacance et la rotation des logements**  
**Les impayés**



# L'évolution du patrimoine

## Evolution du nombre de logements en propriété



### ALLIADE HABITAT

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Patrimoine Début de Période	30 402	30 662	31 098	30 440	30 577	30 000	30 748	30 965	31 579	32 172	33 013	30 402
Livraisons	170	233	329	390	170	229	389	419	442	586	511	3 868
Acquisitions	32	82	18	24	89	100	69	89	236	112	105	956
Acquisitions en bloc	180	266	12	51	272	580	0	179	418	214	189	2 361
Fusion Foyer Vellave	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 928	2 928
Ventes à l'unité	-59	-46	-89	-101	-102	-126	-86	-76	-68	-71	-95	-919
Ventes en bloc / Apport partiel d'actifs	0	0	-503	0	-1 008	0	0	0	0	0	-1 126	-2 637
Démolitions	-6	-99	-400	-200	0	0	-144	0	-398	0	-3	-1 250
Transformation	-1	0	0	0	0	-19	1	3	0	0	13	-3
Divers	-56	0	-25	-27	2	-16	-12	0	-37	0	15	-156
<b>Total variations</b>	<b>260</b>	<b>436</b>	<b>-658</b>	<b>137</b>	<b>-577</b>	<b>748</b>	<b>217</b>	<b>614</b>	<b>593</b>	<b>841</b>	<b>2 537</b>	<b>5 148</b>
<b>Patrimoine Fin de Période</b>	<b>30 662</b>	<b>31 098</b>	<b>30 440</b>	<b>30 577</b>	<b>30 000</b>	<b>30 748</b>	<b>30 965</b>	<b>31 579</b>	<b>32 172</b>	<b>33 013</b>	<b>35 550</b>	<b>35 550</b>

### Principales évolutions patrimoniales :

2008 : Dont acquisition des Barges à Vaulx-en-Velin (180 logements)

2009 : Dont démolition de 99 lgts à St-Etienne Séverine et acquisition de 204 lgts à Lyon 8 - Pressensé et 62 à Lyon 9 - Laure Diebold

2010 : Démolitions de 400 lgts à Vaulx-en-Velin (258) et à Clermont-Ferrand (142), et apport partiel d'actif de 461 lgts à HBVS

2011 : Démolitions des résidences Chemin du Mont Pilat et Mas du Taureau de Vaulx-en-Velin (-200 lgts)

2012 : Ventes en bloc de 529 lgts au Foyer Vellave et de 479 lgts à la Société Dauphinoise de l'Habitat. Acquisition de 140 lgts à Desaix (Lyon 3)

2013 : Acquisitions de 347 lgts en Ile-de-France auprès de Logis-Transport et de 233 lgts auprès d'ICF

2014 : Démolition de la résidence Dame Blanche de St-Etienne (-144 lgts)

2015 : Acquisition en bloc de la résidence le Kéops (179 lgts) auprès de Promélia

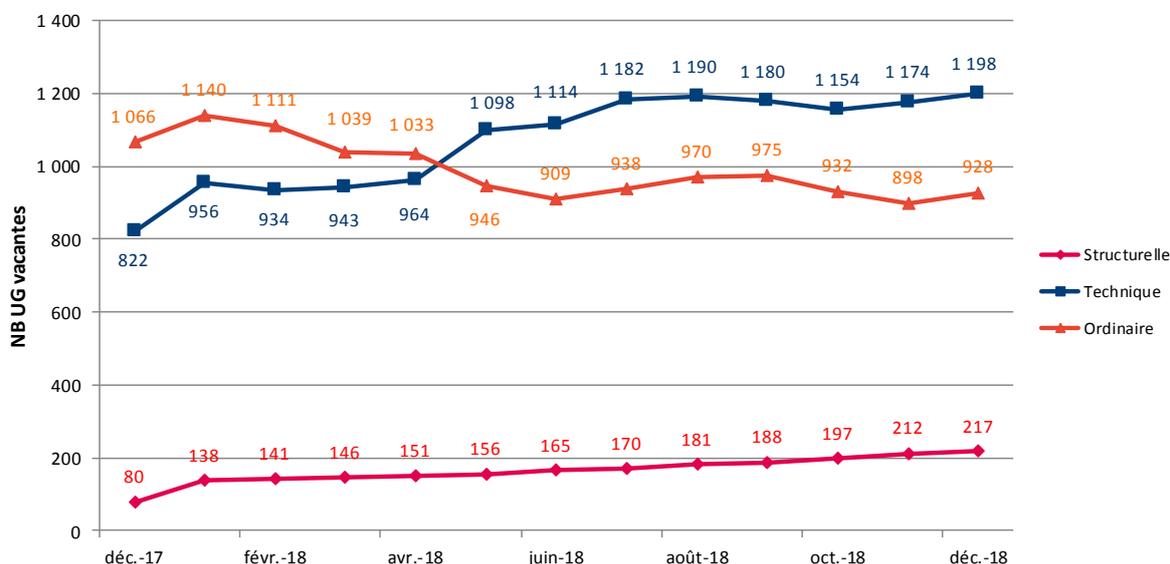
2016 : Acquisitions en bloc des résidences Pinel (+140), Charrière Blanche (+130) La Chataigneraie (+97). Démolition des résidences Echarmeaux (-182)

2017 : Acquisitions en bloc des résidences L'Aurore (+104) et La Sauvegarde (+110) auprès de Promélia

2018 : Fusion avec FOYER VELLAVE (+2928 lgts et +485 foyers au 1/01/2018), vente en bloc (-121 lgts MONOD) et cession Auvergne Habitat (-481 lgts et -66 foyers)

# La vacance et la rotation des logements

## A. La vacance des logements



### Définitions :

**Vacance Ordinaire :**

elle regroupe tous les logements disponibles à la location réservés ou non.

**Vacance Technique :**

elle regroupe les logements en cours de réhabilitation, en attente de vente, en renouvellement urbain non voués à être démolis), en attente de traitement pour suppression de présence de plomb.

**Vacance Structurelle :**

elle regroupe tous les logements voués à être démolis.

**Le taux de vacance globale** pour l'année 2018 se situe à **6,4 %** contre 5,4% en 2017.

**La vacance ordinaire** en nombre a varié au cours de l'année. Une baisse globale de la vacance ordinaire est constatée. Le taux de vacance ordinaire moyen sur l'année 2018 est de **2,8%** contre 2,7% en moyenne sur l'année 2017.

**La vacance structurelle** est en augmentation, elle passe de 80 logements fin 2017 à **217** logements en décembre 2018. Cette augmentation est due à la mise en état de vacance structurelle de plusieurs résidences, principalement les résidences de Saint Etienne Montferré (17 logements) et Vaulx-en-Velin Pierre Dupont (52 logements).

**La vacance technique** représente **3,1%** des logements. Le nombre moyen de logements bloqués pour amélioration est de **1 090,6** sur l'année 2018. Cette augmentation significative par rapport à 2017 fait suite à la fusion avec Foyer Vellave.

## B. La rotation

LOGEMENTS FAMILIAUX	2014	2015	2016	2017	2018
Patrimoine commercialisable	29 626	30 030	30 671	31 327	34 696
Entrées	2 612	3 034	2 700	2 674	3 219
Sorties	2 367	2 424	2 227	2 193	2 432
Solde	245	610	473	481	787
<b>Taux de rotation</b>	<b>8,0%</b>	<b>8,1%</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>

\* 2018, année de la fusion avec Foyer Vellave

Le taux de rotation est de **7,0%** sur 2018, il est en ligne avec celui de 2017 malgré l'intégration de Foyer Vellave au cours de l'année.

## Les impayés

en K€		2017	2018
Dotation provision pour créances douteuses	(a)	3 435,6	4 270,9
Créances irrécouvrables	(b)	1 415,1	931,7
Reprise sur provision pour créances douteuses	(c)	3 333,9	3 007,9
<b>Risque net clients locataires</b>	<b>(a+b-c)</b>	1 516,7	2 194,6
<b>Facturation totale</b>		<b>213 010,4</b>	<b>204 735,0</b>
<b>% du risque client</b>		<b>0,71%</b>	<b>1,07%</b>

en K€		2017	2018
Loyers quittancés, yc SLS		169 591,8	163 565,7
<i>dont loyers des foyers</i>		8 152,1	7 642,6
Récupération des charges locatives		43 418,6	41 169,3
<b>Montant total quittancé</b>	<b>(a)</b>	<b>213 010,4</b>	<b>204 735,0</b>
Créances locataires exigibles (partie du cpte 411) + montant des locataires douteux (cpte 416 brut)	(b)	14 920,2	16 198,7
Créances irrécouvrables	(c)	1 415,1	931,7
<b>Taux de retards de paiements locatifs</b>	<b>(b)/(a)</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,9%</b>
<b>Taux de créances irrécouvrables</b>	<b>(c)/(a)</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,5%</b>
<b>Taux de recouvrement de l'année</b>		<b>97,9</b>	<b>98,9</b>

\* 2018, année de la fusion avec Foyer Vellave

### Définitions :

**Taux de retards de paiements locatifs** : montant non recouvré des loyers et des charges échues au 15/12 de l'exercice, ramené en % des loyers & charges quittancés de l'année

**Taux de créances irrécouvrables** : montant des créances irrécouvrables ramené en % des loyers & charges quittancés de l'année

**Taux de recouvrement de l'année** : montant non recouvré des loyers et des charges échues au 15/12 de l'exercice, majoré des créances irrécouvrables de l'exercice, ramené en % des loyers & charges quittancés de l'année



# **Comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018**



BILAN - ACTIF

Exercice 2018

N° de compte	ACTIF	Exercice N			Exercice N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				27 789 669,70	25 613 233,36
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	36 737 069,25	8 964 165,73	27 772 903,52		25 569 530,30
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	6 971 763,37	6 954 997,19	16 766,18		43 703,06
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				1 405 732 514,06	1 218 736 005,66
2111	Terrains nus	446 470,06	297 298,87	149 171,19		252 426,20
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	190 036 661,06		190 036 661,06		171 082 122,74
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	1 899 987 076,89	752 063 749,35	1 147 923 327,54		991 211 640,23
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	129 637 627,47	68 223 574,23	61 414 053,24		52 017 287,44
21315-2135-21415-2145	Batiments et installations administratifs	8 917 641,42	4 327 021,30	4 590 620,12		3 640 116,40
215 - 218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	6 625 580,17	5 006 899,26	1 618 680,91		532 412,65
221-222- 223	<b>Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation</b>					
23	<b>Immobilisations corporelles en cours</b>				264 632 316,01	222 096 112,00
2312	Terrains	88 928 916,22		88 928 916,22		90 112 471,24
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	175 734 495,79		175 734 495,79		132 014 736,76
238	Avances et acomptes	-31 096,00		-31 096,00		-31 096,00
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				64 310 834,20	48 445 126,27
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	49 302 685,17	232 091,02	49 070 594,15		33 727 663,44
2671-2674	Créances rattachées à des participations					
272	Titres immobilisés (droit de créances)	6 015 000,00		6 015 000,00		6 015 000,00
2741	Prêts participatifs	3 656 800,00		3 656 800,00		3 656 800,00
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCCC					
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	5 390 894,78		5 390 894,78		4 865 887,37
2678-2768	Intérêts courus	177 545,27		177 545,27		179 775,46
		(I) 2 608 535 130,92	846 069 796,95	1 762 465 333,97	1 762 465 333,97	1 514 890 477,29
<b>3 (net du 319, 339, 359)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				17 700 258,70	11 140 386,00
31	Terrains à aménager	424 769,87	11 424,87	413 345,00		413 345,00
33	Immeubles en cours	6 687 134,40		6 687 134,40		6 952 154,06
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponibles à la vente	-14 266 033,98	120 545,27	-14 386 579,25		-12 407 355,99
358	Temporairement loués	24 983 358,55		24 983 358,55		16 179 242,93
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
32	Approvisionnements	3 000,00		3 000,00		3 000,00
409	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	3 140 953,05		3 140 953,05	3 140 953,05	1 299 597,32
	<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>				49 435 040,46	47 270 046,87
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
411	Locataires et organismes payeurs d A.P.L.	21 124 241,51	2 447 490,68	18 676 750,83		17 466 065,04
412	Créances sur acquéreurs					
414	Clients - autres activités	38 702,99		38 702,99		73 030,14
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires					
416	Clients douteux ou litigieux	8 849 431,93	8 849 431,93			
418	Produits non encore facturés	1 817 829,42		1 817 829,42		2 071 526,74
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 884 582,71		1 884 582,71		1 903 732,69
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	27 017 174,51		27 017 174,51		25 755 692,26
	<b>CRÉANCES DIVERSES (3)</b>				5 799 558,47	3 396 221,22
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	1 000 000,00		1 000 000,00		1 000 000,00
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E					
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	200 234,41		200 234,41		6 210,20
4615	Opérations d'aménagement					
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	4 599 324,06		4 599 324,06		2 390 011,02
50	<b>Valeurs mobilières de placement</b>					
	<b>DISPONIBILITES</b>				50 939 665,14	79 336 689,52
511	Valeurs à l'encaissement					
5188	Intérêts courus	569 751,41		569 751,41		498 828,90
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	50 367 140,44		50 367 140,44		78 836 209,50
53-54	Caisse et régies d'avances	2 773,29		2 773,29		1 651,12
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	1 179 394,60		1 179 394,60	1 179 394,60	626 606,65
		(II) 139 623 763,17	11 428 892,75	128 194 870,42	128 194 870,42	143 069 547,58
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	1 143 159,09		1 143 159,09	1 143 159,09	499 598,42
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>					
476	<b>Différences de conversion actif (V)</b>					
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>2 749 302 053,18</b>	<b>857 498 689,70</b>	<b>1 891 803 363,48</b>	<b>1 891 803 363,48</b>	<b>1 658 459 623,29</b>

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

177 545,27

1 000 000,00

179 775,46

1 000 000,00

## BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

	N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice N		Exercice N-1 5	
			Détail 3	Totaux partiels 4		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	10	<b>CAPITAL ET RESERVES</b>		340 437 003,35	295 392 911,62	
	10133-1014-102	<b>Capital (actions simples) et fonds de dotation</b>	86 305 696,00		73 001 056,00	
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)				
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)				
	104	<b>Primes d'émission, de fusion et d'apport</b>	90 909 183,06		66 814 550,11	
	105	<b>Ecarts de réévaluation</b>				
	106	<b>Reserves</b>				
	1061	Réserve légale	7 355 545,59		7 300 105,59	
	1063	Reserves statutaires ou contractuelles	2 748 361,15		2 748 361,15	
	10685-10688	Autres réserves	153 118 217,55		145 528 838,77	
	11	<b>Report à nouveau (a)</b>		176 513 388,48	161 041 468,42	
	12	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>		28 772 041,37	23 973 812,04	
			<b>Montant brut</b>	<b>Inscrit au résultat</b>		
	13	<b>Subventions d'investissement</b>	260 415 181,43	96 813 910,88	163 601 270,55	149 729 252,00
14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>					
145	Amortissements dérogatoires					
146	Provision spéciale de réévaluation					
1671	<b>Titres participatifs</b>					
				<b>(I) 709 323 703,75</b>	<b>709 323 703,75</b>	
<b>PROVISIONS</b>	15	<b>PROVISIONS</b>		11 746 458,88	12 016 506,03	
	151	Provisions pour risques	28 504,00			
	1572	Provisions pour gros entretien	391 700,00		632 070,00	
	153-158	Autres provisions pour charges	11 326 254,88		11 384 436,03	
					<b>(II) 11 746 458,88</b>	<b>11 746 458,88</b>
<b>DETTES (1)</b>		<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		1 118 325 762,69	970 332 139,04	
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	96 865 535,70		98 011 119,86	
	163	<b>Emprunts obligataires</b>				
	164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>				
	1641	Caisse des dépôts et consignations	767 983 611,34		661 447 092,75	
	1642	C.G.L.L.S.				
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM				
	1648	Autres établissements de crédit	181 299 012,26		173 847 371,32	
	165	<b>Dépôts et cautionnements reçus:</b>				
	1651	Dépôts de garantie des locataires	12 118 608,83		10 906 312,33	
	1654	Redevances (location-accession)	40 137,49		39 158,72	
	1658	Autres dépôts	120 000,00		120 000,00	
		<b>Emprunts et dettes financières diverses:</b>				
	166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	52 251 719,71		19 260 494,08	
	1675	Emprunts participatifs				
	1676	Avances d'organismes HLM				
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts				
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées				
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations				
	519	Concours bancaires courants				
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	7 150 285,13		6 700 589,98	
	16883	Intérêts compensateurs	496 852,23			
	229	<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>				
	2293	Droits des locataires attributaires				
	2291-2292	Autres droits				
	419	<b>Clients créditeurs</b>		10 218 101,05	10 683 779,97	
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	8 558 319,66		9 631 417,39	
	Autres 419	Autres	1 659 781,39		1 052 362,58	
		<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		28 221 272,00	26 064 394,48	
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	18 679 656,30		17 822 914,39	
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers				
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	9 541 615,70		8 241 480,09	
		<b>DETTES DIVERSES</b>		10 869 246,58	7 285 098,94	
		<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés:</b>				
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	3 345 474,39		1 326 681,52		
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
	<b>Autres dettes:</b>					
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	492,00		492,00		
451-454-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E	4 024 015,28		2 618 673,52		
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	606 456,68		625 175,03		
4615	Opérations d'aménagement					
455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres	2 888 247,64		2 714 076,87		
	<b>Produits constatés d'avance</b>		3 098 818,53	1 940 260,75		
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			1 940 260,75		
4872	Produits des ventes sur lots en cours	3 098 818,53				
4873	Rémunération des frais de gestion PAP					
		<b>(III) 1 170 728 640,26</b>		<b>1 170 733 200,85</b>	<b>1 016 305 673,18</b>	
477	<b>Différences de conversion Passif</b>	<b>(IV)</b>				
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>			<b>1 891 798 802,89</b>	<b>1 891 803 363,48</b>	<b>1 658 459 623,29</b>	

(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.

(1) Dont à plus d'un an  
à moins d'un an

1 024 811 510,23  
93 514 252,46

923 169 332,96  
47 162 806,08

## COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice N			Exercice N-1 6
		Charges récupérables 3	Charges non récupérables 4	Totaux partiels 5	
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>202 276 660,78</b>	<b>190 121 977,77</b>
				93 952 417,06	90 848 497,99
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	<b>Consommations de l'exercice en provenance des tiers</b>				
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnements				3 408,68
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		9 560 116,30	9 560 116,30	6 887 178,48
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	18 527 595,47	1 225 642,67	19 753 238,14	19 462 935,64
61-62	<b>Services extérieurs :</b>				
611	Sous traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	12 124 206,36	2 205 233,03	14 329 439,39	12 970 842,19
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	5 567 760,15	16 025 463,86	21 593 224,01	22 105 138,33
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		3 906 658,09	3 906 658,09	6 273 867,99
6156-6158	Maintenance - Autres travaux		1 252 321,22	1 252 321,22	1 071 338,59
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		229 111,19	229 111,19	184 228,54
616	Primes d'assurances		1 292 193,66	1 292 193,66	1 054 561,43
621	Personnel extérieur à la société		185 312,60	185 312,60	76 887,69
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		2 337 945,67	2 337 945,67	2 930 670,23
623	Publicité, publications, relations publiques		47 603,79	47 603,79	65 968,89
625	Déplacements, missions et réceptions		141 899,25	141 899,25	127 924,33
6285	Redevances		10 531 264,28	10 531 264,28	9 631 896,46
Autres comptes 61 et 62	Autres	107 187,25	8 684 902,22	8 792 089,47	8 001 650,52
63	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			24 394 992,80	21 474 500,60
631-633	Sur rémunérations	408 062,47	978 470,74	1 386 533,21	1 213 978,12
63512	Taxes foncières		18 757 624,08	18 757 624,08	16 622 219,56
Autres 635-637	Autres	4 020 955,50	229 880,01	4 250 835,51	3 638 302,92
64	<b>Charges de personnel</b>			20 117 491,27	19 043 016,74
641-6481	Salaires et traitements	3 845 330,30	9 793 596,09	13 638 926,39	12 876 377,29
645-647-6485	Charges sociales	1 508 070,12	4 970 494,76	6 478 564,88	6 166 639,45
681	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			62 562 245,15	56 821 699,72
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 partiel - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		56 479 784,11	56 479 784,11	50 117 724,74
Reste du 6811	Autres immobilisations		759 353,03	759 353,03	582 404,42
6812	Charges d'exploitation à répartir		20 801,60	20 801,60	15 115,90
6816	Dépréciations des immobilisations				
68173	Dépréciations des stocks et en-cours				
68174	Dépréciations des créances		4 275 512,25	4 275 512,25	3 436 620,80
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		391 700,00	391 700,00	632 070,00
Autres 6815	Autres provisions		635 094,16	635 094,16	2 037 763,86
65 (sauf 655)	<b>Autres charges</b>			1 249 514,50	1 934 262,72
654	Pertes sur créances irrécouvrables		931 663,19	931 663,19	1 281 537,49
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	13 584,35	304 266,96	317 851,31	652 725,23
655	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>15 714 787,63</b>	<b>13 003 575,01</b>
686	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières</b>		270 680,74	270 680,74	9 760,87
	<b>Charges d'intérêts (2)</b>				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		94 981,92	94 981,92	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		14 980 829,77	14 980 829,77	12 726 215,93
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		59 771,64	59 771,64	8 684,69
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		308 337,78	308 337,78	252 952,20
667	<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>				
664-665-666-668	Autres charges financières		185,78	185,78	5 961,32
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>42 431 231,08</b>	<b>9 256 473,35</b>
671	<b>Sur opérations de gestion</b>		915 307,15	915 307,15	6 151,60
	<b>Sur opérations en capital :</b>			39 687 733,58	5 339 015,09
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		35 919 077,25	35 919 077,25	3 133 537,99
678	Autres		3 768 656,33	3 768 656,33	2 205 477,10
687	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>			1 828 190,35	3 911 306,66
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		906 352,35	906 352,35	1 906 287,66
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions		921 838,00	921 838,00	2 005 019,00
691	<b>PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RESULTATS</b>				
695	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>				<b>-61 913,00</b>
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>46 122 751,97</b>	<b>214 299 927,52</b>	<b>260 422 679,49</b>	<b>212 320 113,13</b>
				<b>28 772 041,37</b>	<b>23 973 812,04</b>
				<b>289 194 720,86</b>	<b>236 293 925,17</b>
					7 221 415,11

(1) Dont charges sur exercices antérieurs

(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées

## COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Exercice 2018

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N		Exercice N-1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>223 711 861,38</b>	<b>212 190 584,59</b>
70 ( net de 709 )	<b>Produits des activités</b>		209 975 640,44	205 086 896,14
7011	Ventes de terrains lotis	227 855,00		
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	4 313 584,38		8 031 134,02
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives	41 169 342,74		40 866 201,64
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	7 606 020,78		6 976 229,68
7043	Loyers des logements conventionnés	137 423 998,34		132 418 219,74
7042	Suppléments de loyers	1 206 957,72		1 346 499,03
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	7 642 559,92		6 296 321,57
7047	Logements en location - accession et accession inventus	197 824,89		399 905,98
7044-7045-7048	Autres	9 488 307,72		8 294 175,37
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	79 993,42		17 647,16
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	7 042,83		63 273,22
70671	Gestion des S.C.C.C			
70672	Gestion des prêts des S.C.C.C			
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.			
Autres 708	Autres	612 152,70		377 288,73
71	<b>Production stockée (ou déstockage)</b>		5 935 108,97	-295 758,95
7133	Immeubles en cours			
7135	Immeubles achevés	5 935 108,97		-295 758,95
72	<b>Production immobilisée</b>		7 708,00	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
721 - Autres 722	Autres productions immobilisées	7 708,00		
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		275 903,25	332 822,30
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	-6 636,77		39 171,51
744	Subventions pour travaux de gros entretien	282 540,02		293 650,79
781	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		5 194 717,03	4 914 939,40
78157	Provisions pour gros entretien	632 070,00		472 788,00
78174	Dépréciations des créances	3 007 945,56		3 067 326,34
Autres 781	Autres reprises	1 554 701,47		1 374 825,06
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	1 424 989,24	1 424 989,24	1 033 236,01
751-754-758	<b>Autres produits</b>	897 794,45	897 794,45	1 118 449,69
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>1 777 646,36</b>	<b>2 228 477,36</b>
761	<b>De participations (2)</b>		478 064,92	617 431,67
7611	Revenus des actions	478 064,92		617 431,67
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		270 229,81	545 483,85
76261-76262	Prêts accession			
Autres 762	Autres	270 229,81		545 483,85
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	1 007 400,20	1 007 400,20	1 065 561,84
765-766-768	<b>Autres (2)</b>	21 951,43	21 951,43	
786	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>			
796	<b>Transferts de charges financières</b>			
767	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>			
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>63 705 213,12</b>	<b>21 874 863,22</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	1 162 414,23	1 162 414,23	583 259,40
	<b>Sur opérations en capital :</b>		58 165 568,42	17 918 824,53
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	43 590 553,68		10 161 906,04
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	12 812 504,57		5 455 759,98
778	Autres	1 762 510,17		2 301 158,51
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	4 377 230,47	4 377 230,47	3 372 779,29
797	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>			
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>289 194 720,86</b>	<b>289 194 720,86</b>	<b>236 293 925,17</b>
			<b>Solde débiteur = perte</b>	
			<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>236 293 925,17</b>
			(1) Dont produits sur exercices antérieurs	4 531 714,72
			(2) Dont produits concernant les entreprises liées	

# **ALLIADE HABITAT**

173 avenue Jean Jaurès

**69007 LYON**

## ***ANNEXE AU 31 décembre 2018***

### **1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

#### A/ L'Apport partiel d'Actifs d'Alliade Habitat à Sofilogis

Alliade Habitat détenait 518 logements et 2 commerces en Ile De France. Compte-tenu du changement d'environnement du nouveau groupe Action Logement qui a engagé une action de rationalisation de l'activité de ses filiales et souhaite situer celles-ci dans une logique de territoire, la détention par Alliade Habitat de logement en Ile De France ne répondait plus à ces nouvelles dimensions stratégiques.

En conséquence, Alliade Habitat a apporté sa branche complète et autonome d'activité formée par la construction et la gestion du patrimoine immobilier social qu'elle détenait en IDF, à la société Sofilogis, par un traité d'apport partiel d'actif signé le 13 avril 2018, à effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2018, approuvé par l'AGE du 31 mai 2018.

En rémunération de la valeur nette de cet apport, soit 16 423 394.79 euros, il a été créé, à titre d'augmentation de capital de la société Sofilogis, 65 152 actions de 77 euros chacune, soit 5 016 704 euros, entièrement libérées et attribuées à Alliade Habitat, et une prime de fusion de 11 406 690.79 euros.

#### B/ Fusion-Absorption du foyer Vellave

Les travaux engagés depuis 2016 sur la structure d'Alliade Habitat autour de sa société mère, ses trois filiales et ses GIE ont créés les fondations nécessaires à la mise en œuvre de la restructuration des acteurs d'Action Logement Immobilier sur le territoire.

Alliade habitat a procédé en 2018 au renforcement des rapprochements avec ses filiales et ses GIE. Dans ce cadre, la filiale Foyer Vellave a été absorbée par sa société mère en 2018. Ce qui représente, 1738 logements, 742 lits en foyer et 55 bureaux ou commerces.

Cette fusion-absorption a été entérinée par la signature d'un traité de fusion le 31 mai 2018 avec effet rétroactif au 01 janvier 2018, créant une augmentation de capital de 750 240 euros (soit 46 890 nouvelles actions de 16 euros), et dégageant une prime de fusion nette de 20 022 783.41 euros .

Ce traité a été approuvé lors de l'AGE du 27 septembre 2018.  
(Compte de résultat et bilan pro format en annexe).

#### C/ Augmentation du capital social

L'assemblée Générale Extraordinaire du 31 mai 2018 a décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 12 000 000 euros, pour le porter de 73 555 456 euros à 85 555 456 euros, par l'émission de 750 000 actions nouvelles de 16 euros de nominal chacune.

## **2. METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION**

Les comptes de l'exercice 2018 sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et des dispositions comptables spécifiques issues :

- du Règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et de sa note de présentation ;
- du décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que de son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- de l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- de l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- des 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.

L'Autorité des Normes Comptables (ANC) a publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 *avec une possibilité d'anticipation de l'ensemble des changements aux comptes de l'exercice 2015 qu' ALLIADE HABITAT n'a pas retenue au 31 décembre 2015.*

L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du ministère du logement, du ministère des finances et du ministère de l'intérieur homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

Des commentaires de comptes des instructions comptables applicables aux organismes d'HLM à comptabilité de commerce ont été publiés dans un avis du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 qui précise que : « *Afin d'être cohérent avec la date d'application prévue par le Règlement ANC 2015-4 du 4 juin 2015, les organismes de*

logement social à comptabilité de commerce appliquent les nouveaux commentaires à compter de l'exercice 2016 avec possibilité d'anticiper ces changements aux comptes de l'exercice 2015 ». *Comme évoqué précédemment, cette possibilité d'anticipation n'a pas été retenue par ALLIADE HABITAT.*

### 3. METHODES COMPTABLES

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

#### A) Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants :

Immobilisations	Amortissements pour dépréciation
Logiciels	L 1 an
Matériel bureau	L 5 ans
Matériel informatique	L 3 ans
Mobilier de bureau	L 10 ans
Voitures	L 5 ans
Bail à construction	L sur la durée du BAIL

#### Immeubles de rapport et bâtiments administratifs

Structures logements locatifs hors zone ZUS	L 45 ans
Structures autres	L 40 ans
Menuiserie extérieure	L 25 ans
Electricité	L 25 ans
Plomberie et sanitaire	L 25 ans
Chauffage collectif	L 25 ans
Chauffage individuel	L 15 ans
Etanchéité	L 15 ans
Ravalement avec amélioration	L 15 ans
Ascenseurs	L 15 ans

#### B) Immobilisations Financières

Les titres de participation sont évalués au prix d'acquisition.

Une dépréciation est constituée, le cas échéant, pour ramener leur valeur au plus bas du coût d'acquisition et de la valeur d'usage, appréciée sur la base du potentiel économique de la filiale.

#### C) Créances clients douteux

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Elles sont dépréciées en fonction des risques de non recouvrement, de la manière suivante :

- pour les locataires partis : taux de provision de 100 %.
- pour les locataires présents :
  - ✓ provision de 4 % pour les créances de 0 à 3 mois,
  - ✓ provision de 25 % pour les créances de 3 à 6 mois,
  - ✓ provision de 45 % pour les créances de 6 à 12 mois,
  - ✓ provision de 100 % pour les créances de 12 mois et plus.

#### D) Produits à recevoir

En 2018 des produits à recevoir pour 3 118 K€ ont été comptabilisés :

- ✓ 6 K€ CMC DESAIX 4<sup>E</sup> tr
- ✓ 473 K€ sinistre MRH
- ✓ 177 K€ au titre des subventions sur la perte d'autofinancement,
- ✓ 1 818 K€ de produits non encore facturés
- ✓ 74 K€ remboursement IJSS à recevoir
- ✓ 570 K€ d'intérêts à recevoir
- ✓ 121 K€ dégrevt TLV et TFPB 2018

#### E) Charges à payer

En 2018 des charges à payer pour 30 342 K€ ont été comptabilisées :

- ✓ 56 K€ honoraires Commissaires aux Comptes
- ✓ 2 285 K€ CGLLS
- ✓ 5 K€ TFPB
- ✓ 20 K€ Honoraires LEFEVRE fusion FV
- ✓ 10 K€ AGEFIPH
- ✓ 82 K€ Foyer VELLAVE
- ✓ 329 K€ d'intérêts courus à payer
- ✓ 37 K€ état autres charges à payer
- ✓ 1 147 K€ de charges sociales à payer
- ✓ 1 983 K€ de charges de personnel à payer
- ✓ 17 567 K€ de fournisseurs à payer
- ✓ 6 821 K€ d'intérêts courus à payer

#### F) Produits constatés d'avance

En 2018 des produits constatés d'avance pour 3 099 K€ ont été comptabilisés

- ✓ 1 918 K€ de loyers 2019 facturés le 31 décembre 2018
- ✓ 1 181 K€ Appels de fonds VEFA appart Lyon 4 en coopérative

#### G) Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les valeurs de placement sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Si la valeur de marché à la date de clôture est inférieure au cours d'achat, une dépréciation est constituée afin de ramener la valeur de bilan à la valeur de réalisation.

#### H) Subvention d'investissement

- Subvention pour le financement d'immobilisations amortissables :
  - ✓ Pour les constructions, les reprises se font sur la même durée que l'amortissement de la structure,
  - ✓ Pour les réhabilitations, les reprises se font sur la durée de vie des composants.
- Subvention pour le financement d'immobilisations non amortissables soumise à une clause d'inaliénabilité :
  - ✓ Les reprises se font sur le nombre d'années prévues au contrat d'inaliénabilité.
- Subvention pour le financement d'immobilisations non amortissables non soumise à une clause d'inaliénabilité :
  - ✓ Les reprises se font sur 10 ans.

## I) Provisions

D'une manière générale, chacun des litiges connus, dans lesquels la société est impliquée, a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêté des comptes par la direction, et après avis des conseils externes, le cas échéant, les provisions jugées nécessaires ont été constituées pour couvrir les risques estimés.

### I - 1) Provisions pour démolitions

En cas de démolition décidée par le Conseil d'Administration, la société provisionne les coûts restant à sa charge après prise en compte des différentes subventions. Au 31 décembre 2018, le montant des provisions pour le coût des démolitions est de 2 842k€.

La société constate également une provision pour couvrir le risque de non perception de l'intégralité des subventions ANRU. Au 31 décembre 2018, le montant de cette provision s'élève à 3 053 K€.

### I - 2) Provisions pour Grenelle de l'environnement

Alliade habitat a constaté dès 2008 dans ses comptes annuels la mise au rebut à venir de certains composants (façades, menuiseries extérieures) qui devront être remplacés dans le cadre des impératifs liés au Grenelle de l'environnement. En effet les travaux de réhabilitation conduisent à remplacer des composants qui ne sont pas complètement amortis, entraînant pour Alliade Habitat une charge comptable à hauteur du montant non amorti. De 2008 à 2011, la société a constaté progressivement le surcroît, par rapport au plan d'amortissement initial, de perte de valeur comptable de ces composants. A fin 2011, le montant global des amortissements exceptionnels ainsi comptabilisés s'élevait à 13 974 K€.

Jusqu'en 2012, la liste des immeubles concernés par le Grenelle de l'environnement n'était pas connue. Depuis 2012, suite à la réalisation de diagnostics de performance énergétique, la société dispose d'une visibilité satisfaisante sur la fraction de son parc immobilier qui devra être rénové pour répondre aux objectifs du Grenelle. Ainsi, depuis l'exercice clos le 31/12/2012, la société examine, pour les immeubles devant faire l'objet d'une mise aux normes Grenelle, le montant non encore amorti des 2 composants et alignera ce montant avec le cumul des amortissements exceptionnels déjà comptabilisés.

La valeur non amortie des 2 composants s'élève donc à 5 344 K€ au 31/12/2018.

### I - 3) Provisions pour engagements de départ à la retraite

Les engagements relatifs aux indemnités de départ en retraite sont évalués à la valeur actuelle probable des droits acquis, en application des dispositions légales et de la convention collective, en fonction d'hypothèses actuarielles tenant compte principalement des augmentations de

salaires jusqu'à l'âge de départ à la retraite, de la rotation du personnel et des tables de mortalité. Les paramètres de calcul sont les suivants :

- Age de départ : 64 ans
- Taux d'actualisation : 1.5 %
- Turn Over : rapport nombre départ au cours de l'année et effectif présent par tranche d'âge (de 3 à 17%).
- Taux de mortalité : table INSEE 2012-2016

Les engagements ainsi calculés sont comptabilisés en provision.

De plus, une provision complémentaire correspondant à la quote-part des GIE a été constatée.

#### I - 4) Médailles du travail

Les engagements relatifs aux gratifications accordées au titre des médailles du travail sont évalués à la valeur actuelle probable des droits acquis, en application des dispositions légales et des accords d'entreprise, en fonction d'hypothèses actuarielles tenant compte principalement de la rotation du personnel et des tables de mortalité. Les engagements ainsi calculés sont comptabilisés en provision.

#### H) – CICE

En 2017, le CICE s'est élevé à 92 K€. En 2018, le CICE s'est élevé à 183 K€. Ils ont été intégrés au fond de roulement d'Alliade Habitat.

## 2) INFORMATIONS BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Tableaux joints ci-après.

# 1 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

## ENGAGEMENTS

Exercice  
2018

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte	Libellé	Montant	N° de compte	Libellé	Montant
1	2	3	1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	38 583 499,82
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	35 074 025,53	80122	Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés	203 374 984,53
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements-accession)	
			80182	Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	
	<b>TOTAL</b>	<b>35 074 025,53</b>		<b>TOTAL</b>	<b>241 958 484,35</b>

## COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

## PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	<b>TOTAL</b>			<b>TOTAL</b>	

## 2. RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

### 2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DE RESULTAT (1)

Exercice

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

2018

ORIGINES :			
<b>11 - Report à nouveau avant affectation du résultat</b>			176 513 388,48
<b>12 - Résultat de l'exercice (1)</b>			28 772 041,37
- Prélèvement sur les réserves (2)			
AFFECTATIONS :			
<b>- Affectation aux réserves</b>			
1061 Réserve légale		1 275 024,01	
1063 - 1068 Autres réserves :		8 518 173,36	
1063 Réserves statutaires ou contractuelles			
10685 Réserves sur cessions immobilières	8 518 173,36		
10688 Réserves diverses			
<b>457 - Dividendes</b>			1 941 878,16
<b>11 - Report à nouveau après affectation du résultat</b>			193 550 354,32
<b>TOTAL</b>		<b>205 285 429,85</b>	<b>205 285 429,85</b>

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice clos (et non de l'exercice n-1), et des affectations à soumettre à l'assemblée générale.

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

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

	Exercice N - 4	Exercice N - 3	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffres d'affaires	147 260 207,90	151 553 607,40	162 097 703,96	164 220 694,50	168 806 297,70
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	69 154 845,03	73 894 967,50	80 878 237,70	76 428 860,60	83 861 210,11
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	31 786 692,28	29 762 037,70	30 505 332,52	23 973 812,04	28 772 041,37
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	487,00	460,00	494,52	501,29	511,84
Montant de la masse salariale de l'exercice	12 139 376,13	12 244 506,72	12 842 024,76	12 876 377,29	13 638 926,39
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc.)	6 038 363,38	5 874 363,71	6 055 392,03	6 166 639,45	6 478 564,88

### 2C - RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R 423-70 du CCH)

	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N	
<b>a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)</b>	26 526 845,92	22 014 754,29	15 966 695,18	<b>Moyenne des ratios des 3 derniers exercices</b>
b) Total des produits financiers (comptes 76)	2 293 526,46	2 228 477,36	1 777 646,36	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	205 643 477,69	205 086 896,14	209 975 640,44	
d) Charges récupérées (comptes 703)	43 545 773,73	40 866 201,64	41 169 342,74	
<b>e) ( b + c - d ) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM</b>	<b>164 391 230,42</b>	<b>166 449 171,86</b>	<b>170 583 944,06</b>	
<b>a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)</b>	<b>16,14</b>	<b>13,23</b>	<b>9,36</b>	<b>12,91</b>

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

Exercice 2018

Immobilisations 1	Valeur brute au début de l'exercice 2	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés 5	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5) 6	
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	33 279 387,54		3 457 681,71			36 737 069,25
Autres immobilisations incorporelles	6 713 251,91	258 511,46				6 971 763,37
<b>TOTAL I</b>	<b>39 992 639,45</b>	<b>258 511,46</b>	<b>3 457 681,71</b>			<b>43 708 832,62</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>TERRAINS</b>						
Terrains nus	446 470,06	258 772,80			258 772,80	446 470,06
Terrains aménagés, loués, bâtis	171 082 122,74	12 700 612,21	17 032 084,12		10 778 158,01	190 036 661,06
Agencements - Aménagements de terrains						
<b>TOTAL II</b>	<b>171 528 592,80</b>	<b>12 959 385,01</b>	<b>17 032 084,12</b>		<b>11 036 930,81</b>	<b>190 483 131,12</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
Constr. locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A]	1 658 049 705,15	175 455 525,47	170 031 281,49		103 549 435,22	1 899 987 076,89
[dont Additions et remplacements de composants] (4)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	111 628 562,82	24 843 256,09	1 234 970,94		8 069 162,38	129 637 627,47
[dont Additions et remplacements de composants] (4)						
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	6 559 425,57	2 412 546,13			54 330,28	8 917 641,42
<b>TOTAL III [A+B+C]</b>	<b>1 776 237 693,54</b>	<b>202 711 327,69</b>	<b>171 266 252,43</b>		<b>111 672 927,88</b>	<b>2 038 542 345,78</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>	<b>612 633,47</b>	<b>105 434,47</b>			<b>18 655,92</b>	<b>699 412,02</b>
<b>DIVERS</b>						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)		12 133,29	1 052 960,31			1 065 093,60
Matériel de transport	1 499 693,06	430 741,62			316 750,00	1 613 684,68
Matériel de bureau et matériel informatique	1 223 062,33	170 231,23				1 393 293,56
Mobilier	1 194 038,00	107 367,21				1 301 405,21
Diverses	549 981,10	2 710,00				552 691,10
<b>TOTAL V</b>	<b>4 466 774,49</b>	<b>723 183,35</b>	<b>1 052 960,31</b>		<b>316 750,00</b>	<b>5 926 168,15</b>
<b>Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI</b>						
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	90 134 958,53	38 356 202,27		35 592 305,06	3 679 546,28	89 219 309,46
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	77 413 560,38	139 093 742,96	230 178,52	107 384 985,71	-1 693 440,20	111 045 936,35
- Additions et remplacements de composants (4)	54 578 689,09	61 608 952,10		50 061 866,32	1 727 608,67	64 398 166,20
Avances et acomptes	-31 096,00					-31 096,00
<b>TOTAL VII</b>	<b>222 096 112,00</b>	<b>239 058 897,33</b>	<b>230 178,52</b>	<b>193 039 157,09</b>	<b>3 713 714,75</b>	<b>264 632 316,01</b>
<b>Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>2 174 941 806,30</b>	<b>455 558 227,85</b>	<b>189 581 475,38</b>	<b>193 039 157,09</b>	<b>126 758 979,36</b>	<b>2 500 283 373,08</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	33 737 424,31	20 529 982,25			4 964 721,39	49 302 685,17
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)	6 015 000,00					6 015 000,00
Prêts participatifs	3 656 800,00					3 656 800,00
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autres	4 865 887,37	671 649,83			146 642,42	5 390 894,78
Intérêts courus	179 775,46	172 942,52			175 172,71	177 545,27
<b>TOTAL IX</b>	<b>48 454 887,14</b>	<b>21 374 574,60</b>			<b>5 286 536,52</b>	<b>64 542 925,22</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX)</b>	<b>(2) 2 263 389 332,89</b>	<b>477 191 313,91</b>	<b>193 039 157,09</b>	<b>193 039 157,09</b>	<b>132 045 515,88</b>	<b>2 608 535 130,92</b>

(1) Ces lignes "additions et remplacements de composants" recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration).

(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.

### 4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Exercice

2018

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations: dotations de l'exercice		Diminutions: amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	7 709 857,24	1 254 308,49			8 964 165,73
Autres postes d'immobilisations incorporelles	6 669 548,85	285 448,34			6 954 997,19
<b>TOTAL I</b>	<b>14 379 406,09</b>	<b>1 539 756,83</b>			<b>15 919 162,92</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)	663 564 642,41	115 946 796,58		29 811 806,03	749 699 632,96
Constructions locatives sur sol d'autrui	59 611 275,38	12 442 010,76		3 829 711,91	68 223 574,23
Bâtiments et installations administratifs	2 912 298,15	1 421 591,94		13 879,81	4 320 010,28
<b>TOTAL III</b>	<b>726 088 215,94</b>	<b>129 810 399,28</b>		<b>33 655 397,75</b>	<b>822 243 217,47</b>
Install. techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>	<b>550 897,96</b>	<b>77 117,63</b>		<b>3 896,22</b>	<b>624 119,37</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)		116 716,39			116 716,39
Matériel de transport	1 226 628,41	250 498,50		306 508,91	1 170 618,00
Matériel de bureau et matériel informatique	1 152 390,69	198 652,91			1 351 043,60
Mobilier	1 145 681,82	95 869,72			1 241 551,54
Diverses	471 396,43	31 453,93			502 850,36
<b>TOTAL V</b>	<b>3 996 097,35</b>	<b>693 191,45</b>		<b>306 508,91</b>	<b>4 382 779,89</b>
Travaux sur immeubles reçus en affectation <b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>745 014 617,34</b>	<b>132 120 465,19</b>		<b>33 965 802,88</b>	<b>843 169 279,65</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° 4-B

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

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour la composant "Structure" des constructions :	
structure logements locatifs hors zone ZUS	145,00 ans

## 4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Exercice  
2018

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
<b>TOTAL I</b>					
<b>CORPORELLES</b>					
<b>AGENCEMENTS - AMÉNAGEMENTS DE TERRAINS</b>					
Agencements - Aménagements de terrains					
<b>TOTAL II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)		24 629 073,39	4 122 732,64	1 060 000,00	29 811 806,03
Constructions locatives sur sol d'autrui		3 748 830,46	80 881,45		3 829 711,91
Bâtiments et installations administratifs		13 879,81			13 879,81
<b>TOTAL III</b>		<b>28 391 783,66</b>	<b>4 203 614,09</b>	<b>1 060 000,00</b>	<b>33 655 397,75</b>
<b>INSTALL. TECHNIQUES - MATÉRIEL - OUTILLAGE</b>					
Install. techniques - Matériel - Outillage		3 896,22			3 896,22
<b>TOTAL IV</b>		<b>3 896,22</b>			<b>3 896,22</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport		306 508,91			306 508,91
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
<b>TOTAL V</b>		<b>306 508,91</b>			<b>306 508,91</b>
<b>TRAVAUX SUR IMMEUBLES REÇUS EN AFFECTATION</b>					
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
<b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>		<b>28 702 188,79</b>	<b>4 203 614,09</b>	<b>1 060 000,00</b>	<b>33 965 802,88</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811

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

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

## 5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Exercice  
2018

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations: dotations de l'exercice 3	Diminutions: reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges		28 504,00		28 504,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires (3)	5 243 568,03	1 722 643,16	1 535 195,31	5 431 015,88
Pour gros entretien	632 070,00	391 700,00	632 070,00	391 700,00
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	6 140 868,00	921 838,00	1 167 467,00	5 895 239,00
<b>TOTAL II(2)</b>	<b>12 016 506,03</b>	<b>3 064 685,16</b>	<b>3 334 732,31</b>	<b>11 746 458,88</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				
Corporelles	3 474 477,39	1 343 712,36	2 149 763,47	2 668 426,28
Financières	9 760,87	222 330,15		232 091,02
<b>TOTAL III</b>	<b>3 484 238,26</b>	<b>1 566 042,51</b>	<b>2 149 763,47</b>	<b>2 900 517,30</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	11 424,87			11 424,87
Immeubles en cours				
Immeubles achevés		208 779,27	88 234,00	120 545,27
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, garantie de rachat				
Approvisionnements				
<b>TOTAL IV</b>	<b>11 424,87</b>	<b>208 779,27</b>	<b>88 234,00</b>	<b>131 970,14</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	9 501 779,51	5 013 567,24	3 218 424,14	11 296 922,61
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL V</b>	<b>9 501 779,51</b>	<b>5 013 567,24</b>	<b>3 218 424,14</b>	<b>11 296 922,61</b>
<b>Total VI (III + IV + V)</b>	<b>12 997 442,64</b>	<b>6 788 389,02</b>	<b>5 456 421,61</b>	<b>14 329 410,05</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI) (1)</b>	<b>25 013 948,67</b>	<b>9 853 074,18</b>	<b>8 791 153,92</b>	<b>26 075 868,93</b>

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	5 302 306,41	5 194 717,03
	- Financières	80 206,19	
	- Exceptionnelles	1 828 190,35	4 377 230,47
(2) Dont reprises,...	..., de provisions utilisées		3 334 732,31
	..., de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			4 551 722,50

(\*) 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)

## 6 - ETAT DES DETTES

Exercice

2018

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	96 865 535,70	6 870 465,61	22 619 341,37	67 375 728,72	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	949 282 623,60	46 258 625,35	181 680 888,24	721 343 110,01	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	12 238 608,83	Non ventilable (3) :		12 238 608,83	
1654	Redevances location - accession	40 137,49	40 137,49			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	52 251 719,71	33 032 289,38	19 099 430,33	120 000,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)					
16881/16882/1718 1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	7 150 285,13	7 150 285,13			
16883	Intérêts compensateurs	496 852,23	162 449,50	216 706,90	117 695,83	
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>1 118 325 762,69</b>	<b>93 514 252,46</b>	<b>223 616 366,84</b>	<b>801 195 143,39</b>	
dont emprunts remboursables in fine						
229	Droits sur immobilisations					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	22 025 130,69	22 025 130,69			
419	Clients créditeurs	10 218 101,05	10 218 101,05			
42	Personnel et comptes rattachés	2 014 982,82	2 014 982,82			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 160 032,66	3 160 032,66			
44	Etat et autres collectivités publiques :	4 366 600,22	4 366 600,22			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	4 366 600,22	4 366 600,22			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	4 025 579,39	4 025 579,39			
451	Groupes					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés	1 564,11	1 564,11			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	4 024 015,28	4 024 015,28			
46	Créditeurs divers :	3 498 192,80	3 498 192,80			
461	Opérations pour le compte de tiers	606 456,68	606 456,68			
46 sauf 461	Autres dettes	2 891 736,12	2 891 736,12			
<b>TOTAL II</b>		<b>49 308 619,63</b>	<b>49 308 619,63</b>			
487	Produits constatés d'avance :	3 098 818,53	3 098 818,53			
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours	3 098 818,53	3 098 818,53			
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
4878	Autres produits constatés d'avance					
477	Différence de conversion (passif)					
<b>TOTAL III</b>		<b>3 098 818,53</b>	<b>3 098 818,53</b>			
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>		<b>1 170 733 200,85</b>	<b>145 921 690,62</b>	<b>223 616 366,84</b>	<b>801 195 143,39</b>	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	148 578 237,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	53 055 544,75
(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

## 7 - ETAT DES CREANCES

Exercice  
2018

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	3 656 800,00	885 485,31	2 771 314,69
275/276	Autres immobilisations financières	5 568 440,05	177 545,26	5 390 894,79
<b>TOTAL I</b>		<b>9 225 240,05</b>	<b>1 063 030,57</b>	<b>8 162 209,48</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	3 140 953,05	3 140 953,05	
416	Clients douteux ou litigieux	8 849 431,93	8 849 431,93	
412	Créances sur acquéreurs			
411/413/414/415/418	Autres créances clients	22 980 773,92	22 980 773,92	
42	Personnel et comptes rattachés	30 676,60	30 676,60	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	74 085,65	74 085,65	
44	Etat et collectivités publiques	28 794 284,03	17 733 295,07	11 060 988,96
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	28 794 284,03	17 733 295,07	11 060 988,96
45	Groupes, associés et opération de coopération	1 000 000,00		1 000 000,00
451	Groupes			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	1 000 000,00		1 000 000,00
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	4 802 269,41	4 802 269,41	
461	Opérations pour le compte de tiers	200 234,41	200 234,41	
46 sauf 461	Autres créances (1)	4 602 035,00	4 602 035,00	
<b>TOTAL II</b>		<b>69 672 474,59</b>	<b>57 611 485,63</b>	<b>12 060 988,96</b>
486	Charges constatées d'avance	1 179 394,60	1 179 394,60	
476	Différence de conversion (actif)			
<b>TOTAL III</b>		<b>1 179 394,60</b>	<b>1 179 394,60</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>		<b>80 077 109,24</b>	<b>59 853 910,80</b>	<b>20 223 198,44</b>

<b>(1) RENVOIS</b>	
Dont subventions d'investissement à recevoir	26 937 174,51
subventions d'exploitation à recevoir	80 000,00
TVA	

## 8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

Exercice  
2018

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote- part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Résultat net du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Nom	SIREN				Brute	Nette					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
A	SCI GRAND AXE	76 225,00	5 254 648,57	95,00	85 406,75	85 406,75			1 262 297,56	777 755,00	
B	HBVS	5 941 275,00	60 570 653,39	53,40	4 076 212,00	4 076 212,00			29 994 291,90	3 602 025,98	40 185,38
C	FRANCE HABITATION	266 070 896,00	708 165 701,00		43 712 925,16	43 712 925,16				62 939 686,00	338 284,35
D											
E											
F											
G											
H											
I											
J											
- Participations (8)											
K	LOGIVELAY	1 071 392,00	453 471,00	22,59	241 979,25	139 813,79	700 000,00		8 498 319,00	30 436,00	
L	PROCIVIS	2 507 466,00	48 371 749,00	12,94	305 267,26	305 267,26			44 669,00	673 532,00	9 574,00
M	IRP	46 200,00	71 063 568,40	9,66	21 656,40	21 656,40			37 196 640,55	1 217 014,04	
N	SAUES SOLIHA (habitat pact rhone alpes)	872 000,00	71 689,28	22,90	200 000,00	200 000,00			11 126,16	-18 446,81	
O	REGIONALE HLM	1 779 160,00	4 292 192,05	14,60	260 072,00	260 072,00			2 987 192,74		
P	SEM LOCALE DU VELAY	225 000,00	185 244,00	75,80	170 548,27	40 622,71			-9 378,00	-121 612,00	
Q											
R											
S											
T											
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus					228 618,08	228 618,08					
- Participations non reprises ci-dessus											
<b>TOTAL (10)</b>					<b>49 302 685,17</b>	<b>49 070 594,15</b>	<b>700 000,00</b>				<b>388 043,73</b>

(1) Pour chacune des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numéro d'identification national ( n° SIREN ). Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations" les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) Si l'exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.

(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.

(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.

(10) Total colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266

### Observations :

Le bilan de la SEM Locale du Velay est de 2017, idem PROCIVIS et IRP  
Pour FRANCE HABITATION, bilan 2017.CA non communiqué.  
Pour la REGIONALE D'HLM il nous manque le résultat 2018 à ce jour.



### 9 - 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.

Exercice 2018

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés	Divers (montants non significatifs)		
		<b>TOTAL</b>	

**10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)**

Exercice

2018

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
...En charges à répartir (c/ 481)	197 938,85		
...En comptes de tiers			
...En charges d'exploitation	444 352,42		
...En charges financières			
...En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... C/ 67182] (1)	782 697,97		
<b>TOTAL</b>	<b>1 424 989,24</b>		

(1) Frais de montage, de remises 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...)**

## 11 - PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

**ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux Etats Réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et / ou de l'ANCOLS**

Exercice

2018

N° inventaire	Opérations	Coûts internes (Compte 7221)	Frais financiers (Compte 7222)	Autres travaux et prestations pour soi-même (Compte 7223)	Total
		(1)	(2)	(3)	
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet				

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.

*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.*

*la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.*

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé

*Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés; ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.*

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

## 12 - INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Exercice

2018

Comptes	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1)	Frais de commercialisation (2)	Autres coûts internes (2)	Total
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					
337 - Divers (3)					
<b>TOTAL GENERAL</b>					

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

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.*

*les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.*

*la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.*

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

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

#### I - CHARGES

Exercice  
2018

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>671 - Sur opérations de gestion</b> (1) (2)		915 307,15
amendes, pénalités	768,11	
Ecart s/RC locataires partis	16 830,85	
subventions accordées	12 842,00	
frais commercialisation	782 697,97	
suite licenciement, rembt CPAM, pole emploi, et dommages et intérêts	65 076,70	
Divers : montants non significatifs	37 091,52	
<b>675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut</b> (1)		35 919 077,25
Cessions (2)		
Remplacements composants	1 021 214,26	
Ventes Logements	31 672 429,62	
Ventes Commerces	183 069,54	
Ventes Terrains	3 042 363,83	
Divers : montants non significatifs		
Démolitions		
Divers : montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
<b>678 - Autres</b> (1) (2)		3 768 656,33
Dépenses couvertes par assurance	2 064 261,58	
Démolitions	1 704 394,75	
Divers : montants non significatifs		
<b>687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		1 828 190,35
Dap prov ANRU	921 838,00	
prov Démol	906 352,35	
Divers : montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>42 431 231,08</b>	<b>42 431 231,08</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

**II - PRODUITS**

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>		1 162 414,23
recouvrement créances	21 610,76	
dégrèvement taxes foncières	1 138 242,17	
Divers : montants non significatifs	2 561,30	
<b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>		43 590 553,68
Cessions logements	10 032 000,00	
Cession J MONOD	5 000 000,00	
Cessions autres et commerces	2 506 380,00	
Cession AH	21 565 576,17	
Cession HEPAD	4 486 597,51	
Divers : montants non significatifs		
<b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>		12 812 504,57
Cessions	2 962 262,41	
Subventions	9 850 242,16	
Divers : montants non significatifs		
<b>778 - Autres (1)</b>		1 762 510,17
Rep. perte auto financement	117 255,00	
Indem. assurances	1 645 255,17	
Divers : montants non significatifs		
<b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions</b>		4 377 230,47
Rep. sur dépréciation	2 149 763,47	
Rep Grenelle environnement	1 060 000,00	
Rep prov. sur démol.	1 167 467,00	
Divers : montants non significatifs		
<b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>63 705 213,12</b>	<b>63 705 213,12</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