

Primavera – QUINT-FONSEGRIVES (31)

94 logements en location sociale

62 logements en accession sociale à la propriété

38 lots à bâtir

105 logements libres à la vente



RAPPORT DE GESTION

EXERCICE 2022

Promologis 
Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

PROMOLOGIS, OPERATEUR GLOBAL DE L'HABITAT ABORDABLE D'INTERET GENERAL EN OCCITANIE
P.3

Partie 1
L'ESSENTIEL DE PROMOLOGIS EN 2022
P.6

Partie 2
CONSTRUIRE ET REHABILITER POUR UN HABITAT DURABLE ET RESPONSABLE
QUI FACILITE LE PARCOURS DE VIE DE CHACUN
P.11

Partie 3
UNE QUALITE DE GESTION ET UNE INGENIERIE SOCIALE AU SERVICE DES LOCATAIRES
P.16

Partie 4
DES LOCATAIRES AUX PROFILS DIVERSIFIES
P.20

Partie 5
DES COLLABORATRICES ET COLLABORATEURS ENGAGES
P.22

Partie 6
PERFORMANCES ECONOMIQUES ET FINANCIERES AU SERVICE DE L'UTILITE SOCIALE
P.24

Partie 7
ANNEXES
P.33

PROMOLOGIS, OPERATEUR GLOBAL DE L'HABITAT ABORDABLE D'INTERET GENERAL EN OCCITANIE



Philippe Wallaert
Président



Philippe Pacheu
Directeur Général

“
2022, UNE ANNEE COMPLEXE MAIS UNE DYNAMIQUE D'INVESTISSEMENT PRESERVÉE AU SERVICE DU LOGEMENT ABORDABLE ET DURABLE

Alors que le « *Protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022* », a fixé un objectif total de production - France entière - de **250 000 logements sociaux** sur ces deux années, et que l'année 2021 s'était révélée décevante, 2022 n'atteint pas d'avantage l'objectif cible.

Moins de **96 000 logements locatifs sociaux** auront en effet été agréés en 2022.

Il faut dire que cette année n'a pas été favorable au secteur du logement avec en particulier **une crise énergétique majeure, la pénurie de matériaux, la hausse significative des coûts de production et du foncier, la forte hausse des taux d'intérêt et notamment du Livret A** qui sert de référence au financement du logement social. Ajoutons qu'à la crise multifactorielle se combinent des **coûts réglementaires**, notamment ceux induits pour **faire baisser l'empreinte carbone...**

Bien évidemment tous les acteurs du logement neuf voient leurs activités bouleversées par ce contexte inédit. La Fédération des Promoteurs Immobiliers alerte ainsi sur un retournement du marché désormais également en butte à une crise de la demande sous le double effet de la hausse des prix de vente et de la remontée des taux de crédit.

En dépit des circonstances, PROMOLOGIS, s'est attachée à **maintenir l'effort pour répondre aux besoins régionaux en logement abordable et durable.**

Ainsi, 2022 renouvelle le très fort niveau de production neuve de 2021 avec **1 809 nouveaux logements locatifs financés** (agréments) et **218 en accession à la propriété**, soit un total de **2 027 unités nouvelles**. Incontestablement, PROMOLOGIS demeure **le premier opérateur d'habitat social neuf en Occitanie.**

Soulignons aussi la mise en chantier de **2 109 logements** et la mise en service de **1 515 logements** ce qui porte le parc locatif total à **29 384 unités** à fin 2022, **en hausse de 2,5%** par rapport à 2021.

Ce patrimoine de **29 384 logements** est réparti sur **224 communes et 7 départements** pour un loyer moyen de **416€** bien inférieur au marché libre.

Il a accueilli **7 600 nouveaux locataires**, majoritairement salariés (53%) au regard de ses caractéristiques urbaines fortes et de sa proximité avec les principaux bassins d'emplois régionaux.

Signe des tensions persistantes sur l'offre abordable, le taux de rotation observé hors résidences gérées se stabilise à un niveau faible de **8,7%**.

PROMOLOGIS, OPERATEUR GLOBAL DE L'HABITAT ABORDABLE D'INTERET GENERAL EN OCCITANIE

Ces tensions se retrouvent aussi dans l'expression du **taux de vacance commerciale bien maîtrisé**.

Stable par rapport à l'exercice précédent, le taux d'allocataires APL ressort à **54,5%** pour un montant mensuel moyen de **214€**, allégeant d'autant le coût du logement pour ses bénéficiaires.

Le parc existant a profité d'**investissements soutenus pour sa maintenance, sa rénovation et l'amélioration de l'efficacité énergétique**. Ces interventions sont indispensables pour améliorer **le confort de vie des locataires** et **préserver leur pouvoir d'achat** à une époque marquée par une grave crise énergétique. Au global, **21M€** y ont été affectés en 2022.

Promologis poursuit ainsi un engagement stratégique historique majeur et s'inscrit pleinement dans **la stratégie bas carbone** portée par le GROUPE ACTION LOGEMENT.

Particulièrement en avance par rapport aux obligations réglementaires, le patrimoine locatif présente des performances environnementales élevées avec **75% de logements affichant des étiquettes énergétiques A, B ou C**. **8%** des opérations neuves financées en 2022 anticipent également le calendrier bas carbone réglementaire et intègrent le premier jalon (2025).

En 2022 le projet d'entreprise demeure également orienté **en faveur de l'accession abordable à la propriété** comme élément du parcours résidentiel des ménages modestes et des classes moyennes qui ne peuvent accéder au marché libre de l'accession compte tenu de leur niveau de revenus.

226 familles ont ainsi pu devenir propriétaires dans le neuf, de manière **sécurisée** et à **des conditions tarifaires bien inférieures au prix du marché libre**. Leur achat s'est porté sur une offre diversifiée en location-accession (PSLA), en VEFA ou lots à bâtir.

176 familles sont également devenues propriétaires de logements existants (vente HLM) en soulignant que **48%** étaient locataires du parc social.

Les indicateurs de performance économique de PROMOLOGIS marquent le pas en 2022 malgré la bonne tenue des activités opérationnelles et un chiffre d'affaires de

189,7M€ en progression de 10,1%. C'est la conséquence évidente du prélèvement de **8,9M€** au titre de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) avant modulation.

C'est également la conséquence du **relèvement brutal du taux du livret A** en 2022 (porté à 1% en février et 2% en août) sur lequel est indexée la dette HLM. Les intérêts courus ont ainsi progressé de **42%** sur l'année, un effet accéléré par la **politique dynamique d'investissement** menée ces dernières années.

L'autofinancement et le résultat net sont fortement pénalisés par cette hausse du coût de la dette même si **le potentiel financier demeure solide** grâce à la politique de cession d'actifs sous forme de ventes aux particuliers ou en bloc (ONV et OLS). Cette dernière confirme son rôle majeur pour financer la politique d'investissement laquelle a également profité du soutien financier des actionnaires.

Aux côtés de PROMOLOGIS, les deux filiales HLM au statut de Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), PROMO PYRENE et MAISONS CLAIRES ont également respecté leur feuille de route opérationnelle au service des copropriétaires modestes pour la première et des locataires du territoire tarnais pour la seconde.

En données consolidées ces 3 sociétés regroupent dans une UES une équipe engagée de **429,5 Equivalents Temps Plein**, totalisent un parc locatif de **30 422 logements** et gèrent aussi **7 607 lots principaux** de copropriété. Elles ont mis en construction **2 130 nouveaux logements** en 2022 et avec les interventions sur le patrimoine ont investi plus de 230M€ en Occitanie, s'affirmant toujours comme un acteur économique majeur.

En complément, la société régionale de coordination "OCCITANIE HABITAT" associant PROMOLOGIS, BÉZIERS MÉDITERRANÉE HABITAT, SÈTE THAU HABITAT et MAISONS CLAIRES poursuivent leur collaboration pour **renforcer leurs capacités d'intervention et de qualité de services aux habitants**.

Cette SAC demeure le premier groupement de logement social en Occitanie avec un parc total de 40 850 logements.

PROMOLOGIS, OPERATEUR GLOBAL DE L'HABITAT ABORDABLE D'INTERET GENERAL EN OCCITANIE

“
2023, MAINTENIR LE CAP MALGRÉ UN CONTEXTE INEDIT
QUI RENFORCE LES CONTRAINTES

L'année 2023 débute avec **la poursuite des problématiques inflationnistes** identifiées en 2022 tout en renforçant celle liée au **coût de la dette** avec un taux du Livret A portée à **3%** au 1^{er} février 2023.

Les « effets de ciseau » conjoncturels s'ajoutent à **la transformation du modèle économique du logement social** exacerbée par la Réduction de Loyer de Solidarité prélevée par l'Etat depuis 2018.

A l'évidence, **les résultats d'exploitation seront sous forte tension et les capacités d'investissement des organismes HLM considérablement amoindries**, ce qui atténuera leur rôle contra-cyclique.

Cette situation est malheureuse car le choc d'offre annoncé par le gouvernement n'a pas eu lieu, pénalisant ainsi tous ceux qui attendent pour se loger convenablement ou qui sollicitent des améliorations de leurs conditions d'habitat en particulier pour réduire des coûts énergétiques excessifs.

Les travaux - en cours - du Conseil National de la Refondation « Logement » initiés par le Gouvernement en novembre 2022 apporteront peut-être les éléments de réponse indispensables pour **relever les défis d'un habitat abordable et durable** dans un contexte de mutations - climatiques et sociétales - exigeant **une transformation profonde des façons de construire et d'habiter**.

A défaut, le sujet mal traité mais essentiel du logement pourrait porter en lui les germes de **deux crises, l'une sociale, l'autre économique...**

C'est dans cet environnement toujours difficile et instable que PROMOLOGIS va néanmoins s'employer à **garder un double cap** : celui de l'engagement en faveur d'une **offre nouvelle élevée** en volume et celui de la **qualité de l'habitat**. La région Occitanie porte en effet une croissance toujours dynamique qui exige **une offre adaptée de logements abordables**.

Ce territoire comme les autres nécessite aussi de penser **la qualité des logements à l'aune de la transition énergétique** mais également **des modes de vie nouveaux** notamment renforcés par la crise sanitaire COVID.

Tel est le challenge pour PROMOLOGIS en incluant tout particulièrement les objectifs ambitieux de la stratégie présentée en novembre 2022 par le GROUPE ACTION LOGEMENT en faveur des **économies d'énergie et la décarbonation**. Ce plan d'investissement massif vise à réduire de **55% l'empreinte carbone en 2030 et de 10% les consommations énergétiques en 2024**.



Partie 1

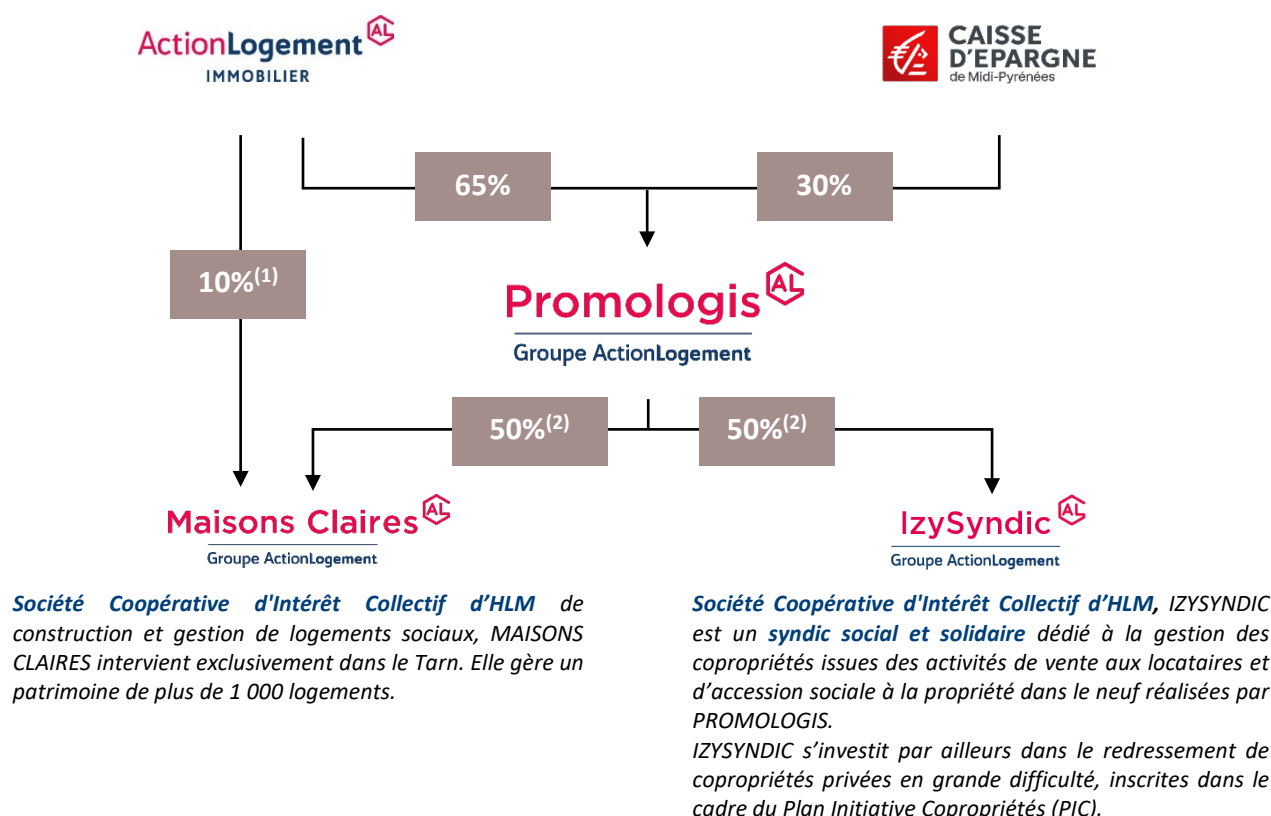
L'ESSENTIEL DE PROMOLOGIS EN 2022

Les colombes – TOULOUSE (31) St-Martin-du-Touch

25 logements en location sociale

24 logements en accession sociale à la propriété

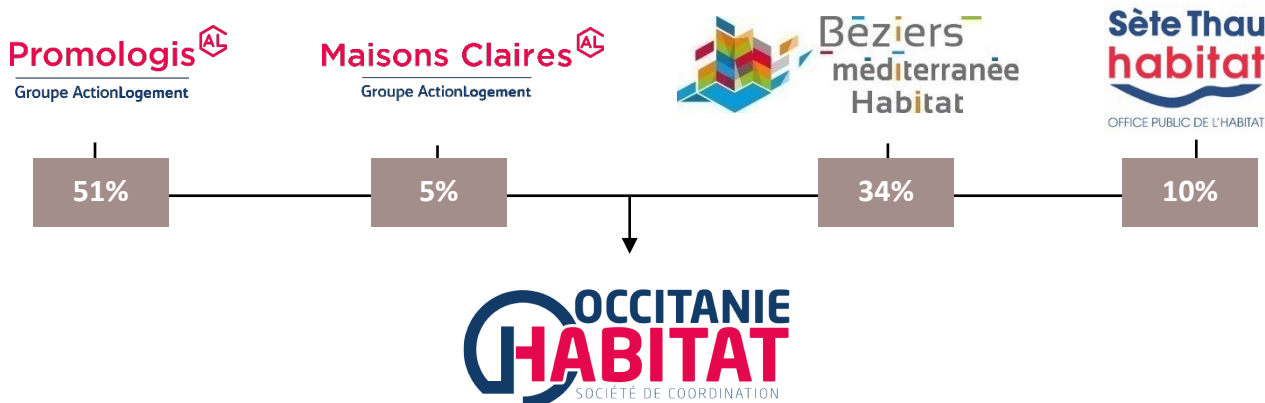
LA GOUVERNANCE



- (1) Exprime le droit de vote attaché au collège « Action Logement Immobilier et ses filiales non HLM » des SCIC.
 (2) Exprime le droit de vote attaché au collège « Organismes HLM » des SCIC.

OCCITANIE HABITAT, SOCIETE DE COORDINATION

En 2021, PROMOLOGIS, BEZIERS MEDITERRANEE HABITAT, SETE THAU HABITAT ET MAISONS CLAIRES entrent dans une dynamique commune au sein d'une **nouvelle société anonyme de coordination** (SAC), baptisée OCCITANIE HABITAT. La création de cette entité consacre la naissance d'un acteur majeur, capable d'oeuvrer dans tous les métiers de l'habitat social. Occitanie Habitat réunit **40 000 logements locatifs sociaux** sur le territoire et devient ainsi **le plus important groupement d'habitat social régional**.



LA GOUVERNANCE

UN CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITES SPECIALISES

Le Conseil d'Administration comprend **18 membres et 1 censeur**, associant des représentants des actionnaires de référence, des collectivités locales et des locataires.

Représentants d' ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	• Philippe WALLAERT - Président du Conseil d'Administration • Serge CAMBOU - 2^e Vice-Président du Conseil d'Administration • Sandrine BIGNOLI • Dany GUIRAUDON • Catherine MALLET • Jacques PECHON • Jacques SUCHEL – représentant permanent	Mandat de 3 ans
Représentants de LA CAISSE D'EPARGNE DE MIDI-PYRENEES	• Stéphane BERTHELIER – Vice-Président du Conseil d'Administration et représentant permanent • Frédéric CABROL • Jean-Baptiste GUIEU • Robert LEON • Sophie PLOUGASTEL	
Représentants des ETABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPERATION INTERCOMMUNALE	• Sophie TOUZET - Conseil Départemental de la Haute-Garonne • Irène DULON - Le Muretain Agglo • Laurence KATZENMAYER - Toulouse Métropole	
Représentants des locataires	• Claude SELMI - Confédération Syndicale des Familles • Jean-Louis GUNDOLFF - Consommation Logement et Cadre de Vie 31 • Eric MARION - Confédération Nationale du Logement 31	Mandat de 4 ans
Censeur	• André BERNAT	Mandat de 3 ans

Cf. « Rapport sur le gouvernement d'entreprise » pour les mandats des membres du Conseil d'Administration.

COMITOLOGIE

Le Comité de Coordination du Pacte d'Actionnaires et le Comité d'Audit et des Comptes contribuent à **la définition des grandes orientations, au contrôle des comptes et des risques**.

La Commission d'Appel d'Offres procède **aux attributions de marchés et contrats**.

Les 4 Commissions d'Attributions de Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements territorialisées **examinent les dossiers des candidats à un logement locatif social** et attribuent nominativement chaque logement de PROMOLOGIS.

COMITE DE DIRECTION

Autour de **Philippe PACHEU**, Directeur Général, le Comité de Direction composé de **Pierre CLERGUE**, Directeur du pôle proximité clients et exploitation, de **Claudie COSTES**, Directrice du pôle numérique et systèmes d'informations, de **Sébastien ISAMBERT**, Directeur du pôle financier et risques, de **Delphine QUESNEL-SERIN**, Directrice du pôle des ressources humaines et moyens généraux, de **Nicolas ROCHE**, Directeur du pôle développement et maîtrise d'ouvrage met en œuvre les orientations stratégiques arrêtées par le Conseil d'Administration.

LA GOUVERNANCE

L'actionnariat de référence de PROMOLOGIS est composé d'**ACTION LOGEMENT IMMOBILIER** et de **LA CAISSE D'ÉPARGNE DE MIDI-PYRENEES**, regroupés au sein d'un pacte d'actionnaires qui détient 95% du capital social.

PROMOLOGIS est rattachée à la holding ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et à ce titre appartient au GROUPE ACTION LOGEMENT.



Frédéric Carré
Président d'Action Logement Immobilier

En 2022 nous sommes restés fixés sur notre raison d'être : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.

A ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2022 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi.

Si le contexte a été défavorable au développement immobilier, avec la crise énergétique, la guerre en Ukraine et leurs conséquences économiques pour les ménages et les entreprises, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec 43 044 agréments de logements abordables obtenus. Après avoir atteint en 2021 notre objectif du doublement de la production en 5 ans, nous confirmons en 2022 un niveau élevé de production maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale.

Avec ces nouveaux logements et les 110 000 attributions de logements en 2022, les filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

Action Logement Immobilier s'affirme plus que jamais comme un acteur majeur de l'équilibre des quartiers et des villes, en tant qu'opérateur de la mixité sociale confirmé par une majorité des attributions de logements au profit des salariés et du soutien à la revitalisation des cœurs de bourgs. Dans le contexte incertain que nous vivons, cette mission nous guide.

Je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires qui sont restées à la barre en 2022 au service de la priorité première qu'est la réponse du groupe Action Logement aux attentes des entreprises et des territoires.

Je tiens à saluer cette année encore le grand professionnalisme de nos dirigeants qui œuvrent au quotidien auprès des élus et des partenaires locaux pour apporter des solutions adaptées au quotidien et de plus en plus pointues. Je souhaite enfin remercier la mobilisation sans faille de l'ensemble des salariés du pôle immobilier : engagés et au service des locataires et des territoires qui font la grandeur de notre utilité sociale. Je sais que nous leur devons nos résultats.

Fin 2022, notre Groupe a dévoilé son exigeant et ambitieux plan de décarbonation au service de la nécessaire transition écologique à opérer dans notre pays et dans notre activité. Ce plan sera déployé dans les années à venir par nos filiales qui ont contribué à en nourrir les engagements par leurs expérimentations éprouvées et par leurs remarquables capacités d'innovation. Nous savons pouvoir compter sur elles pour agir à des constructions vertueuses pour l'environnement, au renforcement des performances énergétiques du parc par des investissements dédiés et enfin par des actions ciblées de sobriété énergétique.

Face aux nouveaux enjeux et inquiétudes qui peuvent émerger et interroger nos filiales, nos salariés et nos partenaires, notre ambition doit rester simple et forte : améliorer la vie quotidienne de nos locataires et renforcer la fierté de nos salariés d'appartenir au groupe Action Logement.



Christophe Le Pape

Président du directoire de la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées

Depuis leur création en 1818, les Caisses d'Épargne accompagnent le logement social partout en France. Premier banquier privé des organismes de logement social de la région, la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées a apporté son soutien au secteur en débloquant plus de 400 millions d'euros de crédits en 2022 dont 20 millions d'euros de prêts à impact.

Elle est engagée de longue date aux côtés des acteurs du secteur et participe activement à la démarche de logement et de construction mise en œuvre par Promologis, aux côtés d'Action Logement.

Cet engagement quotidien auprès de Promologis est une grande fierté pour la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées : celle d'être utile à son territoire et à l'ensemble de ses acteurs économiques.

		
	Partie 2 CONSTRUIRE ET REHABILITER POUR UN HABITAT DURABLE ET RESPONSABLE QUI FACILITE LE PARCOURS DE VIE DE CHACUN	
<u>Rue Mauriac – MONTAUBAN (82)</u> Jardins partagés, ruches, animations avec enfants de l'école à proximité...		

PROMOLOGIS, UN ACTEUR DYNAMIQUE ET GLOBAL DE L'HABITAT SOCIAL

En 2022, la contribution des organismes HLM se traduit par **un niveau d'agrément à peu près égal à celui de 2021** pour s'établir à **95 679 logements financés**, soit une hausse de 1 % par rapport à 2021, très en retrait de l'objectif gouvernemental de 120 000 logements.

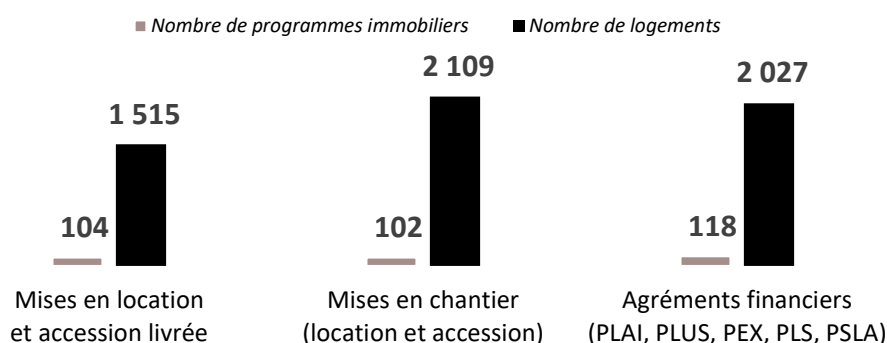
Sur le plan national, de juillet 2021 à juin 2022, **508 700 logements ont été autorisés à la construction**, soit **67 900 de plus qu'au cours des 12 mois précédents (+15,4%)**. Cette augmentation importante est probablement liée à l'effet d'anticipation de l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale RE 2020 au 1^{er} janvier 2022.

Dans le même temps, on estime que **387 700 logements ont été mis en chantier**, soit **1 200 de plus (+0,3%)** que lors des 12 mois précédents. Si on prend comme point de comparaison les 12 mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020), le nombre de logements autorisés et commencés au cours des 12 derniers mois sont **supérieurs de respectivement 10,8 % et 1,2 %**.

En région Occitanie, **le nombre total de logements PLAI/PLUS/PLS financés par les organismes HLM s'établit à 10 282**. Dans ce contexte de stagnation de la dynamique de production, PROMOLOGIS a poursuivi sa mobilisation et a déposé des demandes de financement pour 1 809 logements locatifs sociaux et 218 logements en accession, ce qui porte sa part de marché à 17% (+ 2 points par rapport à 2021) des nouveaux logements locatifs sociaux financés.

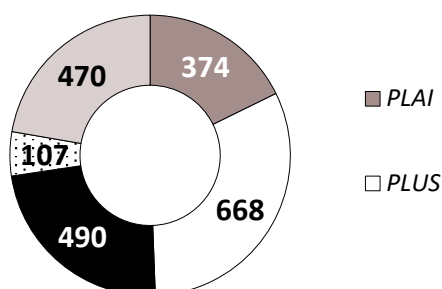


Livraisons, mises en chantier et agréments financiers

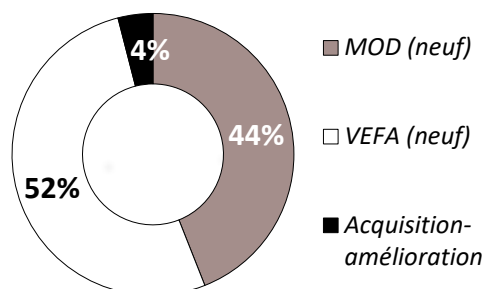


Répartition des financements (mises en chantier)

2 109 logements



Modes de production locatifs (mises en chantier)



PROMOLOGIS, UN ACTEUR DYNAMIQUE ET GLOBAL DE L'HABITAT SOCIAL



PLAN ACTION CŒUR DE VILLE

PROMOLOGIS est engagée dans le déploiement du plan **Action Cœur de Ville** financé par ACTION LOGEMENT, qui permet de revitaliser les villes moyennes connaissant des difficultés d'attractivité ou de logements dégradés, voire de vitalité commerciale.

2022 a été l'occasion de poursuivre les demandes de permis de construire et de solliciter le financement de **107 logements** sur les communes de Tarbes (65), Lunel (34), Agde (34) et Béziers (34).

UNE OFFRE DE LOGEMENTS DEDIES AUX JEUNES

Conformément à la convention quinquennale, ACTION LOGEMENT se mobilise aux côtés de l'Etat pour soutenir la production de logements dédiés aux jeunes en s'engageant à co-financer **40 000 logements**.

Aussi, pour mieux répondre à ces besoins sur le territoire de l'Occitanie, PROMOLOGIS a sollicité et obtenu l'agrément financier de **29 logements dédiés aux jeunes actifs** au titre de la programmation 2022.

SATISFACTION CLIENTS

La satisfaction des familles est au cœur de la stratégie de développement et se traduit notamment par un regard particulier sur **l'expérience client**.

Des visites personnalisées sont réalisées en phase chantier pour **accompagner les clients** dans leur démarche d'achat et créer ainsi une relation de confiance.

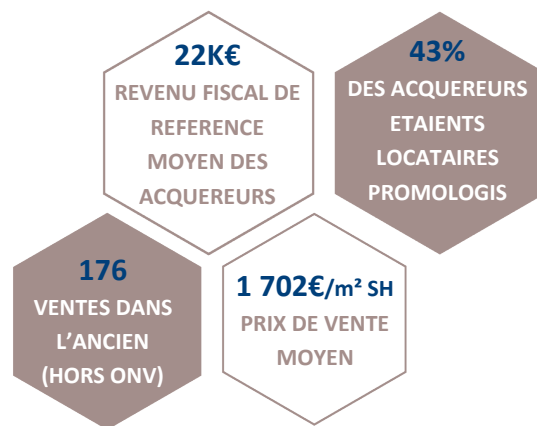


IMPULSER LE CHANGEMENT DE STATUT D'OCCUPATION : DEVENIR PROPRIETAIRE AVEC LA VENTE HLM

PROMOLOGIS a inscrit la vente aux occupants **au cœur de sa stratégie résidentielle** depuis plus de 20 ans et offre aux locataires qui le souhaitent la possibilité d'accéder à la propriété dans une résidence en copropriété **gérée de façon sociale et solidaire**.

Ils acquièrent ainsi un logement **à des conditions préférentielles** et bénéficient d'un **achat sécurisé grâce aux garanties de protection incluses** avec **un accompagnement personnalisé**.

En 2022, les ventes de logements concrétisées dans le parc existant en vente HLM ont permis à **176 ménages (+3% par rapport à 2021)** de devenir propriétaires, dans un environnement sécurisé et à un prix moyen de **1 702€/m²SH**.



DEVENIR PROPRIETAIRE EN TOUTE SECURITE EN FAVORISANT LE PARCOURS RESIDENTIEL



FACILITER L'ACQUISITION D'UNE RESIDENCE PRINCIPALE DANS LE NEUF AVEC L'ACCESSION SECURISEE A LA PROPRIETE

PROMOLOGIS s'engage depuis près de 30 ans pour promouvoir les parcours résidentiels de ses locataires et des familles modestes et bénéficie depuis 2021 de la qualité d'**Organisme de Foncier Solidaire (OFS)** ; un levier supplémentaire au service de la **primo-accession**. Grâce à cet agrément, PROMOLOGIS propose désormais des **Baux Réels Solidaires (BRS)**, un nouveau type de **bail longue durée** permettant aux ménages sous plafonds de ressources, qui recherchent un logement en secteur immobilier où les prix sont très élevés, d'**accéder à la propriété dans des conditions financières plus avantageuses**.

Ainsi, sous sa marque commerciale ZELIDOM, PROMOLOGIS offre à de nombreuses familles **des solutions logements neufs à coût modéré**, en Accession Directe à la propriété, en Prêt Social Location Accession (PSLA) et en Bail Réel Solidaire (BRS). ZELIDOM propose **des logements durables** qui répondent aux forts enjeux sociétaux et environnementaux d'aujourd'hui et présentent les meilleures qualité d'usage, **à des conditions de prix attractives**.

156 levées d'option ont été réalisées en 2022 par les acquéreurs à l'issue de la période locative concrétisant ainsi la cession définitive d'un logement en PSLA.

En complément, **216 contrats de réservation ont été signés en 2022** ainsi que **216 contrats de location accession**.

Et pour les familles qui dépassent les plafonds de ressources PSLA, mais remplissent ceux de l'accession sociale, **PROMOLOGIS propose des logements à prix de vente attractifs, en Accession Directe**. L'acquisition ne comporte pas de phase locative et les logements sont commercialisés avec une TVA à 20%.

226

LOGEMENTS
LIVRES EN
ACCESSION EN
OCCITANIE EN
2022

154 665€

PRIX MOYEN
D'UN T3 DE 63M²

2 455€/M² SH

PRIX DE VENTE
TTC

36 758€

APPORT MOYEN

162

LOGEMENTS PSLA
MIS EN
CONSTRUCTION
EN OCCITANIE EN
2022

RENOVER ET AMELIORER LE PARC

UN PATRIMOINE ENERGETIQUEMENT PERFORMANT

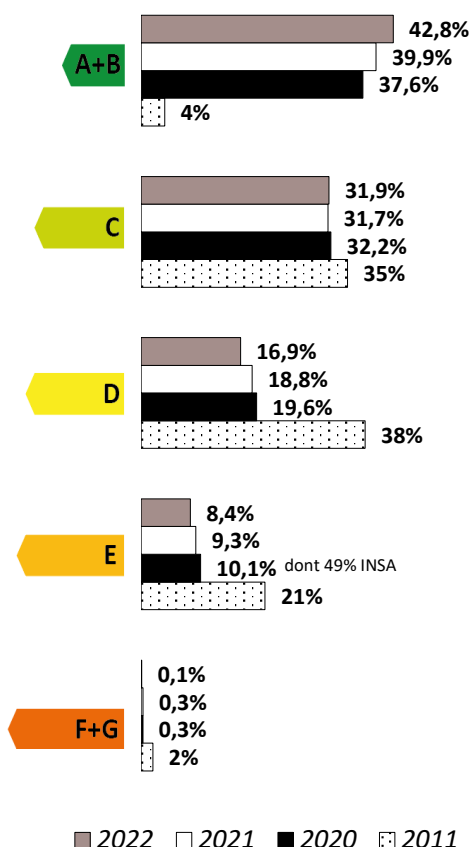
L'éradication des logements en étiquettes F et G du DPE est quasiment effective à fin 2022.

Les logements avec une étiquette E bénéficieront de travaux de réhabilitation énergétique d'ici **2025** de façon à supprimer cette étiquette énergétique du patrimoine.

En 2016, PROMOLOGIS comptait 41% de logements (10 012 logements) en étiquettes énergétiques D, E, F ou G, alors qu'en 2022 **75% du parc relève des étiquettes les plus performantes** (A, B et C) illustrant les engagements ambitieux en faveur d'un habitat plus respectueux de l'environnement et source d'économies de fonctionnement pour les occupants.

A+B+C =
75%

Classement énergétique à fin 2022 (kwhep/m² annuels)



Place des carmes
TRIE-SUR-BAÏSE (65)

11 logements réhabilités



• **Principaux travaux réalisés :**

- traitement des façades
- changement des menuiseries
- remplacement des chauffages et isolation des combles...

• **Coût des travaux :**
440 000€

• **Economies pour les locataires :**
530€/an



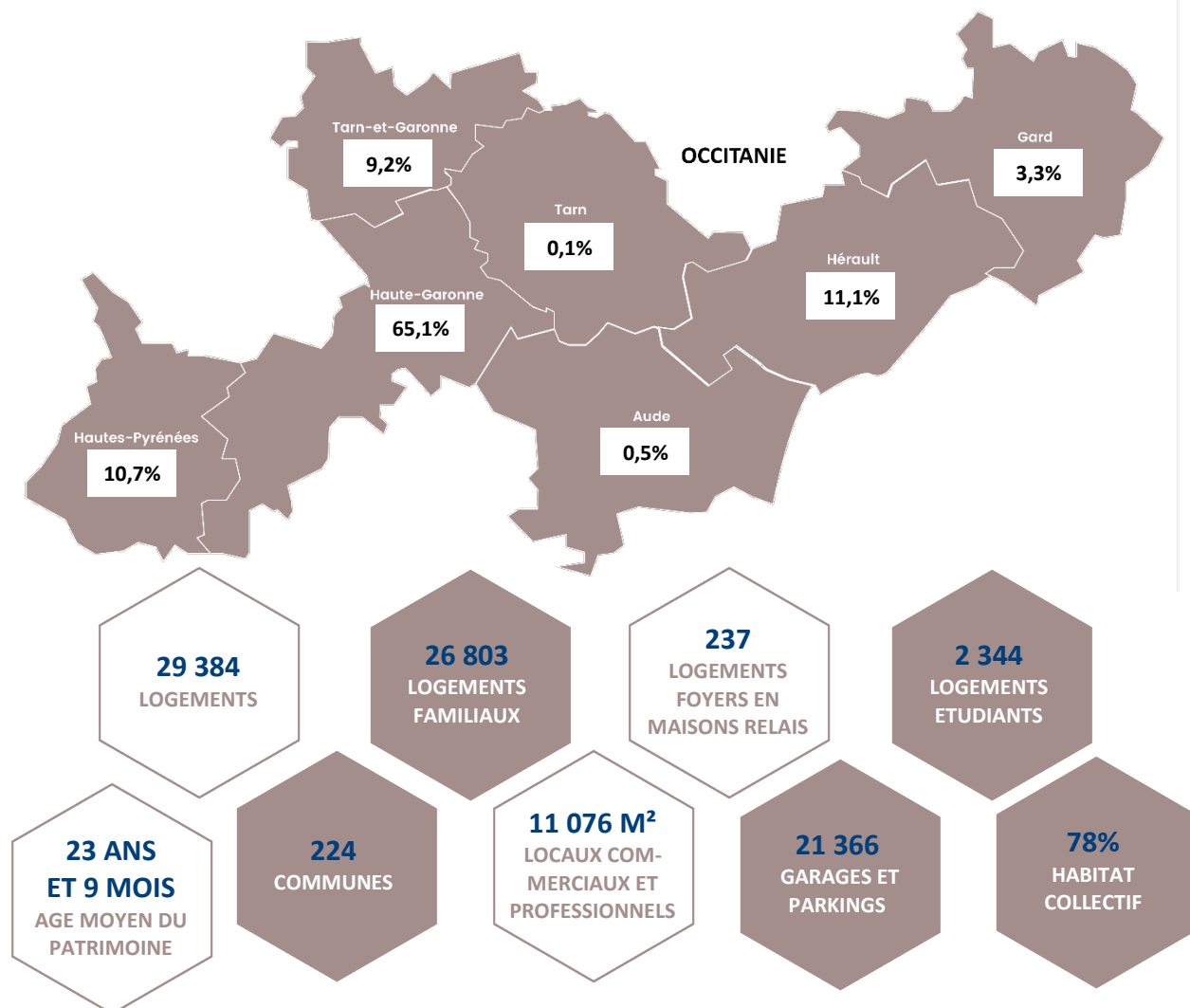
Partie 3

**UNE QUALITE DE GESTION
ET UNE INGENIERIE SOCIALE
AU SERVICE DES LOCATAIRES**

Maxime
Gestionnaire de résidence

UNE LARGE IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE DE L'OFFRE LOCATIVE

PROMOLOGIS se mobilise pour le logement social en proposant à chacun et au plus grand nombre, **une solution de logement en adéquation avec sa situation et ses besoins**, en favorisant notamment **le lien emploi-logement** au regard des réalités territoriales.

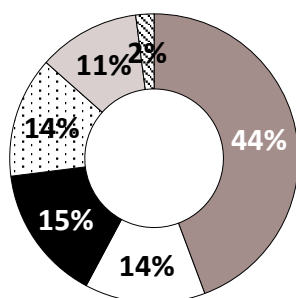


	LOGEMENTS	LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS A VOCATION TRES SOCIALE EN RESIDENCES GEREES	GARAGES ET PARKINGS	LOCAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS
HAUTE-GARONNE	18 982 <i>dont 2 344 logements étudiants</i>	157	13 768	6 201 m ²
HAUTES-PYRÉNÉES	3 118	23	1 614	1 317 m ²
TARN et TARN-ET-GARONNE	2 667	57	1 502	2 576 m ²
HÉRAULT	3 272	-	3 383	572 m ²
GARD	976	-	914	410 m ²
AUDE	132	-	185	-

UNE DIVERSITE DE LOGEMENTS LOCATIFS

Répartition par types de financements

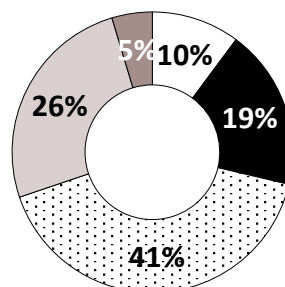
(familial + étudiants)



■ PLUS/PLA/PRU
■ PLA très social
■ PLS
□ Ancien régime
▨ PLA
▩ PCL/PLI/Divers

Répartition par typologies

(familial + étudiants)

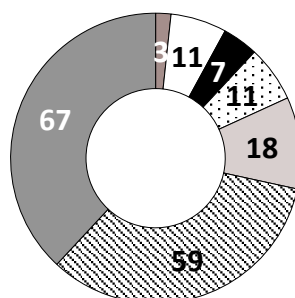


□ T1 ■ T2 ▨ T3 ▩ T4 ■ T5/T6

Résidences thématiques

(en nombre de logements)

176 logements



■ Foyers Adolescents
□ Foyers Adultes Handicapés
■ Foyers Enfants Handicapés
▨ Foyers EHPAD
▩ FJT
▩ Maisons Relais
■ Résidence Sociale

DES LOYERS RESOLUMENT INFÉRIEURS A CEUX DU SECTEUR LIBRE

La palette des modes de financement et des typologies permet de répondre à **des situations financières et familiales très différentes.**

6,31€/M² SH
LOYER MOYEN
DU PARC

14,4%

DES LOGEMENTS
ONT UN LOYER
< **5,15€/M² SH**

(plafonds PLAI au
31/12/2022)

LOYER MEDIAN DU PARC PRIVE

- Toulouse : **11,5 €/M² SH**
- Périphérie de Toulouse : **9,9 €/M² SH**

Source : observatoire des loyers

443€

LOYER MOYEN
POUR UN T3
DE 65 M²
(mensuel)

55%

DES
LOCATAIRES
PERÇOIVENT
L'APL

MONTANT
DE **214 €**
COUVRANT
54 % DU LOYER
(mensuel)

UNE DIVERSITE DE LOGEMENTS LOCATIFS

SITUATION DE L'AVANCEMENT DES INDICATEURS CUS A FIN 2022

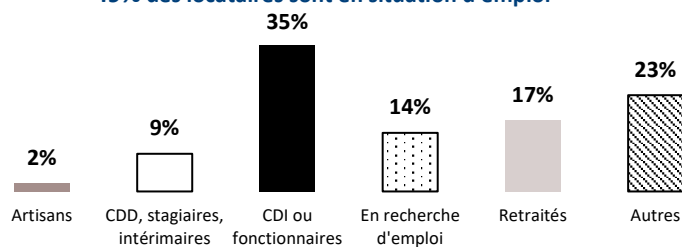
Indicateur CUS 2019-2024		Engagements en nombre / pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans		Réalisations cumulés à 3 et 6 ans		Taux avancement	
		De l'année N (2019) à l'année N+2 (2021)	De l'année N (2019) à l'année N+5 (2024)	De l'année N (2019) à l'année N+2 (2021)	De l'année N (2019) à l'année N+3 (2022)	Triennal fin 2021	Sexennal fin 2024
PP-1.	Nombre de logements locatifs, donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans	4 455	8 370	4 755	6 244	107%	75%
PP-2.	Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année	71	92	59	96	83%	104%
PP-3.	Nombre de logements réhabilités, dont l'opération est financée par un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.	844	1 706	1 255	1 600	149%	94%
PP-4.	Taux de commercialisation de logements sur le patrimoine au 31/12/N , à trois et six ans.	13%	19%	14%	14%		
PP-5.	Taux de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, sur le nombre total des attributions, par année.	25%	25%	20%	21%		

			Partie 4
			DES LOCATAIRES AUX PROFILS DIVERSIFIES
	Julien, Adrien et Mia Locataires		

MIEUX CONNAITRE LES PROFILS DES HABITANTS

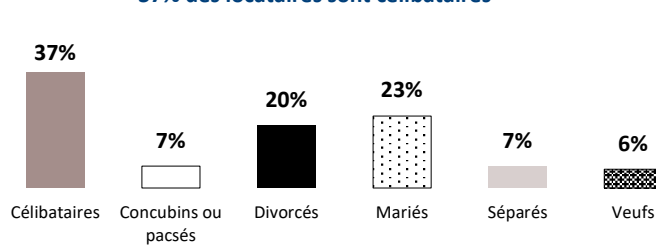
Catégories socio-professionnelles

49% des locataires sont en situation d'emploi



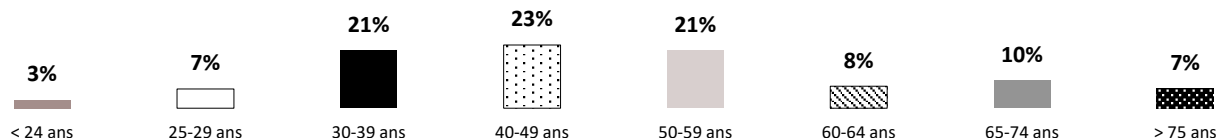
Situation familiale

37% des locataires sont célibataires



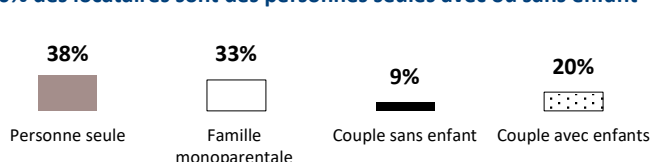
Age du signataire principal

44% des locataires ont entre 30 et 49 ans



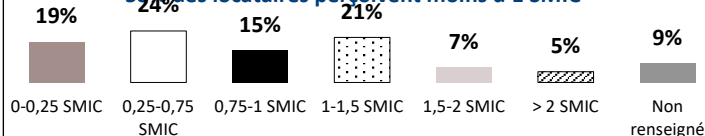
Composition familiale

80% des locataires sont des personnes seules avec ou sans enfant



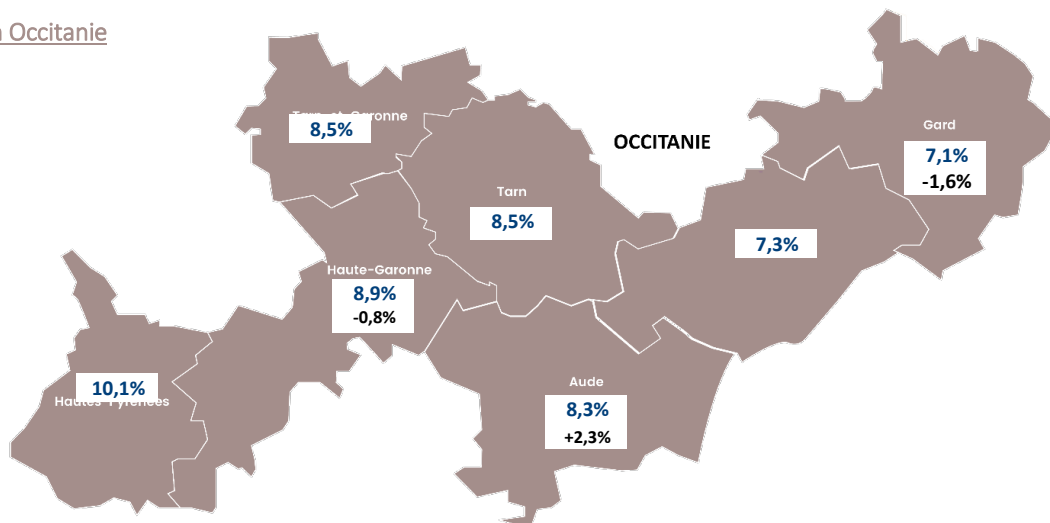
Niveau de ressources mensuelles

58% des locataires perçoivent moins d'1 SMIC



LA MOBILITE LOCATIVE

La mobilité par territoire en Occitanie
(hors étudiants)



UNE MOBILITE LOCATIVE STABLE

Variable selon les départements, la mobilité locative des ménages reste stable.

En effet, après une année de baisse significative sur la mobilité locative des ménages liée à la crise sanitaire (2019/2020), **une stabilité de la mobilité globale à 9% est constatée**. C'est l'expression de **fortes tensions locatives**, particulièrement dans les zones urbaines – Hérault et Haute-Garonne qui accueillent de nouveaux habitants attirés par les pôles économiques et l'offre de services des métropoles régionales.

Le rôle de transition dans le parcours résidentiel assuré il y a quelques années par les logements locatifs sociaux ne s'exerce plus, le logement social étant aujourd'hui perçu comme un « refuge ».

9%

HORS
ETUDIANTS

46%

ETUDIANTS



Partie 5

DES COLLABORATRICES ET COLLABORATEURS ENGAGES

Xavier
Manager de projets immobiliers

PROMOLOGIS MENE UNE POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES AMBITIEUSE ET INNOVANTE

63%
DE
COLLABORATRICES

99/100
INDEX EGALITE
FEMMES/HOMMES

9 ANS
D'ANCIENNETE
MOYENNE

*Promologis s'attache à
fidéliser ses collaboratrices
et collaborateurs.*

5,08 %
ABSENTEÏSME 2022

399,5 ETP
EN 2022

DONT **347** CDI
SOIT PLUS DE
90 % DES EFFECTIFS
EN CDI

25
ETP SALARIES
RQTH EN 2022
CONTRE 21
EN 2021

*Une politique volontariste avec la
signature le 6 juillet 2021 d'une
convention politique emploi avec
l'AGEFIPH unique en Occitanie.*



**" Le handicap et
la commercialisation
sont au cœur de nos valeurs "**

Julien & Evelyne
Chargé de Clientèle Responsable Service Clientèle

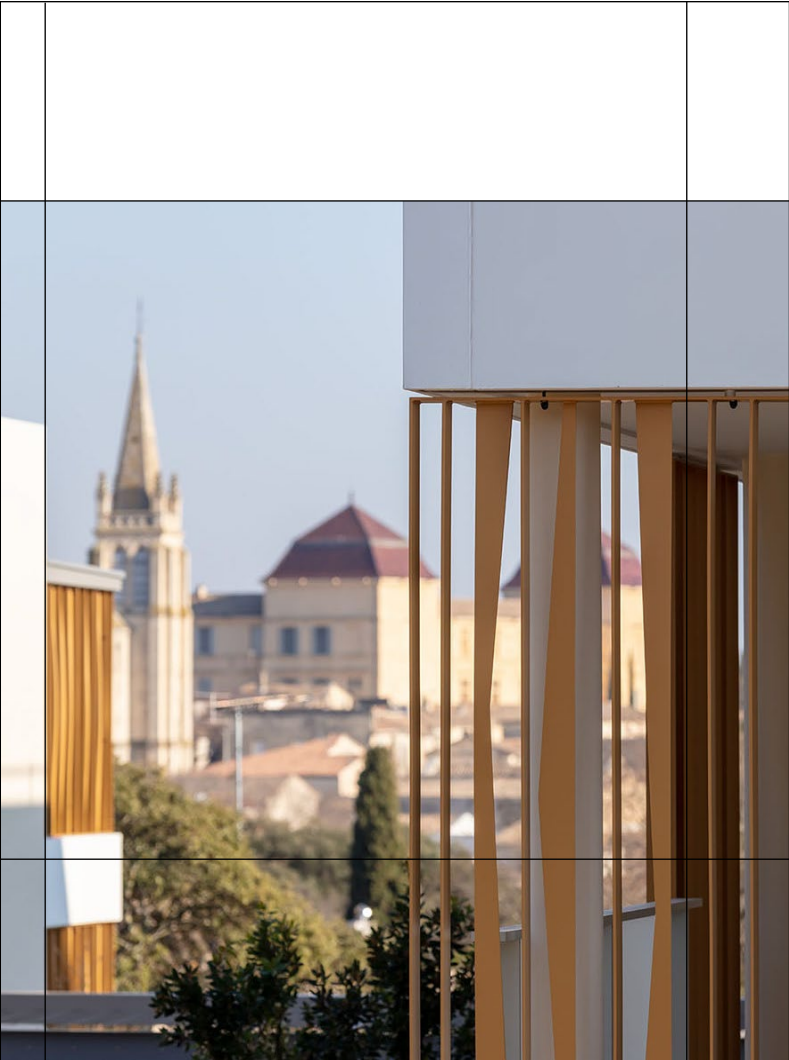
Handi'Cap Promologis
une entreprise inclusive



**" Etre malentendant
n'est pas un obstacle à
mon avenir professionnel "**

Stéphane & Christelle
Principal de Copropriétés Directrice Syndic

Handi'Cap Promologis
une entreprise inclusive



Partie 6

**PERFORMANCES
ECONOMIQUES
ET FINANCIERES AU SERVICE
DE L’UTILITE SOCIALE**

Athéa - CASTRIES (34)
12 logements en location sociale

INFORMATIONS FINANCIERES

Les comptes sociaux 2022 de PROMOLOGIS ont été arrêtés conformément aux principes comptables définis par le Code de Commerce, le Plan Comptable Général et dans le respect de l'arrêté du 7 octobre 2015 refondant les instructions comptables applicables aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

RESULTAT NET ET AUTOFINANCEMENT

En K€	2021	2022
Chiffre d'affaires	172 200	189 700
Résultat net	32 007	21 534
Autofinancement courant	9 384	7 160
Autofinancement courant / produits (%)	5,4%	5,0%
Autofinancement net HLM	10 033	3 375
Ressources internes	25 073	22 374

190M€

CHIFFRE
D'AFFAIRES

Pour la cinquième année consécutive, les résultats de PROMOLOGIS sont impactés par la Réduction de Loyer Solidarité.

Bien qu'affichant de très bons ratios d'exploitation, avec notamment un **coût de fonctionnement locatif, à 19,4% des loyers**, les résultats financiers s'affichent en baisse par rapport à l'année 2021, dans un contexte général d'inflation et de hausse du taux du livret A.

Les efforts de maintenance ont cependant été maintenus à un niveau élevé, tant sur les dépenses courantes que sur les travaux. La cession de **517 logements** dans le parc est venue compléter les capacités financières 2022.

Le chiffre d'affaires 2022 s'établit à **190M€**, en progression de **10,1%** par rapport à l'année 2021. Les revenus issus de l'activité accession sont en forte progression (**52,1M€**), notamment en raison de revente de fonciers aménagés, alors que les revenus issus de l'activité locative progressent de **4,7M€**.

1. LES LOYERS

En M€	2021	2022
Loyers quittancés	139,1	144,3
RLS	-8,5	-8,9
Loyers nets	130,6	135,3
Chiffre d'affaires	172,2	189,7
%	73,7%	71,4%

PROGRESSION
LOYERS 2022
(avant RLS)
3,7 %

La facturation des loyers augmente de 4,7M€ en 2022 en relation avec la variation du patrimoine. Le niveau de RLS est relativement stable, en lien avec l'objectif national d'une RLS à 1,3 Milliard d'euros.

2. VENTE DE LOGEMENTS ET LOCAUX NEUFS, TERRAINS LOTIS ET AMÉNAGÉS

156 levées d'option PSLA, la vente de **26 logements en accession directe** (sécurisée ou en patrimonial), de **6 locaux commerciaux ou professionnels**, ainsi que **44 lots à bâtir** et **7 fonciers aménagés** ont généré un **chiffre d'affaires de 52,1M€** en 2022 (39,4M€ en 2021).

INFORMATIONS FINANCIERES

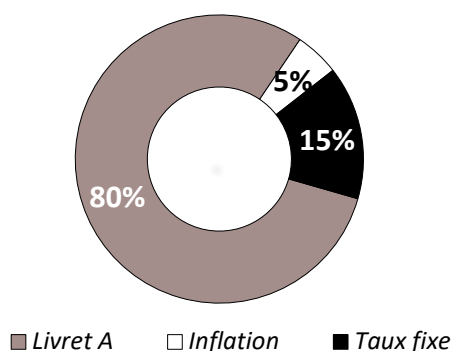
SITUATION DE L'ENDETTEMENT

L'année 2022 marque la fin d'une longue période de taux bas, favorable aux bailleurs sociaux, dont les emprunts sont principalement indexés au taux du livret A. Le taux du livret A est ainsi passé de 0,5% à 1% au 01/02/2022, puis 2% au 01/08/2022 et 3% au 01/02/2023. La conséquence se fait ressentir dès 2022 sur la charge d'intérêts financiers : les intérêts cours comptabilisés sont en hausse de 7,5M€ par rapport à 2021.

Le stock de dette financière, toutes natures confondues, s'établit à **1 954M€ fin 2022**, en progression de 8% et représente 71% du passif total.

Parmi celle-ci, la seule dette locative progresse de 4% en 2022 à 1 761M€, retraduisant l'intensité du développement et des investissements de la société.

Structure de la dette à fin 2022



Le **taux actuariel** de la dette long terme ressort à **2,36% à fin 2022**, contre 1,11% fin 2021, pour une durée de 16 ans et 10 mois.

L'annuité locative représente **56,2%** des loyers.

TRESORERIE

Adossée à une structure financière de type patrimonial et à un cycle d'exploitation excédentaire, **une trésorerie moyenne de 42M€** a été placée en 2022.

Dans un contexte de taux d'intérêts bas, tant sur le marché interbancaire que sur le marché obligataire, le livret A est resté en 2022 le support de placement offrant le meilleur rapport rendement / risque.

Pour une trésorerie indexée à hauteur de 95% sur le livret A, **le rendement moyen des placements financiers 2022 ressort à 1,20%**.

TAXES FONCIERES

12 217 logements sont assujettis fin 2022 à la taxe foncière sur les propriétés bâties, soit 42% du parc familial et 36% du parc étudiants.

313 logements sont nouvellement soumis et 344 ont été retirés pour cession, démolition ou régularisation.

La taxe moyenne par logement soumis ressort à 815€, en progression de 1,2% sur 12 mois.

Tous immeubles confondus, le poste « taxes foncières » totalise 9,9M€ et représente 6,8% des loyers avant RLS.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, en date du 21 février 2014, a instauré des contrats de ville à travers lesquels les bailleurs sociaux bénéficient d'un **abattement TFPB de 30% en contrepartie de moyens supplémentaires mobilisés au service des habitants de ces quartiers fragiles**.

A ce titre, 2 092 logements sur 8 sites éligibles à ce dispositif ont permis d'obtenir 531K€ d'abattement en 2022.

Engagés sur 3 dispositifs (travaux handicapés, vacance démolition et travaux d'économies d'énergie), **1,2 M€ de dégrèvements de taxes foncières ont été obtenus**, représentant 12% de la taxe totale payée en 2022.

INFORMATIONS FINANCIERES

COUT DE FONCTIONNEMENT

Véritable indicateur de la performance socio-économique des organismes d'HLM, et alors même que le volume de locataires en grandes difficultés pour lesquels des dispositifs d'accompagnement renforcés s'avèrent indispensables ne cesse de croître, le coût de fonctionnement locatif 2022 **reste maîtrisé à 981€/logement**.

Exprimé en pourcentage des loyers et après RLS, il est quasiment stable, à **20,7%**.

La digitalisation des métiers et l'optimisation des process participent largement à la maîtrise de ce poste de dépenses.

Les charges de personnel, affectées à l'activité locative, nettes de la production immobilisée et de la refacturation aux filiales **représentent 62,6 % du coût de fonctionnement**.

Les effectifs à fin 2022 ressortent à 410 collaborateurs, représentant **399,1 E.T.P.** en 2022.

CREANCE LOCATIVE

La paupérisation des nouveaux entrants dans le parc HLM, et la présence de difficultés économiques accentuées par la crise sanitaire pour la plupart des locataires, pèsent directement sur la **créance locative**.

Malgré les efforts déployés par les équipes de gestion pour prévenir les impayés, le **taux de retard au 1^{er} euro reste stable en 2022 (6,89%)**.

2 106K€ de créances irrécouvrables ont été constatées en 2022, représentant 1,3% du chiffre d'affaires des loyers et charges.

PERTES SUR
CREANCES
LOCATIVES
1,3%

COTISATIONS CGLLS

Les cotisations CGLLS et ANCOLS représentent une charge de **0,3M€ pour l'année 2022**.

Le montant de la cotisation de base de 2,8M€ est en effet réduit par le nombre de logements livrés sur l'année de référence et profite du mécanisme de modulation.

La RLS prélevée depuis 2018 s'élève à **36,6M€**. Après prise en compte de la modulation, le montant réel supporté par PROMOLOGIS depuis la création de la RLS est de **27,2M€**.

TOTAL RLS NETTE
DE LISSAGE
2018 à 2022
= 27M€

CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Depuis de nombreuses années, PROMOLOGIS a fait de la vente dans le parc un double vecteur d'accès au parcours résidentiel pour ses locataires et une source de financement de ses activités. Avec la loi ELAN, cette initiative en faveur de l'accession à la propriété des personnes aux revenus modestes s'est accélérée avec la création par ACTION LOGEMENT de l'Opérateur National de Vente.

Après trois premières tranches cédées en 2019, 2020 et 2021 (257 logements au total), ce sont **60 logements** qui ont été cédés en 2022 à l'ONV.

Le bilan des ventes à l'unité et à l'ONV se solde par un total en 2022 de **236 logements** qui ont dégagé une marge nette comptable de 13,7M€. 281 logements supplémentaires ont été cédés en bloc, ainsi qu'un commerce et 34 parkings ou garages seuls.

60
VENTES
A L'ONV

INFORMATIONS FINANCIERES

AUTOFINANCEMENT ET RESULTAT

L'autofinancement courant 2022 ressort à **7,2 M€** et représente 5% des produits, reflétant la maîtrise des indicateurs de gestion locative et la bonne tenue de la marge accession dans le neuf, dans un contexte global d'inflation et de hausse des taux d'intérêts. Après prise en compte des éléments exceptionnels, l'autofinancement net ressort à **3,4M€**.

Augmenté de la marge financière des cessions d'actifs, l'autofinancement net 2022 a permis de dégager **22M€ de ressources internes** destinées à être réinvesties tant dans l'offre nouvelle que dans la rénovation du parc.

La vente de logements dans le neuf et dans l'ancien confirme son rôle de relais de croissance dans le nouveau modèle économique post Loi de finances 2018.

En 2022, le **résultat net comptable** ressort à **21,5M€**.

STRUCTURE FINANCIERE

TOTAL DU BILAN

À **2 759 M€** à fin 2022, le total du bilan augmente de **7,3 %** sur un an. Les immobilisations représentent **91%** du total de l'actif. Le volume financier des stocks et en-cours de production est en hausse de **89,8M€** à **106,2M€**.

LA SITUATION NETTE

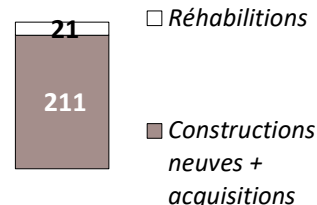
Elle s'établit au 31 décembre 2022 à **511M€, en progression de 5,8% sur 12 mois**. Elle a notamment bénéficié de 7,4 M€ d'augmentations de capital.

INVESTISSEMENTS 2022

232M€ ont été investis en 2022 dans la construction d'immeubles neufs en locatif ou en accession ainsi qu'en réhabilitation.

Investissements locatifs 2022

(données en M€)



MECANISME D'ALERTE

Le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 portant diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré, prévoit la mise en place d'un mécanisme d'alerte dès lors que le ratio suivant : autofinancement net HLM comparé aux produits d'activité + produits financiers est inférieur ou égal à 0 % pour 2020 et à 3 % pour la moyenne des années 2020 à 2022 :

	2022	Moyenne 2020+2021+2022
1 - Autofinancement net HLM	3 375 071€	9 348 820€
+ 70x – Produits des activités	213 452 277€	198 512 310€
- 703x – Récupération charges locatives	-23 816 609€	-22 377 258€
+ 76x – Produits financiers	510 996€	343 581€
2 – Total produits	190 146 664€	176 478 633€
Ratio	1,8%	5,3%

La moyenne sur 3 ans reste supérieure au seuil de 3%, mais le ratio 2022 s'établit à 1,8%.

INFORMATIONS FINANCIERES

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SOCIETE ET PRINCIPAUX RISQUES

L'année 2022 a été marquée par deux hausses successives de la hausse du taux du livret A, taux directeur de la dette HLM, et une troisième hausse s'est matérialisée dès le début d'année 2023, portant le taux du livret A à 3%.

La grande majorité des emprunts étant indexée au taux du livret A, la charge financière des emprunts augmentera de manière certaine en 2023 et les années suivantes, et son impact dépendra notamment de la trajectoire du taux du livret A sur les trois prochaines années. Dans ce contexte, qui se cumule à une hausse des prix de construction immobilier, à la raréfaction et à la cherté du foncier, et à une fragilisation économique des locataires, les résultats financiers sont amenés à se dégrader dans les deux années à venir, et ce malgré les très bons ratios d'exploitation affichés par Promologis. Il en résultera une érosion de l'autofinancement net et du résultat comptable sur les années 2023 et 2024, avec un risque important d'autofinancement inférieur à 3%.

En l'absence de signature de pacte de confiance entre l'Etat et le l'USH tout comme de convention quinquennale avec Action Logement, les prévisions d'activité à un horizon de court terme devront s'adapter aux contextes sectoriel et macroéconomique, indéterminés à la date du présent rapport nonobstant le besoin évident et massif de logements abordables à construire.

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale une distribution de dividendes à hauteur de **15% de l'autofinancement net HLM soit 506 350€**.

Il est rappelé, en application de l'article 243 bis du code général des impôts, que les dividendes par action mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
2021	520,72 €		682 702,18 €	0,030 €
2020	446,70 €		545 1356,09 €	0,024 €
2019	546 €		497 161,47 €	0,028 €

* Total des dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, avant prélèvements sociaux

** Total des dividendes versés à des personnes morales ou aux personnes physiques non domiciliées en France

INFORMATIONS FINANCIERES

DELAI DE PAIEMENT

La loi « consommation » du 17 mars 2014 et la loi « Macron » du 6 août 2015 prévoient que les sociétés, dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes, doivent communiquer des informations sur les délais locataires de locaux à usage privé, n'étant pas des clients « professionnels », ne sont pas recensés.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D 441-4)
Exercice : 2022
Montant : HT

	Article D 441-411* : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D 441-412* : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées		600	148	211	1 882	2 842		125	39	19	242	425
Montant total des factures concernées HT		1 085 831	83 560	52 986	339 109	1 561 484		739 740	56 377	7 984	473 027	1 277 128
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice		0,36%	0,03%	0,02%	0,11%	0,52%						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice								0,39%	0,03%	0,00%	0,25%	0,67%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	121											
Montant total des factures exclues	1 446 111											
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 30 jours						- Délais contractuels : 30 jours					

MONTANT DE CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Le montant global de certaines charges non déductibles fiscalement visées au 4 de l'article 39 du CGI (CGI art. 223 quater) est de 2 020 €

IZYSYNDIC

PROMOLOGIS souhaite **accompagner les propriétaires** dans l'exercice de leurs droits et obligations de copropriétaires. Il s'agit aussi de **préserver durablement le devenir technique et social des copropriétés** dans lesquelles elle conserve des logements locatifs, afin de proposer aux collectivités et aux habitants **un service adapté à leurs préoccupations**. En confiant à sa filiale IZYSYNDIC l'activité gestion des copropriétés **issues de la vente aux locataires dans l'ancien et de l'accession à la propriété dans le neuf**, PROMOLOGIS entend **garantir ainsi continuité et qualité de services à ses clients et partenaires**. Pour ce faire, IZYSYNDIC inscrit ses missions dans la **charte d'engagements de services** déclinée par le GROUPE ACTION LOGEMENT, au bénéfice d'une **gestion optimisée des biens confiés par les copropriétaires**. IZYSYNDIC assure également selon leur demande, l'activité de syndic social et solidaire des filiales HLM d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER en Occitanie, LA CITE JARDINS et 3F OCCITANIE.

L'activité syndic de IZYSYNDIC porte à fin 2021 sur **255 copropriétés** totalisant **14 739 lots**, dont **7 607 lots principaux** (en augmentation de quasiment 500 lots par rapport à 2021).



Parallèlement IZYSYNDIC a démarré en 2022 une activité de redressement de copropriétés, consistant à acquérir des lots diffus et à accompagner la copropriété dans une optique de redressement, à la fois financier et patrimonial. 25 logements ont été acquis en 2022 dans le cadre de cette activité.



Le chiffre d'affaires 2022 pour IZYSYNDIC est ressorti à **1,5M€**, principalement à travers l'activité de syndic de copropriétés.

Le résultat après impôt s'élève à **60K€**.

GROUPE PROMOLOGIS

MAISONS CLAIRES



PROMOLOGIS est devenue en juin 2015 actionnaire majoritaire de la **société coopérative de production HLM** MAISONS CLAIRES.

Cette entité gère à fin 2022 un **patrimoine de 1 013 logements** répartis sur 21 communes du Tarn.

En 2022, MAISONS CLAIRES a dégagé un **chiffre d'affaires de 4,5M€** majoritairement constitué de loyers.

Le taux d'endettement est de 42,9%, en hausse de 6,3 points par rapport à 2021 en raison d'un réaménagement de dette Banque des Territoires qui impactait principalement l'année 2021.

MAISONS CLAIRES poursuit une orientation structurante tournée vers la reconquête du patrimoine qui allie un plan d'entretien ambitieux et des arbitrages de type démolitions-reconstructions, le taux d'inoccupation s'est fortement résorbé permettant de recréer du revenu locatif.

Dans ces conditions, **le résultat comptable 2022 ressort positif à 569 K€**, dont 248K€ de plus-values liées à la cession de 4 logements.

L'autofinancement net HLM s'établit à 896K€ et représente 20,5% des produits. Il intègre 386K€ d'éléments exceptionnels.

PROMOLOGIS ET SES FILIALES EN 2022

Patrimoine (en équivalent logement)	30 364 logements
Programmation agréée (location et accession)	2 088 logements
Mises en chantier (location et accession)	2 130 logements
Livraisons (location et accession)	1 553 logements
Réservations accession sociale	216 logements <i>dont 36 lots à bâtir</i>
Cessions d'actif <i>Dont vente HLM (y compris ONV)</i>	512 logements <i>240 logements</i>
Démolitions	40 logements
Copropriétés	255 <i>pour 7 607 lots principaux</i>
Chiffre d'affaires	196 M€
Investissements	232M€
Effectifs ETP	440



Partie 7

ANNEXES

Le clos des chênes – ST-ORENS-DE-GAMEVILLE (31)
35 logements en accession sociale à la propriété

PROMOLOGIS :

ETATS COMPTABLES ET FINANCIERS :

COMPTES SOCIAUX

BILAN ACTIF

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

BILAN - ACTIF

I Fiche n°1

Exercice au : 31/12/2022

	N° de compte	ACTIF	31/12/2022				31/12/2021
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
	1	2	3	4	5	6	7
I M M O B I L I S E		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				9 902 666,56	9 330 959,92
	201	Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	11 705 921,95	3 479 886,05	8 226 035,90		8 427 395,55
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	7 924 505,00	6 247 874,34	1 676 630,66		903 564,37
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				2 264 891 277,05	2 165 491 315,31
	2111	Terrains nus	37 573 485,65	608 404,33	36 965 081,32		35 537 622,89
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	301 820 698,61		301 820 698,61		282 915 977,22
	212	Agencements et aménagements de terrains	4 048 081,39	3 313 440,39	734 641,00		896 894,83
	213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	2 469 029 580,07	592 422 622,59	1 876 606 957,48		1 793 445 454,12
	214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	71 547 543,94	39 500 598,57	32 046 945,37		36 090 762,67
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	24 334 491,40	8 157 576,53	16 176 914,87		15 961 087,27
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 882 632,98	5 342 594,58	540 038,40		643 516,31
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	5 778,30		5 778,30	5 778,30	5 778,30
	23	Immobilisations corporelles en cours				232 243 708,87	180 767 364,52
	2312	Terrains	80 476 423,15		80 476 423,15		57 174 618,53
	2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	151 767 285,72		151 767 285,72		123 592 745,99
	238	Avances et acomptes			0,00		
	261-266 - 2675-2676	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				3 710 223,76	3 539 773,17
	2671-2674	Participations - Apports, avances	1 442 473,56		1 442 473,56		1 442 552,04
	272	Créances rattachées à des participations			0,00		
	2741	Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
	2781-2782-2783	Prêts participatifs			0,00		
	271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	2678-2768	Autres	2 267 750,20		2 267 750,20		2 097 221,13
		Intérêts courus			0,00		
		(I)	3 169 826 651,92	659 072 997,38	2 510 753 654,54	2 510 753 654,54	2 359 135 191,22
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				106 181 347,52	89 793 510,03
	31	Terrains à aménager	53 823 761,87	309 053,45	53 514 708,42		32 386 427,50
	33	Immeubles en cours	23 050 908,41		23 050 908,41		37 453 291,57
	35 sauf 358	Immeubles achevés :					
	358	Disponibles à la vente	10 900 252,19	494 556,91	10 405 695,28		8 738 776,18
	37	Temporairement loués	19 210 035,41		19 210 035,41		11 215 014,78
	32	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
		Approvisionnements			0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	22 319 921,46		22 319 921,46	22 319 921,46	18 225 799,15
		CREANCES D'EXPLOITATION				77 431 982,00	62 967 768,98
	411	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	412	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	13 974 129,32	1 915 288,10	12 058 841,22		11 061 724,11
	414	Créances sur acquéreurs	4 232 583,51		4 232 583,51		3 357 440,79
	415	Clients - autres activités	1 164 676,31		1 164 676,31		1 358 955,32
	416	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
	418	Clients douteux ou litigieux	8 083 654,37	8 083 654,37	0,00		0,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Produits non encore facturés	715 704,24		715 704,24		353 005,98
	441	Autres	10 578 059,67		10 578 059,67		7 765 167,50
		Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	48 682 117,05		48 682 117,05		39 071 475,28
	454	CREANCES DIVERSES (3)				5 428 468,49	6 230 735,36
	451-458	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
	461 (sauf 4615)	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	1,27		1,27		1,27
	4615	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
	455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Opérations d'aménagement			0,00		
	50	Autres	5 428 467,22		5 428 467,22		6 230 734,09
		Valeurs mobilières de placement				0,00	0,00
C O M P T E S		DISPONIBILITES				33 983 132,06	30 874 958,02
	511	Valeur à l'encaissement	22 500,93		22 500,93		5 439,14
	5188	Intérêts courus à recevoir			0,00		
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	33 960 631,13		33 960 631,13		30 869 518,88
	53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
	486	Charges constatées d'avance	2 453 468,53		2 453 468,53	2 453 468,53	2 423 806,78
		(II)	258 600 872,89	10 802 552,83	247 798 320,06	247 798 320,06	210 516 578,32
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	949 657,03		949 657,03	949 657,03	1 558 780,54
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00
R E G U L E		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	3 429 377 181,84	669 875 550,21	2 759 501 631,63	2 759 501 631,63	2 571 210 550,08

(1) dont droit au bail
(2) dont à moins d'un an
(3) dont à plus d'un an

BILAN PASSIF – AVANT REAFFECTATION DU RESULTAT

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Promologis 
Groupe ActionLogement

I Fiche n°2

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1		PASSIF 2		31/12/2022		31/12/2021 5	
				Détail 3	Totaux partiels 4		
CAPIT ITAU X	10	CAPITAL ET RESERVES			489 392 446,67	450 618 848,88	
	10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation		41 611 138,50		34 161 139,50	
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)					
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)					
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport		28 929 479,74		28 929 479,74	
	105	Ecart de réévaluation					
	106	Réserves					
	1061	Réserve légale		3 416 113,95		2 727 913,95	
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles		203 825 052,54		203 825 052,54	
	10685	Réserves sur cessions immobilières		196 284 392,63		180 901 792,63	
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)					
	10688	Réserves diverses		15 326 269,31		73 470,52	
	106881	dont relevant du SIEG					
	P R O P R E S	11	Report à nouveau (a)			0,00	0,00
		12	Résultat de l'exercice (a)		21 533 756,82	21 533 756,82	32 006 821,79
			Montant brut	Inscrit au résultat			
13		Subventions d'investissement	235 823 119,04	74 429 621,66	161 393 497,38	161 393 497,38	153 515 664,65
14		PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00	0,00	
145		Amortissements dérogatoires					
146		Provision spéciale de réévaluation					
1671		Titres participatifs			0,00	0,00	
			(I)	672 319 700,87	672 319 700,87	636 141 335,32	
P R O V.		15	PROVISIONS			5 107 223,25	7 390 220,04
		151	Provisions pour risques		343 162,00		759 029,33
		1572	Provisions pour gros entretien		1 645 305,98		2 039 320,98
		153-158	Autres provisions pour charges		3 118 755,27		4 591 869,73
				(II)	5 107 223,25	5 107 223,25	7 390 220,04
D E T T E S		DETTES FINANCIERES (1)			1 982 105 324,45	1 837 010 666,17	
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction		75 744 876,98		68 744 639,43	
	163	Emprunts obligataires					
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit					
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations		1 599 185 662,31		1 534 180 040,44	
	1642	C.G.L.L.S.					
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM		0,01		0,01	
	1648	Autres établissements de crédit		275 569 239,77		209 506 890,63	
	165	Dépôts et cautionnements reçus :					
	1651	Dépôts de garantie des locataires		11 211 089,86		10 707 875,58	
	1654	Redevances (location-accession)		52 750,20		28 951,20	
	1658	Autres dépôts		10 057,97		11 033,62	
		Emprunts et dettes financières diverses :					
	166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		2 116 297,73		1 170 794,79	
	1675	Emprunts participatifs					
	1676	Avances d'organismes HLM					
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts					
	168	Autres emprunts et dettes assimilées		1 732 488,03		1 863 124,59	
	17	Dettes rattachées à des participations					
	519	Concours bancaires courants					
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus		15 632 588,76		9 339 876,66	
	16883	Intérêts compensateurs		850 272,83		1 457 439,22	
	229	Droits sur immobilisations			5 778,30	5 778,30	
	2293	Droits des locataires attributaires					
	2291-2292	Autres droits		5 778,30		5 778,30	
	419	Clients créditeurs			7 306 157,02	5 882 250,13	
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes		6 163 146,55		5 316 527,30	
	Autres 419	Autres		1 143 010,47		565 722,83	
		DETTES D'EXPLOITATION			42 835 385,55	45 001 138,43	
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs		12 313 929,78		13 043 666,37	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers		11 493 109,90		10 137 739,19		
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres		19 028 345,87		21 819 732,87		
	DETTES DIVERSES			46 773 301,87	35 589 290,12		
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :						
269-279	Fournisseurs d'immobilisations		22 480 307,67		21 511 741,86		
	Versements restant à effectuer sur titres non libérés						
	Autres dettes :						
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital						
451-454-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.						
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers						
4615	Opérations d'aménagement						
455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres		24 292 994,20		14 077 548,26		
R E G U L.		Produits constatés d'avance			3 048 760,32	4 189 871,57	
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres		2 717 982,92		3 849 502,69	
	4872	Produits des ventes sur lots en cours		330 777,40		340 368,88	
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP					
		(III)		2 082 074 707,51	2 082 074 707,51	1 927 678 994,72	
477	Différences de conversion Passif (IV)			0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		2 759 501 631,63	2 759 501 631,63	2 571 210 550,08		
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.					
		(1) Dont à plus d'un an			0,00	1 702 849 832,51	
		à moins d'un an			1 982 105 324,45	134 160 833,66	

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Promologis 

Groupe ActionLogement

I fiche n°3

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2022			31/12/2021 6
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			191 246 422,37	177 858 233,39
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			90 965 350,18	84 480 061,59
60	Achats stockés :				
601	Terrains		27 701 039,33	27 701 039,33	16 480 969,82
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		-21 128 280,92	-21 128 280,92	-7 497 265,80
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		36 235 182,96	36 235 182,96	28 094 549,18
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	5 495 367,44	1 012 254,47	6 507 621,91	6 896 691,77
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	13 600 672,46	2 919 467,53	16 520 139,99	16 125 293,31
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	794 068,70	4 602 352,64	5 396 421,34	5 277 214,92
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		7 189 034,19	7 189 034,19	8 618 459,85
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations		1 008 699,87	1 008 699,87	1 166 156,04
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		22 307,87	22 307,87	-3 169,52
616	Primes d'assurances		1 788 859,63	1 788 859,63	1 558 163,03
621	Personnel extérieur à la société		282 416,54	282 416,54	239 549,45
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		5 087 419,06	5 087 419,06	3 768 293,51
623	Publicité, publications, relations publiques		427 975,47	427 975,47	471 879,83
625	Déplacements, missions et réceptions		407 361,83	407 361,83	315 788,52
6285	Redevances		446 267,81	446 267,81	339 691,34
Autres comptes 61 et 62	Autres	29 474,11	3 043 409,19	3 072 883,30	2 627 796,34
63	Impôts, taxes et versements assimilés			16 480 002,56	15 543 181,09
631-633	Sur rémunérations		1 237 469,59	1 237 469,59	1 321 461,79
63512	Taxes foncières		10 137 644,15	10 137 644,15	9 592 630,53
Autres 635-637	Autres	4 391 330,82	713 558,00	5 104 888,82	4 629 088,77
64	Charges de personnel			21 607 612,03	20 917 562,19
641-6481	Salaires et traitements		14 849 247,02	14 849 247,02	14 402 108,32
645-647-6485	Charges sociales		6 758 365,01	6 758 365,01	6 515 453,87
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			59 557 572,12	54 728 780,61
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf	Immobilisations locatives		53 684 855,60	53 684 855,60	50 611 393,37
68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Autres immobilisations		1 121 345,50	1 121 345,50	1 005 817,68
Reste du 6811	Charges d'exploitation à répartition		1 957,12	1 957,12	4 762,12
6812	Dépréciations des immobilisations				
6816	Dépréciations des stocks et en-cours		318 813,85	318 813,85	277 033,95
68173	Dépréciations des créances		3 442 262,84	3 442 262,84	2 522 159,49
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		744 485,00	744 485,00	215 062,00
Autres 6815	Autres provisions		243 852,21	243 852,21	92 552,00
65 (sauf 655)	Autres charges			2 635 885,48	2 188 647,91
654	Pertes sur créances irrécouvrables		2 180 143,16	2 180 143,16	2 025 984,25
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		455 742,32	455 742,32	162 663,66
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
	CHARGES FINANCIERES			26 701 843,11	19 147 447,80
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		607 166,39	607 166,39	388 895,46
	Charges d'intérêts (2)				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		440 761,64	440 761,64	174 530,71
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		24 354 947,64	24 354 947,64	17 864 057,25
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		361 484,63	361 484,63	298 306,08
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		926 419,67	926 419,67	386 878,40
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		11 063,14	11 063,14	34 779,90
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			31 888 884,24	21 433 597,55
671	Sur opérations de gestion		2 660 341,84	2 660 341,84	2 295 581,40
	Sur opérations en capital :			26 869 517,10	17 635 927,28
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		22 883 773,64	22 883 773,64	14 870 248,41
678	Autres		3 985 743,46	3 985 743,46	2 765 678,87
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 359 025,30	1 502 088,87
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		2 158 063,30	2 158 063,30	914 759,54
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions		200 962,00	200 962,00	587 329,33
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		261 812,15	261 812,15	105 330,00
	TOTAL DES CHARGES	24 310 913,53	225 788 048,34	250 098 961,87	218 544 608,74
	Solde créditeur = bénéfice			21 533 756,82	32 006 821,79
	dont relevant du SIEG				25 880 703,29
	TOTAL GENERAL			271 632 718,69	250 551 430,53
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Promologis 
Groupe ActionLogement

I Fiche n°4
Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2022		31/12/2021 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		221 995 593,69	209 885 603,34
70 (net de 709)	Produits des activités		213 452 277,47	195 489 123,47
7011	Ventes de terrains lotis	20 153 573,21		8 988 938,94
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	31 007 035,45		29 393 366,12
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	918 961,87		1 067 426,40
703	Récupération des charges locatives	23 816 608,67		23 257 246,18
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	2 996 177,86		2 549 623,25
7043	Loyers des logements conventionnés	111 263 167,24		108 076 349,41
7042	Suppléments de loyers	531 876,77		361 822,64
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	9 676 289,29		8 852 960,03
7047	Logements en location - accession et invendus	1 177 113,22		963 252,27
7044-7045-7048	Autres	10 869 862,73		10 762 528,53
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			119 569,23
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	237 675,35		453 418,67
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	109 245,93		
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
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	694 689,88		642 621,80
71	Production stockée (ou destockage)		-4 755 385,59	767 942,94
7133	Immeubles en cours	-14 402 383,16		12 086 405,33
7135	Immeubles achevés	9 646 997,57		-11 318 462,39
72	Production immobilisée		3 761 296,72	3 737 733,04
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	301 139,09		731 777,89
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	3 460 157,63		3 005 955,15
74	Subventions d'exploitation		534 309,04	651 318,28
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	534 309,04		651 318,28
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		6 060 826,18	5 591 633,51
78157	Provisions pour gros entretien	1 138 500,00		3 081 229,00
78174	Dépréciations de créances	2 842 103,50		2 025 984,24
Autres 781	Autres reprises	2 080 222,68		484 420,27
791	Transferts de charges d'exploitation	1 918 874,93	1 918 874,93	1 566 583,02
751-754-758	Autres produits	1 023 394,94	1 023 394,94	2 081 269,08
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS		510 996,43	340 784,67
761	De participations (2)		10 590,21	7 558,57
7611	Revenus des actions	10 590,21		7 558,57
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	D'autres immobilisations financières (2)			
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	500 289,57	500 289,57	197 345,74
765-766-768	Autres (2)	116,65	116,65	1 229,97
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transfert de charges financières			134 650,39
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		49 126 128,57	40 325 042,52
771	Sur opérations de gestion	1 558 131,74	1 558 131,74	2 496 538,03
775	Sur opérations en capital :		46 651 523,68	36 338 946,61
777	Produits des cessions d'éléments d'actif	38 227 613,67		28 495 429,04
778	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	6 786 239,16		6 006 451,73
787	Autres	1 637 670,85		1 837 065,84
787	Reprises sur dépréciations et provisions	916 473,15	916 473,15	1 489 557,88
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	271 632 718,69	271 632 718,69	250 551 430,53
	Solde débiteur = perte			
	dont relevant du SIEG			
	TOTAL GENERAL	271 632 718,69	271 632 718,69	250 551 430,53
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (1)

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

1 - SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (1)

Promologis 
Groupe ActionLogement

III - Autres
documents
de synthèse

Exercice au : 31/12/2022

Produits 1		Charges 2		Soldes intermédiaires		
				3	31/12/2022 4 (1 - 2)	31/12/2021 5
701 Ventes d'immeubles	52 079 570,53	601 Achats de terrains	27 701 039,33			
7063 Produits des activités de promotion		607 Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
7612 Revenus des parts en S.C.I. de vente	402 466,00	6031 Variation de stocks : terrains	-21 128 280,92			
72232 Transfert d'éléments de stock en immo.	1 177 113,22	6037 Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou G. de rachat				
7047 Loyers des logements en location-accession et invendus		604-605-608 Frais liés à la prod. de stocks immo.	36 235 182,96			
		66114 Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	361 484,63			
		7133 Travaux en cours (signe inversé)	14 402 383,16			
		7135 Immeubles achevés (signe inversé)	-9 646 997,57			
Total	53 659 149,75	Total	47 924 811,59	MARGE SUR ACCESSION	5 734 338,16	3 923 936,62
7061-7062-70672 Activité de prêteur		66115 Intérêts liés à la gestion de prêts accession				
76261-76262 Produits financiers- prêts accession						
Total		Total		MARGE SUR PRETS		
7041 Loyers des logements non conventionnés	2 996 177,86	6127 Loyer des baux à long terme	22 307,87			
7043 Loyers des logements conventionnés	111 263 167,24	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf	53 684 855,60			
704 (sauf 7041-7043-7047) Autres loyers	21 078 028,79	68112315, 6811235, 68112415 et 6811245				
7222 Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	301 139,09	Immobilisations locatives				
742 Primes à la construction		661121 - 661122 - 661124 Intérêts sur op. locatives	24 795 709,28			
743 Subventions d'exploitation	534 309,04	661123 Intérêts compensateurs				
777 Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice (1)	6 786 239,16	6863 Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	607 166,39			
7872 reprises sur provisions réglementées		6872 Dotations aux provisions réglementées	24 310 913,53			
7963 Transfert de charges - intérêts compensateurs		6... Charges locatives récupérables (total colonne 3 compte de résultat)				
703 Récupération des charges locatives	23 816 608,67					
Total	166 775 669,85	Total	103 420 952,67	MARGE SUR LOCATIF	63 354 717,18	68 147 882,39
7221 Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)	3 057 691,63					
721-7223 sauf 72232 Autres productions imm.	346 921,28					
7064-7065-7066-70671-7068 Autres prest. De services						
7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'H.L.M.	694 689,88					
Autres 708 Autres						
Total	4 099 302,79			PRODUCTIONS DIVERSES	4 099 302,79	4 101 995,62
				MARGE BRUTE TOTALE	73 188 358,13	76 173 814,63
		Consommations de l'exercice en prov. de tiers				
		602 Ach. stockés, autres approvisionnements				
		6032 Variation des stocks des autres approvisionnements				
		606 Ach. non stockés matières et fournitures	1 012 254,47			
		611 Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 919 467,53			
		6151 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	4 602 352,64			
		6152 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	7 189 034,19			
		6156-6158 Autres travaux d'entretien	1 008 699,87			
		6122-6125 Crédit-bail				
		616 Primes d'assurances	1 788 859,63			
		621 Personnel extérieur à la société	282 416,54			
		622 Rémunération d'intermédiaires, honoraires	5 087 419,06			
		623 Publicité, publications, relations publiques	427 975,47			
		625 Déplacements, missions et réceptions	407 361,83			
		6285 Redevances	446 267,81			
		Autres 61 et 62 Autres	3 043 409,19			
		635-637 Autres impôts, taxes et assimilés	10 851 202,15			
744 Subventions pour travaux d'entretien		Total (NR)	39 066 720,38		-39 066 720,38	-37 560 208,93
				VALEUR AJOUTEE	34 121 637,75	38 613 605,70
		631-633 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémun.	1 237 469,59			
		641-6481 Salaires et traitements	14 849 247,02			
		645-647-6485 Charges sociales	6 758 365,01			
		Total (NR)	22 845 081,62		-22 845 081,62	-22 239 023,98
				EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)	11 276 556,13	16 374 581,72

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (2)

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

1 - SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (2)

Promologis 

Groupe ActionLogement

III - Autres documents de synthèse

Exercice au : 31/12/2022

Produits 1		Charges 2		Soldes intermédiaires		
				3	31/12/2022 4 (1 - 2)	31/12/2021 5
7811 Reprises sur amortissements		6812 Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	1 957,12			
78157 Reprises sur prov. pour gros entretien	1 138 500,00	Reste du 6811 Autres dot. amortissements	1 121 345,50			
Autres 781 Autres reprises	4 922 326,18	6816 Dotations pour dépréciations des immo.				
791 Transferts de charges d'exploitation	1 918 874,93	68173 Dotations pour dépréciations des stocks et en-co	318 813,85			
751-754-758 Autres produits de gest. courante	1 023 394,94	68174 Dotations pour dépréc. des créances	3 442 262,84			
		68157 Dotations aux prov. pour gros entretien	744 485,00			
		Autres 6815 Autres dotations aux prov.	243 852,21			
		654 Pertes sur créances irrécouvrables	2 180 143,16			
		651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante (NR)	455 742,32			
Total	9 003 096,05	Total	8 508 602,00		494 494,05	2 933 450,46
				RESULTAT D'EXPLOITATION	11 771 050,18	19 308 032,18
				QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN		
755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
7613 et 762 (sauf 76261 et 76262) Produits financiers divers sur autres immobilisations financières		686 (sauf 6863) Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières				
7611-7618 Revenus des titres immobilisés	10 590,21	Autres 661 Intérêts sur autres opérations	926 419,67			
763-764 Produits des autres créances et valeurs mobilières de placement	500 289,57	667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
765-766-768 Autres produits financiers	116,65	664-665-666-668 Autres charges fin. (1)	11 063,14			
786 Reprises sur dépr. et prov. financières						
796 sauf 7963 Transferts de charges fin.						
767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total	510 996,43	Total	937 482,81	RESULTAT FINANCIER	-426 486,38	-80 873,63
				RESULTAT COURANT	11 344 563,80	19 227 158,55
771 Produits exceptionnels sur op. de gestion	1 558 131,74	671 Charges exceptionnelles s/ op. de gestion	2 660 341,84			
775 Produits des cessions d'éléments d'actif	38 227 613,67	675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	22 883 773,64			
778 Autres produits exceptionnels	1 637 670,85	678 Autres charges exceptionnelles	3 985 743,46			
787 sauf 7872 Reprises sur provisions et dépréciations	916 473,15	6871 Dotations aux amortissements				
797 Transferts de charges exceptionnelles		6875-6876 Dotations dépr. et autres provisions	2 359 025,30			
Total	42 339 889,41	Total	31 888 884,24	RESULTAT EXCEPTIONNEL	10 451 005,17	12 884 993,24
		69 Participation des salariés et impôts sur les bénéfices et assimilés	261 812,15		-261 812,15	-105 330,00
				RESULTAT DE L'EXERCICE	21 533 756,82	32 006 821,79

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

2 - CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

Promologis 
Groupe ActionLogement

III - Autres documents de synthèse

Exercice au : 31/12/2022

			31/12/2022	31/12/2021
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)		*	11 276 556,13	16 374 581,72
+ ou - Variation intérêts compensateurs (c/ 16883)	(1)			
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives (c/ 681111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)		*	53 684 855,60	50 611 393,37
+ Dotations aux provisions réglementées (c/ 6872).		*		
- Reprises sur provisions réglementées (c/ 7872)		*		
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/ 777)		*	-6 786 239,16	-6 006 451,73
+ Autres produits d'exploitation				
* Transferts de charges d'exploitation (c/ 791)		*	1 918 874,93	1 566 583,02
* Autres produits de gestion courante (c/ 75 sauf 755)		*	1 023 394,94	2 081 269,08
- Autres charges d'exploitation				
* Pertes sur créances irrécouvrables (c/ 654)		*	-2 180 143,16	-2 025 984,25
* Redevances et charges diverses de gestion courante (c/ 651 et 658)		*	-455 742,32	-162 663,66
+ ou - Quote-parts de résultats sur opérations faites en commun		*		
+ Produits financiers				
Sous-total	510 996,43	*		
Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/ 786)		*		
	510 996,43		510 996,43	340 784,67
- Charges financières				
Sous-total	-937 482,81	*		
Moins dot. aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/ 686 sauf 6863)		*		
	-937 482,81		-937 482,81	-421 658,30
- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif code 2.21 et 2.22 "financements définitifs") (2)				
(sauf remboursements anticipés)			-50 967 904,48	-51 492 361,62
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM			7 087 166,10	10 865 492,30
+ Produits exceptionnels				
* Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/ 771)		*	1 558 131,74	2 496 538,03
* Autres produits exceptionnels (c/ 778)		*	1 637 670,85	1 837 065,84
* Transferts de charges exceptionnelles (c/ 797)		*		
- Charges exceptionnelles				
* Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/ 671)		*	-2 660 341,84	-2 295 581,40
* Autres charges exceptionnelles (c/ 678)		*	-3 985 743,46	-2 765 678,87
- Participation des salariés aux résultats, Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/ 69)		*	-261 812,15	-105 330,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM			3 375 071,24	10 032 505,90
RESULTAT DE L'EXERCICE			21 533 756,82	32 006 821,79
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/ 68)			62 523 763,81	56 619 764,94
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/ 78)			-6 977 299,33	-7 081 191,39
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés (c/ 675)			22 883 773,64	14 870 248,41
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/ 775)			-38 227 613,67	-28 495 429,04
- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/ 777)			-6 786 239,16	-6 006 451,73
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)	(3)		54 950 142,11	61 913 762,98
- Remboursements d'emprunts locatifs (Etat du passif code 2.21 & 2.22) sauf remboursements anticipés			-50 967 904,48	-51 492 361,62
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/ 16883)	(1)			
- Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (c/ 6863)	(3)		-607 166,39	-388 895,46
AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)			3 375 071,24	10 032 505,90

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

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

(2) Hors remboursements anticipés (codes 2.21 & 2.22. V. états réglementaire IV-4 - Fiche 1 - colonne 10).

(3) A reporter au tableau de financement

RESULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

RESULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

Promologis 
Groupe ActionLogement

III - Autres
documents
de synthèse

Exercice au : 31/12/2022

NATURE DES INDICATIONS	Exercice N-4 2018	Exercice N-3 2019	Exercice N-2 2020	Exercice N-1 2021	Exercice N 2022
I Capital en fin d'exercice					
Capital social	17 678 932,50 €	22 120 332,00 €	27 279 139,50 €	34 161 139,50 €	41 611 138,50 €
Nombre des actions ordinaires existantes	11 785 955	14 746 888	18 186 093	22 774 093	27 740 759
Nombre des actions à dividende prioritaire existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
II Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	153 435 782,62 €	166 605 376,84 €	166 537 608,96 €	172 231 877,29 €	189 635 668,33 €
Résultat avant charges et produits calculés					
(amortissements, dépréciations et provisions)	64 840 819,04 €	72 653 514,51 €	85 813 008,88 €	81 545 395,34 €	77 080 221,30 €
Impôts sur les bénéfices		1 383,00 €	373 862,00 €	105 330,00 €	261 812,00 €
Résultat après charges et produits calculés					
(amortissements, dépréciations et provisions)	21 455 375,26 €	25 309 313,01 €	35 770 664,79 €	32 006 821,79 €	21 533 756,82 €
Résultat distribué	397 775,98 €	497 707,47 €	545 582,79 €	683 222,79 €	506 350,00 €
III Résultats par action					
Résultat après impôts mais avant charges calculées	5,50 €	4,93 €	4,72 €	3,58 €	2,78 €
Résultat après impôts, charges calculées	1,82 €	1,72 €	1,97 €	1,41 €	0,78 €
Dividende distribué par action	0,0338 €	0,0338 €	0,0300 €	0,0300 €	0,02 €
IV Personnel					
Effectif moyen des salariés	310	343	371	383	398
Montant de la masse salariale	10 912 583,79 €	12 951 660,66 €	13 168 394,55 €	14 402 108,32 €	14 849 247,02 €
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	5 158 527,02 €	5 542 461,29 €	5 921 760,57 €	6 515 453,87 €	6 758 365,01 €

PROMOLOGIS :
DONNEES EN MATIERE D'ACCESSION

RAPPORT D'ACTIVITE ACCESSION S.G.A. HLM

(SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION)

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue par PROMOLOGIS avec la Société de Garantie de l'Accession HLM, le présent document présente le rapport spécifique à l'activité de vente pour l'exercice 2022. Celui-ci aborde successivement : un rappel des principes comptables appliqués, la convention de garantie, les indicateurs de production, les résultats de l'activité de l'accession.

RAPPEL DES PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES

DEFINITION DES OPERATIONS ENTRANT DANS LA S.G.A. H.L.M.

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1^{er} juillet 2003, soit :

- La décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA
- L'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises)
- Soit la constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

RAPPEL DE LA DEFINITION DES MARGES SUR OPERATIONS D'ACCESSION

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient.

Ce dernier est composé :

- du coût de production comptabilisé en stocks
- des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

LA CONVENTION DE GARANTIE

Notre organisme a sollicité le 08/07/2022 une révision de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 9 170 826 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 6 388 590 euros.

L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral atteste que la demande remplit les conditions de la loi S.R.U.

Notre demande de garantie a été acceptée lors de la séance du 12/05/2020 du conseil d'administration de la SGAHLM.

L'organisme s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :

- Encours réel déclaré au 31/03/2022 : 5 814 987 euros
- Encours réel déclaré au 30/06/2022 : 9 170 826 euros
- Encours réel déclaré au 30/09/2022 : 8 595 721 euros
- Encours réel déclaré au 31/12/2022 : 9 255 322 euros

RAPPORT D'ACTIVITE ACCESSION S.G.A. HLM

(SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION)

LES INDICATEURS DE PRODUCTION

PROMOLOGIS a engagé en 2022 les opérations suivantes en VEFA/PSLA :

Les opérations en direct et en projet :

- 3 logements _ 29 Route de Bruguières - CASTELGINEST
- 24 logements _ Piquepeyre ZAC Oppidea - FENOUILLET
- 2 logements _ CEAT - 23 av de Guillaumet - Latitude 43 - TOULOUSE
- 10 logements _ ZAC Guillaumet CEAT – Lots E2a et E2b (métro Roseraie) - TOULOUSE
- 15 logements _ 210 route de Revel Ilot A 17 de la ZAC Malepère - TOULOUSE
- 18 logements _ 236 route de Revel Ilots A25a 1 de la ZAC Malepère - TOULOUSE
- 20 logements _ ZAC La Cartoucherie Ilot 1.1 - TOULOUSE
- 30 logements _ Bd Eisenhower - TOULOUSE
- 14 logements _ 51 avenue de Toulouse - AUTERIVE
- 6 logements _ Allée de Charlery - ROUFFIAC-TOLOSAN
- 7 logements _ 34 rue des chantiers - SETE
- 32 logements _ Gasc Moisand Tranche B1 - MURET
- 14 logements _ Terrain Martino - Lieu-dit Lensemen - ROQUETTES
- 11 logements _ Chemin d'Anduze - BAZIEGE
- 5 logements _ Quartier Furbeyre - MONTAUBAN
- 6 logements _ 32 chemin des Ramonets - MONTAUBAN
- 1 logement _ 30 avenue d'Agde – VIAS

Les opérations en direct sous ordre de service :

- 3 logements _ 2 Place de Mairie - QUINT FONSEGRIVES
- 36 logements _ QPV Tassigny 2 - Tranche A3 - MURET
- 12 logements _ 71 chemin de la croix bénite - TOULOUSE

- 19 logements _ Rue Jean Guiméra - Cartoucherie 3.6 - TOULOUSE
- 1 logement _ 12 Chemin de la Côte de Cornaudric – L'UNION
- 4 logements _ 73 Avenue des Pyrénées - L'UNION
- 23 logements _ Allée de Charlery - CHARLARY 1 - ROUFFIAC TOLOSAN
- 2 logements _ 15 Avenue de Toulouse – ST-ORENS-DE-GAMEVILLE
- 27 logements _ St Martin du Touch - TOULOUSE
- 4 logements _ Les Bordes d'Angéline - FONTENILLES
- 2 logements _ Chemin St Jean - L'UNION
- 10 logements _ 4 et 6 avenue du Parc - TOULOUSE
- 1 logement _ 30 av. d'Agde - Les Ombrines 2 - VIAS
- 7 logements _ Boulevard Pasteur – BOUJAN-SUR-LIBRON
- 11 logements _ Chemin de Parazols – VILLENEUVE-LES-BEZIERS

Les opérations en direct et livrés (DAT) :

- 62 logements _ La Ginestière - QUINT-FONSEGRIVES
- 11 logements _ Route de Merville - AUSSONNE
- 62 logements _ chemin du château d'eau - SEYSSSES
- 7 logements _ Rue de la république - PINSAGUEL
- 18 logements _ Avenue de Revel - Barrau de Firmis - ST-ORENS-DE-GAMEVILLE
- 35 logements _ ZAC du Tucard - ST-ORENS-DE-GAMEVILLE
- 10 logements _ 5 RUE BERNARD AMIEL – ST-ALBAN
- 11 logements _ route de Ticaille - AYGUESVIVES
- 10 logements _ 5 Avenue des Pyrénées – L'UNION

LES RESULTATS DE L'ACTIVITE ACCESSION

Le résultat 2022 de l'activité SGA s'établit à 3 929 511€.

Les colonnes 5A et 5B du tableau de ventilation des charges et produits, dédiées à l'activité accession/lotissement, intègrent les charges directes et indirectes liées à cette activité y compris une quote-part des charges de personnel de la direction de la maîtrise d'ouvrage au prorata des volumes d'activité (programmations, ordres de service, livraisons) globaux de la production neuve locative et accession.

Dans ces conditions, la colonne (8) se ventile sur les colonnes 4 (gestion locative) et 7 (autres activités) au prorata des E.T.P. de personnels.

RAPPORT D'ACTIVITE ACCESSION S.G.A. HLM

(SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION)

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

IV.5 Fiche 1

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (4)	Structure et divers non ventilables (7)
				Garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION	166 935 508,84	107 178 184,90	25 088 080,94	19 596 695,37		462 920,92	14 609 626,71
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	71 045 767,47	20 651 980,46	24 279 387,60	18 894 842,15		11 688,10	7 207 869,16
60 (net de 6092)	Achats stockés:							
601	Terrains	27 701 039,33		924 381,53	26 776 657,80			
602	Approvisionnements							
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
603	Variation des stocks:							
6031	Terrains	-21 128 280,92		1 900 512,90	-23 028 793,82			
6032	Approvisionnements							
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	36 235 182,96		21 107 958,01	15 127 224,95			
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 012 254,47	365 785,40	3 309,82	174,76			642 984,49
61-62	Services extérieurs	27 225 571,63	20 286 195,06	343 225,34	19 578,46		11 688,10	6 564 884,67
(nets 619 629)								
63	Impôts, taxes et versements assimilés	12 088 671,74	11 310 442,44	58 856,43	27 253,66		24 442,32	667 676,89
64	Charges de personnel	21 607 612,03	14 631 464,78	648 670,83	456 951,79		426 790,50	5 443 734,13
6811-6812	Dotations aux amortissements	54 808 158,22	53 686 812,72					1 121 345,50
	Dotations aux dépréciations et provisions:							
6816	Dépréciations d'immobilisations							
6817	Dépréciations d'actifs circulants	3 761 076,69	3 442 262,84	101 166,08	217 647,77			
68157	Provisions pour gros entretien	744 485,00	744 485,00					
Autres 681	Autres	243 852,21	82 500,00					161 352,21
654	Pertes sur créances irrécouvrables	2 180 143,16	2 180 143,16					
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	455 742,32	448 093,50					7 648,82
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	CHARGES FINANCIERES	26 701 843,11	24 962 114,03	361 484,63			996 868,52	381 375,93
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	607 166,39	607 166,39					
661	Charges d'intérêts	26 083 613,58	24 354 947,64	361 484,63			996 868,52	370 312,79
667	Charges nettes sur cessions de VMP							
664-665-666-668	Autres charges financières	11 063,14						11 063,14
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	31 888 884,24	8 668 517,81				22 970 405,13	249 961,30
671	Sur opérations de gestion	2 660 341,84	2 603 101,14				192,00	57 048,70
	Sur opérations en capital:							
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	22 883 773,64					22 690 861,04	192 912,60
678	Autres	3 985 743,46	3 706 391,37				279 352,09	
6871	Dotations aux amortissements							
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et provisions	2 359 025,30	2 359 025,30					
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS							
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	261 812,15						261 812,15
	SOUS-TOTAL (1)	225 788 048,34	140 808 816,74	25 449 565,57	19 596 695,37		24 430 194,57	15 502 776,09
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	494 304,86	494 304,86					
	TOTAL DES CHARGES	226 282 353,20	141 303 121,60	25 449 565,57	19 596 695,37		24 430 194,57	15 502 776,09
	Dont charges sur exercices antérieurs (c/ 672) (3)							55 760,90

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession),

(5) Y compris en SCI

(6) Société de Garantie pour l'Accession

(7) Y compris les charges de gestion de trésorerie

RAPPORT D'ACTIVITE ACCESSION S.G.A. HLM

(SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION)

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS



Groupe ActionLogement

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

IV.5 Fiche 2

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Gestion locative	Ventilation				
				Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (4)	Structure et divers non ventilables (7)
				Garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	198 178 985,02	143 430 149,72	29 379 076,53	19 910 868,32		3 603 731,83	1 855 158,62
70 (net de 709)	Produits des activités:							
701	Ventes d'immeubles	52 079 570,53		31 007 035,45	21 072 535,08			
704	Loyers	136 514 487,11	135 337 373,89	1 177 113,22				
706	Prestations de services	346 921,28	109 245,93				237 675,35	
708	Produits des activités annexes	694 689,88	688 931,56					5 758,32
71	Production stockée (ou déstockage)	-4 755 385,59		-3 408 187,33	-1 347 198,26			
72	Production immobilisée	3 761 296,72		402 466,00			3 358 830,72	
74	Subventions d'exploitation	534 309,04	500 603,06	33 705,98				
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 138 500,00	1 138 500,00					
Autres 781	Autres reprises	4 922 326,18	2 842 103,50	155 960,92	177 795,09			1 746 466,67
791	Transferts de charges d'exploitation	1 918 874,93	1 839 902,62	6 341,85	4 467,48		4 172,59	63 990,39
751-754-758	Autres produits	1 023 394,94	973 489,16	4 640,44	3 268,93		3 053,17	38 943,24
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	PRODUITS FINANCIERS	510 996,43						510 996,43
761	Des participations	10 590,21						10 590,21
762	Des autres immobilisations financières							
763-764	Des autres créances et valeurs mob. de placement	500 289,57						500 289,57
765-766-768	Autres	116,65						116,65
786	Reprises sur dépréciations et provisions							
796	Transferts de charges financières							
767	Produits nets sur cessions de VMP							
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	49 126 128,57	10 638 699,90				38 227 613,67	259 815,00
771	Sur opérations de gestion	1 558 131,74	1 298 316,74					259 815,00
	Sur opérations en capital:							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	38 227 613,67					38 227 613,67	
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	6 786 239,16	6 786 239,16					
778	Autres	1 637 670,85	1 637 670,85					
787	Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles	916 473,15	916 473,15					
797	Transferts de charges exceptionnelles							
	SOUS-TOTAL (1)	247 816 110,02	154 068 849,62	29 379 076,53	19 910 868,32		41 831 345,50	2 625 970,05
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)							
	TOTAL DES PRODUITS (A)	247 816 110,02	154 068 849,62	29 379 076,53	19 910 868,32		41 831 345,50	2 625 970,05
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/ 772) (3)	64 653,49						64 653,49
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	226 282 353,20	141 303 121,60	25 449 565,57	19 596 695,37		24 430 194,57	15 502 776,09
	RESULTAT (A - B)	21 533 756,82	12 765 728,02	3 929 510,96	314 172,95		17 401 150,93	-12 876 806,04
								V
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)							-12 876 806,04
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	21 533 756,82	12 765 728,02	3 929 510,96	314 172,95		17 401 150,93	

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession), vente hlm, démolition, ...

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession

(7) Y compris les produits de gestion de trésorerie

RAPPORT D'ACTIVITE ACCESSION S.G.A. HLM

(SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION)

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES SIEG / HORS SIEG

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES SIEG / HORS SIEG

IV-5 - fiche n° 3
Exercice au : 31/12/2022

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables N (à ventiler)	Répartition des charges N	
			Activités SIEG	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3B
CHARGES D'EXPLOITATION		166 935 508,84	143 954 480,06	22 981 028,79
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	71 045 767,47	52 417 387,33	18 628 380,15
60 (net de 6092)	Achats stockés:			
601	Terrains	27 701 039,33	27 701 039,33	
602	Approvisionnements			
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
603	Variation de stocks:			
6031	Terrains	(21 128 280,92)	(23 635 955,92)	2 507 675,00
6032	Approvisionnements			
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	36 235 182,96	21 559 679,71	14 675 503,25
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 012 254,47	884 844,92	127 409,55
61-62	Services extérieurs	27 225 571,63	25 907 779,29	1 317 792,35
(nets 619 629)				
63	Impôts, taxes et versements assimilés	12 088 671,74	11 484 075,16	604 596,58
64	Charges de personnel	21 607 612,03	20 392 016,17	1 215 595,86
6811-6812	Dotations aux amortissements	54 808 158,22	52 537 405,34	2 270 752,88
	Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciations d'immobilisations			
6817	Dépréciations d'actifs circulants	3 761 076,69	3 543 428,92	217 647,77
68157	Provisions pour gros entretien	744 485,00	744 485,00	
Autres 681	Autres	243 852,21	209 641,44	34 210,77
654	Pertes sur créances irrécouvrables	2 180 143,16	2 171 371,46	8 771,70
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	455 742,32	454 669,24	1 073,08
655	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
CHARGES FINANCIERES		26 701 843,11	25 875 325,63	826 517,48
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.	607 166,39	607 166,39	
661	Charges d'intérêts	26 083 613,58	25 258 648,18	824 965,40
667	Charges nettes sur cessions de VMP			
664-665-666-668	Autres charges financières	11 063,14	9 511,06	1 552,08
CHARGES EXCEPTIONNELLES		31 888 884,24	30 966 795,44	922 088,80
671	Sur opérations de gestion	2 660 341,84	2 500 907,91	159 433,93
	Sur opérations en capital			
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	22 883 773,64	22 451 546,70	432 226,94
678	Autres	3 985 743,46	3 683 509,10	302 234,36
6871	Dotations aux amortissements			
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et provisions	2 359 025,30	2 330 831,73	28 193,57
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS			
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	261 812,15		261 812,15
SOUS-TOTAL (1)		225 788 048,34	200 796 601,13	24 991 447,22
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)		494 304,86	424 957,32	69 347,54
TOTAL DES CHARGES		226 282 353,20	201 221 558,45	25 060 794,76

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703

RAPPORT D'ACTIVITE ACCESSION S.G.A. HLM

(SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION)

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS SIEG / HORS SIEG

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS SIEG / HORS SIEG

Annexe XI fiche n° 4

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	Produits 2	Total des produits (à ventiler) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	198 178 985,02	174 362 839,06	23 816 146,88
70 (net de 709)	Produits des activités :			
701	Ventes d'immeubles	52 079 570,53	30 567 175,06	21 512 395,47
704	Loyers	136 514 487,11	131 613 729,08	4 900 758,03
706	Prestations de services	346 921,28	109 245,93	237 675,35
708	Produits des activités annexes	694 689,88	689 438,88	5 251,00
71	Production stockée (ou déstockage)	(4 755 385,59)	(1 314 565,36)	(3 440 820,22)
72	Production immobilisée	3 761 296,72	3 689 067,31	72 230,32
74	Subventions d'exploitation	534 309,04	463 545,89	70 763,15
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 138 500,00	1 138 500,00	
autres 781	Autres reprises	4 922 326,18	4 499 513,95	422 812,23
791	Transferts de charges d'exploitation	1 918 874,93	1 898 075,67	20 799,26
751-754-758	Autres produits	1 023 394,94	1 009 112,65	14 282,29
755	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS	510 996,43	430 202,70	80 793,73
761	Des participations	10 590,21		10 590,21
762	Des autres immobilisations financières			
763-764	Des autres créances et des valeurs mob. de placement	500 289,57	430 102,42	70 187,15
765-766-768	Autres	116,65	100,28	16,37
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	49 126 128,57	47 484 447,25	1 641 681,32
771	Sur opérations de gestion	1 558 131,74	1 520 138,28	37 993,46
	Sur opérations en capital:			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	38 227 613,67	36 845 889,22	1 381 724,45
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	6 786 239,16	6 786 239,16	
778	Autres	1 637 670,85	1 498 105,67	139 565,18
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	916 473,15	834 074,92	82 398,23
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	SOUS-TOTAL (1)	247 816 110,02	222 277 489,01	25 538 621,93
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)			
	TOTAL DES PRODUITS (A)	247 816 110,02	222 277 489,01	25 538 621,93
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	226 282 353,20	201 221 558,45	25 060 794,76
	RESULTAT (A - B)	21 533 756,82	21 055 930,56	477 827,17
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)			
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	21 533 756,82	21 055 930,56	477 827,17

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703

RAPPORT D'ACTIVITE OFS

1. COMPTE RENDU DE L'ACTIVITÉ D'OFS 2022

FONCTIONNEMENT INTERNE OFS ET RAPPORT AVEC LES TIERS

Promologis a obtenu en 2021 l'agrément OFS, et une première opération de 10 logements de type 3, sise Rue Louis Plana à Toulouse, a été lancée et commercialisée fin 2022. Cette opération a fait l'objet de 3 réservations en 2022.

2. COMPTES FINANCIERS 2022

Les dépenses comptabilisées sur l'opération Louis Plana s'élèvent à 488 K€, dont 233 K€ correspondant au foncier.

3. LISTE DES BÉNÉFICIAIRES 2022

Sans objet.

4. BILAN DE L'ACTIVITÉ DE SUIVI DES BÉNÉFICIAIRES 2022

Sans objet.

5. DESCRIPTION DES MODALITÉS D'INFORMATION DES PRENEURS DE NOUVEAUX BRS 2022

Sans objet.

6. COMPTE RENDU DES RESSOURCES COLLECTÉES AUPRÈS DU TRÉSOR PUBLIC 2022

Sans objet.

7. LISTE DES LIBÉRALITÉS RECUES 2022

Sans objet.

8. INVENTAIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX 2022

Informations relatives à l'identité du bailleur et à l'identité du gestionnaire, s'il diffère du propriétaire : **PROMOLOGIS.**

Localisation du bâtiment, date de première mise en location : **sans objet.**

Numéro et date d'effet de la convention pour les logements conventionnés mentionnés à l'article L. 831-1, année d'expiration de la convention : **sans objet.**

Logements ou équivalents logement des lits, places et chambres mentionnés au 4° du IV de l'article L. 302-5 « A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1. » : **sans objet.**

Promologis 

Groupe ActionLogement

Société Anonyme d'H.L.M. à Conseil d'Administration
Capital de 41 611 138,50 € - 690 802 053 R.C.S. Toulouse
APE 6820A - Agrément ministériel du 10 mai 2011
Siège social : 2 rue du Docteur Sanières
CS 90718 - 31007 Toulouse Cedex 6
Mise à jour : mai 2023
Crédits photos : I.Mathie - Christophe Picci – Promologis –
Freepik - Freepik.com - Prostooleh - Freepik.com - Lucile Valteau

