

Château Lambres-Sabia – POMPERTUZAT (31)

Rénovation du château
34 logements locatifs
Architecte : Olivier Ducasse



RAPPORT DE GESTION

EXERCICE 2023

Promologis 
Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

PROMOLOGIS, OPERATEUR GLOBAL DE L'HABITAT ABORDABLE ET DURABLE 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.32

PROMOLOGIS, OPERATEUR GLOBAL DE L'HABITAT ABORDABLE ET DURABLE EN OCCITANIE



Philippe Wallaert
Président

© Dominique Viet



Philippe Pacheu
Directeur Général

“ 2023, UNE ANNÉE MARQUÉE PAR LE RÔLE CONTRACYCLIQUE DE PROMOLOGIS

La question de **l'estimation des besoins en logement aux niveaux national et local** constitue une problématique constante et non tranchée.

Si ce sujet quantitatif fait toujours débat, en revanche, l'évidence s'impose irréfutablement s'agissant du **constat de crise immobilière majeure** désormais bien installée dans le paysage, avec **des effets délétères pour de très nombreux ménages**.

Il est certain que les effets d'un marché déjà « perfectible » pour loger convenablement les ménages - en volume disponible, en prix et en qualité d'usage - vont se trouver durablement dégradés, en soulignant qu'en la matière le retard ne se rattrape pas et accentue encore le risque d'une potentielle « bombe sociale ». La crise immobilière devient alors celle du logement et s'exprime pleinement en Occitanie portée par une importante dynamique démographique.

Les causes multifactorielles de cette crise sont parfaitement identifiées (*remontée violente des taux d'intérêt, inflation des coûts de construction et de foncier, normes...*) ; elles ont nourri **un retournement violent du marché** conjuguant crise de l'offre et effondrement des demandes d'achats dans le logement neuf. **La chute des mises en chantier et des ventes** est telle que la FPI l'a qualifiée de « cataclysmique », appelant le gouvernement à une véritable politique du logement.

L'Alliance pour le logement qui réunit notamment la FFB, l'USH, la FNAIM et la FPI a lancé de nombreuses alertes et

avancé de multiples propositions pour enrayer la dynamique à l'œuvre qui bloque les parcours résidentiels, freine la mobilité professionnelle, réduit l'offre locative abordable et accentue gravement les inégalités sociales.

Ce contexte se retraduit évidemment dans les principaux indicateurs d'activité observés en 2023, tant pour le logement non conventionné que pour le logement social.

Ainsi, les autorisations de logements tous secteurs confondus ont **baissé de 24%** sur un an (**373 100** en 2023 vs **486 900** en 2022) en sachant par ailleurs, que tous les permis délivrés ne donneront pas lieu à des ouvertures de chantiers....

Pour le logement social, **le contexte est également fortement dégradé**.

Il est marqué par les effets combinés des crises macroéconomiques, d'une forte inflation et des hausses brutales du taux de livret A (multiplié par 6 en 12 mois !). Cela rejailit sur le nombre d'agréments « offre nouvelle » - hors ANRU - qui ressort à seulement **82 184** logements en 2023, en retrait de **14%** par rapport à 2022 et loin de l'objectif de **110 000 unités** France entière. Concomitamment **une chute importante de la mobilité locative** dans le parc vient restreindre encore les capacités d'accueil alors que dans le même temps, le nombre de demandeurs de logements sociaux progresse toujours pour dépasser **2,5 millions**.

PROMOLOGIS, OPERATEUR GLOBAL DE L'HABITAT ABORDABLE ET DURABLE EN OCCITANIE

L'autre conséquence majeure est **le recul sévère des cash flow** d'exploitation, amoindrissant ainsi les capacités futures d'investissement.

Notons cependant dans ce paysage morose **la signature par l'ETAT et ACTION LOGEMENT de la convention quinquennale 2023-2027**, le 16 juin 2023, qui mobilise **14,4 milliards d'euros** pour tous les acteurs du secteur du logement et en particulier de l'habitat social.

Soulignons également la décision du Conseil d'Administration d'ACTION LOGEMENT GROUPE, le 29 juin, d'engager **un vaste plan de soutien au secteur de l'immobilier, pour acquérir 30 000 logements neufs** auprès des promoteurs confrontés à une crise d'une ampleur inédite. Cette initiative vient maintenir une offre de logements abordables indispensable aux salariés relevant des classes moyennes et favorise à terme l'accession à la propriété pour les locataires. Au-delà, c'est un soutien déterminant à l'ensemble de la filière « construction » et à la sauvegarde de nombreux emplois locaux menacés par le retournement du marché.

Nonobstant ce contexte particulièrement détérioré, PROMOLOGIS s'est totalement mobilisée pour demeurer l'opérateur de référence en matière de production de **logements abordables et durables en Occitanie**.

Ainsi, en 2023 **1 812 nouveaux logements locatifs ont été financés** (agréments) et **202 en accession à la propriété**, soit un total de **2 014 unités nouvelles**.

Notons cette année un fort volume de logements financés en LLI (locatif intermédiaire); au nombre de **578**, ils représentent **29%** des agréments totaux. Ces logements acquis pour l'essentiel en VEFA auprès de promoteurs ont concrétisé l'engagement d'ACTION LOGEMENT dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt 30 000.

Les mises en chantier sont restées dynamiques avec **1 671 logements**. **1 545 logements** ont été mis en service, ce qui porte le parc locatif total à **30 189 unités** réparti sur **223 communes et 7 départements**.

3 186 nouveaux locataires, majoritairement salariés (**58%**), ont été accueillis en 2023. **54,9%** des locataires sont éligibles à l'APL pour un montant moyen mensuel de **217€**.

Signe des tensions croissantes sur l'offre de logements disponibles, la mobilité locative - hors résidences gérées - ressort en moyenne annuelle à **8,6%**. La mobilité résidentielle est donc bien en panne.

Ces tensions se retrouvent aussi dans l'expression du **taux de vacance commerciale toujours maîtrisé, en baisse par rapport à 2022**.

Malgré le contexte inflationniste des coûts de maintenance et d'investissement le parc existant a profité d'interventions soutenues pour améliorer **le confort de vie des locataires et préserver leur pouvoir d'achat**. Au global, **37,1M€** y ont été mobilisés.

Promologis a poursuivi son engagement stratégique historique en faveur de la qualité patrimoniale et décline concrètement **la stratégie bas carbone** portée par le GROUPE ACTION LOGEMENT.

Les performances environnementales progressent ainsi avec **72% de logements affichant des étiquettes énergétiques A, B ou C**.

L'accession abordable à la propriété, un autre axe majeur d'engagement, a souffert en 2023 des conditions d'accès au crédit bancaire et du coût des emprunts qui ont freiné de très nombreux projets d'achat.

Si la vente HLM à l'unité a relativement bien résisté en permettant à 192 familles de devenir propriétaires, l'accession neuve abordable a connu une chute importante des réservations et des ventes.

Les indicateurs de performance économique avaient marqué le pas en 2022 malgré la bonne tenue des activités opérationnelles. Ce phénomène est fortement accentué en 2023 par la dégradation des paramètres macroéconomiques.

Le chiffre d'affaires 2023 ressort à **185,5M€**, précision faite que la RLS a amputé les loyers de **9,1M€**.

PROMOLOGIS, OPERATEUR GLOBAL DE L'HABITAT ABORDABLE ET DURABLE EN OCCITANIE

Nonobstant les bons résultats d'exploitation, l'alourdissement des annuités (sous l'impact des hausses du taux du livret A) a fortement dégradé le résultat net et l'autofinancement qui restent cependant positifs, respectivement à **4,4M€** et **3,6M€**.

Le potentiel financier demeure néanmoins solide grâce au soutien d'ACTION LOGEMENT et à la dynamique de cessions d'actifs sous forme de ventes aux particuliers ou en bloc (ONV et OLS). Cette dynamique de ventes confirme son rôle déterminant pour financer une politique ambitieuse d'investissement.

Aux côtés de PROMOLOGIS, les deux filiales HLM au statut de Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), **IZYSYNDIC** 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 **453,64 Equivalents Temps Plein**, totalisent un parc locatif de **31 262 logements** et gèrent aussi **8 807 lots principaux** de copropriété.

En complément, la **société régionale de coordination "OCCITANIE HABITAT"** animée par PROMOLOGIS a vu son périmètre élargi à **deux nouveaux associés, LA CITE JARDINS et IZYSYNDIC** qui rejoignent, BÉZIERS MÉDITERRANÉE HABITAT, SÈTE THAU HABITAT et MAISONS CLAIRES. Ensemble, les associés poursuivent leur collaboration pour **renforcer leurs capacités d'intervention et de qualité de services aux habitants**.

Cette SAC conforte sa place de premier groupement de logement social en Occitanie avec un parc total de 49 264 logements.

“ FAIRE DE 2024 UNE NOUVELLE ANNÉE QUI PERMET À PROMOLOGIS DE CONTRIBUER AU CHOC DE L'OFFRE EN OCCITANIE

Pour le secteur du logement, **l'année 2024 devrait rester impactée** par l'ensemble des problématiques précédemment identifiées et bien installées dans le paysage.

Notons un discours désormais volontariste du gouvernement par la voie de son Premier Ministre, selon lequel : « *L'objectif, c'est de **garantir des résultats concrets, tangibles dans les trois ans qui viennent*** ». Gabriel Attal a ainsi fait du « **choc de l'offre** » un élément majeur de sa déclaration de politique générale du 30 janvier et le nouveau Ministre du Logement Guillaume Kasbarian se déclare totalement mobilisé en ce sens.

Un projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables est annoncé pour le printemps 2024. Elle vise à simplifier et accélérer l'acte de construire, à favoriser la mobilité résidentielle. Les mesures seront-elles à la hauteur des enjeux ? En tout cas, il est réaliste de penser que leurs effets ne transformeront pas radicalement et immédiatement le paysage actuel...

Sous l'impulsion du GROUPE ACTION LOGEMENT, **les objectifs de PROMOLOGIS demeurent élevés pour 2024** afin de poursuivre son rôle contra cyclique et répondre à un besoin toujours important de logements abordables en Occitanie.

Au-delà, l'année 2024 va voir se concrétiser **l'élargissement du périmètre du GROUPE PROMOLOGIS avec le rattachement de LA CITE JARDINS**.

Cette démarche très structurante pour la représentation territoriale d'ACTION LOGEMENT va consister à filialiser LA CITE JARDINS à PROMOLOGIS qui devient ainsi la structure faitière d'un groupe régional de 40 000 logements et 500 collaborateurs.

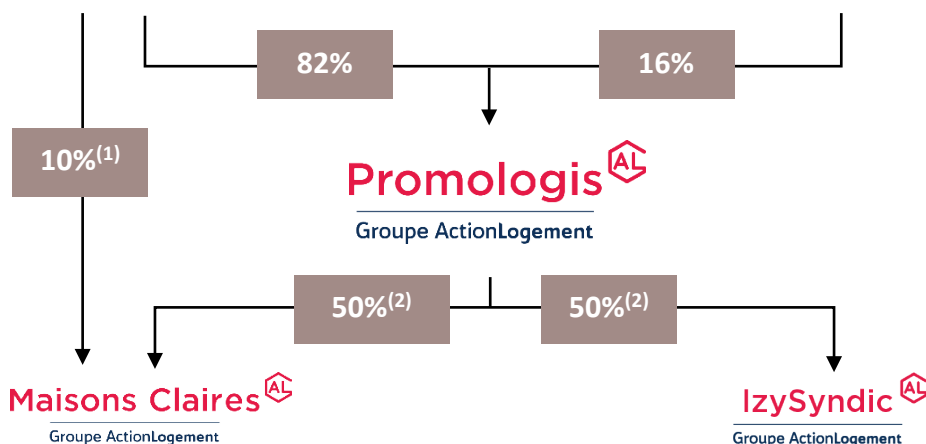
Fort d'entités expertes dans leurs domaines complémentaires et grâce à des synergies renforcées, le GROUPE PROMOLOGIS renforcera ainsi sa capacité d'intervention **au service du logement abordable et durable**.

			
	Les saules - PINSAGUEL (31) 24 logements locatifs pour seniors Architecte : <i>ampm</i>		Partie 1 L’ESSENTIEL DE PROMOLOGIS EN 2023

LA GOUVERNANCE

ActionLogement
IMMOBILIER

CAISSE D'ÉPARGNE
de Midi-Pyrénées



Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM de construction et gestion de logements sociaux, MAISONS CLAIRES intervient exclusivement dans le Tarn. Elle gère un patrimoine de plus de 1 000 logements.

*Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM, IZYSYNDIC est un **syndic social et solidaire** dédié à la gestion des copropriétés issues des activités de vente aux locataires et d'accession sociale à la propriété dans le neuf réalisées par PROMOLOGIS.*

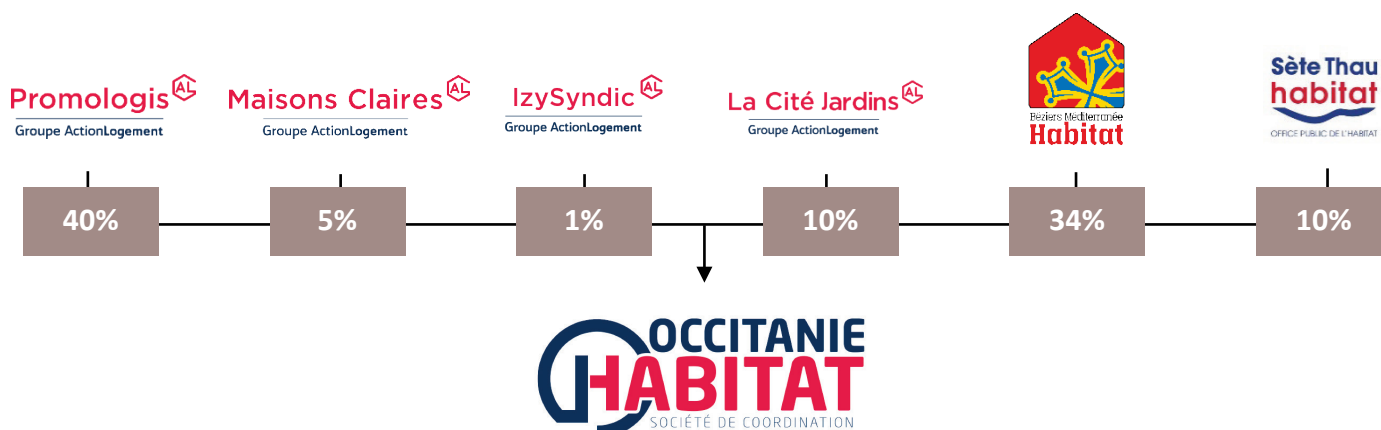
IZYSYNDIC s'investit par ailleurs dans le redressement de copropriétés privées en grande difficulté, inscrites dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés (PIC).

(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. L'année 2023 est marquée par l'entrée de LA CITE JARDINS et d'IZYSYNDIC au sein de la SAC OCCITANIE HABITAT. Avec ces deux nouveaux membres, OCCITANIE HABITAT réunit ainsi plus de **49 000 logements locatifs** sur le territoire et conforte sa place de plus important groupement d'habitat social régional, capable d'œuvrer dans tous les métiers de l'habitat social.



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 • Emile NOYER • 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 • Cécile THUARD - représentant permanent • 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 Clients, Patrimoine et Vente HLM, de **Claudie COSTES**, Directrice des Systèmes d'Information et Qualité, de **Sébastien ISAMBERT**, Directeur Administratif et Financier, de **Delphine QUESNEL-SERIN**, Directrice des Ressources Humaines, Communication et Juridique, et de **Nicolas ROCHE**, Directeur Développement, Maîtrise d'Ouvrage et Accession.

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 98% du capital social.

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



© J. Marthe

Frédéric Carré
Président du Conseil d'Administration
d'Action Logement Immobilier

En 2023 nous sommes restés fixés sur notre priorité : soutenir le logement pour accompagner l'emploi et la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires tout en appuyant l'économie locale en cette période de crise.

A ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2023 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi. Le contexte n'a vraisemblablement jamais été aussi défavorable au développement immobilier depuis des décennies révélant les prémices d'une crise majeure avec ses répercussions sociales et sur l'économie locale. Pour autant, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec le lancement de plus de 37.500 ordres de service de nouveaux logements abordables. Nous confirmons en 2023 un niveau élevé de production en maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale de logements abordables ainsi que notre part de logements sociaux et très sociaux. Avec ces nouveaux logements et les 106 000 attributions de logements en 2023 dont 62% au bénéfice des salariés, nos filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel des salariés avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

En 2023, Action Logement Immobilier a été totalement engagé sur tous les territoires pour soutenir la filière du logement et contribuer à atténuer les effets de la crise sur nos partenaires économiques en achetant de nombreux logements auprès de la promotion privée dans le cadre de l'AMI

« 30.000 logements pour l'emploi » initié par le Groupe. Par leur mobilisation, par leur réactivité et expertise reconnue, nos filiales immobilières ont su relever le défi et se positionner pour l'acquisition de plus de 30.000 logements neufs en quelques mois. Par cette action inédite en France, nos filiales honorent l'engagement du Groupe et ont permis la production de logements sociaux et intermédiaires sur tous les territoires.

Cet AMI, première historique pour notre Groupe, est une réussite collective et la démonstration de notre mobilisation générale au service de la filière tout en restant fidèle à nos engagements pour le logement des salariés sur les territoires à enjeux. Je souhaite vivement féliciter nos gouvernances locales, bénévoles et engagées, nos dirigeants expérimentés et déterminés et enfin l'ensemble des salariés du pôle immobilier du Groupe Action Logement.

Cette mobilisation s'est accompagnée d'une accélération de notre réponse à la décarbonation : notre bilan carbone révèle une baisse de 5 % de nos émissions de gaz à effet de serre à fin 2023. Nous savons pouvoir compter sur nos filiales pour déployer nos ambitions de sobriété énergétique, une construction verte exemplaire et une rénovation massive de notre parc pour préserver le pouvoir d'achat de nos locataires.

Le contexte économique inflationniste et de taux d'intérêt élevés vient contraindre fortement la solidité financière du secteur du logement et nous suivons au plus près la santé financière de nos filiales immobilières. Notre modèle d'économie sociale et solidaire doit primer pour conjuguer l'utilité sociale et la performance environnementale, économique et sociale : c'est notre originalité, c'est notre fierté collective au service du logement des salariés d'entreprises et du développement des territoires.

LA GOUVERNANCE



© Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées

Christophe Le Pape

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

Avec près de 370 millions d'euros de crédits octroyés en 2023 aux organismes de logement social de la région, la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées est le premier banquier privé du secteur sur son territoire.

Fidèle à ses valeurs, la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées s'engage aux côtés des professionnels du secteur pour faire face aux nombreux défis actuels : construire davantage de logements et réhabiliter le parc existant.

Elle accompagne ainsi l'ensemble des acteurs dans leur transition énergétique et leurs projets de décarbonation.

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



Campus INSA – TOULOUSE (31)

Création d'un verger sur le campus de l'INSA avec la participation d'étudiants, de professeurs, d'animateurs de l'INSA, des équipes de Promologis et de la coopérative en agriculture urbaine La Milpa.

Partie 2

**CONSTRUIRE ET REHABILITER
POUR UN HABITAT DURABLE ET
RESPONSABLE QUI FACILITE LE
PARCOURS DE VIE DE CHACUN**

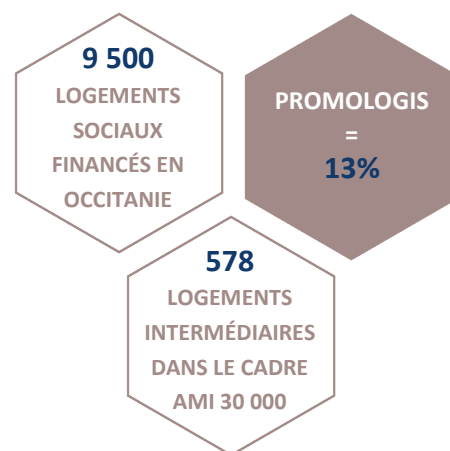
PROMOLOGIS, UN ACTEUR DYNAMIQUE ET GLOBAL DE L'HABITAT SOCIAL

La contribution des organismes HLM se traduit par un **niveau d'agrément en forte baisse (-14%) à 91 208 logements** (baisse observée à la fois sur l'offre nouvelle et la reconstruction de l'offre dans le cadre de l'offre NPNRU). Le nombre d'agréments est ainsi significativement en retrait par rapport à l'objectif national de 110 000 logements.

Sur le plan national, de janvier 2023 à décembre 2023, **373 100 logements ont été autorisés à la construction**, soit **113 800 de moins qu'au cours des 12 mois précédents (-24%)**. Cette très forte diminution illustre la profondeur de la crise actuellement traversée par le secteur immobilier.

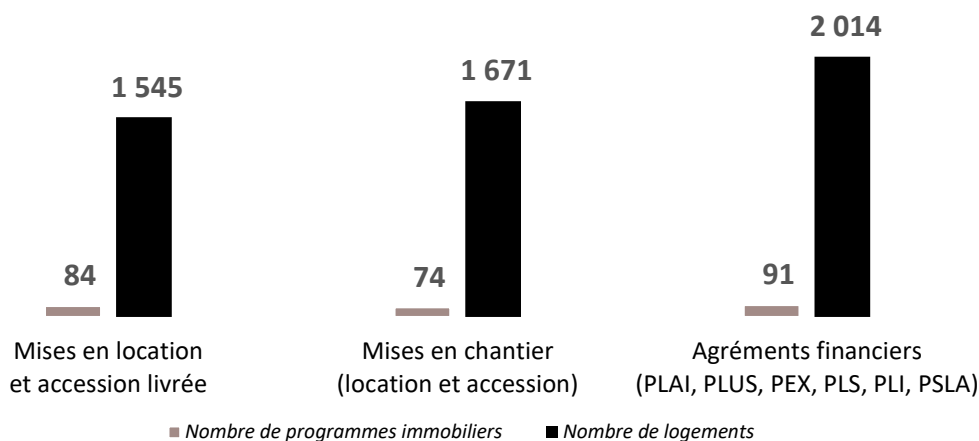
Dans le même temps, on estime que **287 100 logements ont été mis en chantier**, soit **une chute de 22% par rapport à 2022**, dans la continuité de la baisse des logements autorisés à la construction.

En région Occitanie, **le nombre total de logements PLAI/PLUS/PLS financés en 2023 par les organismes HLM s'établit à 9500**, soit une baisse de 18% par rapport à l'année 2022, et une réalisation de seulement 69% par rapport à l'objectif. Dans ce contexte de très fort ralentissement, PROMOLOGIS a poursuivi sa mobilisation et a déposé des demandes de financement pour 1 234 logements locatifs sociaux. La part de marché sur les seuls logements sociaux est de 13%. Par ailleurs, 578 logements intermédiaires ont été déposés dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt d'Action Logement, et 202 logements ont été financés en accession.



**61 000 HEURES D'INSERTION
SOCIALES EN 2023 SOIT
33 E.T.P. : LEADER EN OCCITANIE**

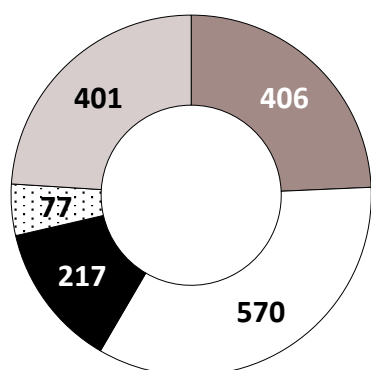
Livraisons, mises en chantier et agréments financiers



Répartition des financements (mises en chantier)

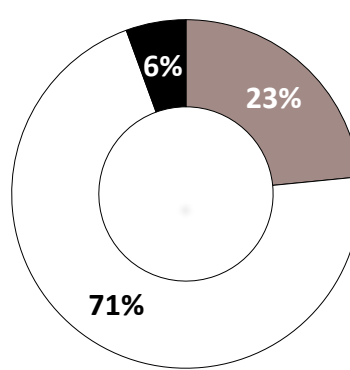
1 671 logements

■ PLAI ■ PLUS ■ PLS ■ PSLA/AS ■ PLI et DIVERS



Modes de production locatifs (mises en chantier)

■ MOD (neuf) ■ VEFA (neuf) ■ Acquisition-amélioration



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.

2023 a été l'occasion de poursuivre les demandes de permis de construire et de solliciter le financement de **30 logements** sur la commune de Béziers (34).

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.

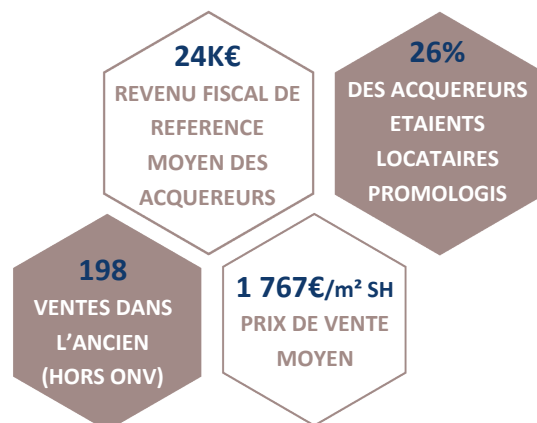


IMPULSER LE CHANGEMENT DE STATUT D'OCCUPATION : DEVENIR PROPRIÉTAIRE AVEC LA VENTE HLM

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 2023, les ventes de logements concrétisées dans le parc existant en vente HLM ont permis à **198 ménages (+12%** par rapport à 2022) de devenir propriétaires, dans un environnement sécurisé et à un prix moyen de **1 767€/m²SH**.



DEVENIR PROPRIETAIRE EN TOUTE SECURITE EN FAVORISANT LE PARCOURS RESIDENTIEL



FACILITER L'ACQUISITION D'UNE RESIDENCE PRINCIPALE DANS LE NEUF AVEC L'ACCESSION 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**.

122 levées d'option ont été réalisées en 2023 par les acquéreurs à l'issue de la période locative concrétisant ainsi la cession définitive d'un logement en PSLA.

En complément, **123 contrats de réservation ont été signés en 2023** ainsi que **119 contrats de location accession**, ces chiffres étant très en retrait dans le contexte de taux élevés et de crise immobilière.

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% (sauf en ANRU / QPV). 21 ventes ont été effectuées dans ce cadre en 2023

162

LOGEMENTS
LIVRES EN
ACCESSION EN
OCCITANIE EN
2023

159 900€

PRIX MOYEN
D'UN T3 DE 63M²

2 538€/M² SH

PRIX DE VENTE
TTC

40 803€

APPORT MOYEN

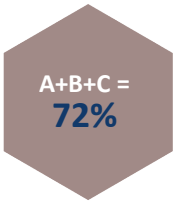
72

LOGEMENTS PSLA
MIS EN
CONSTRUCTION
EN OCCITANIE EN
2023

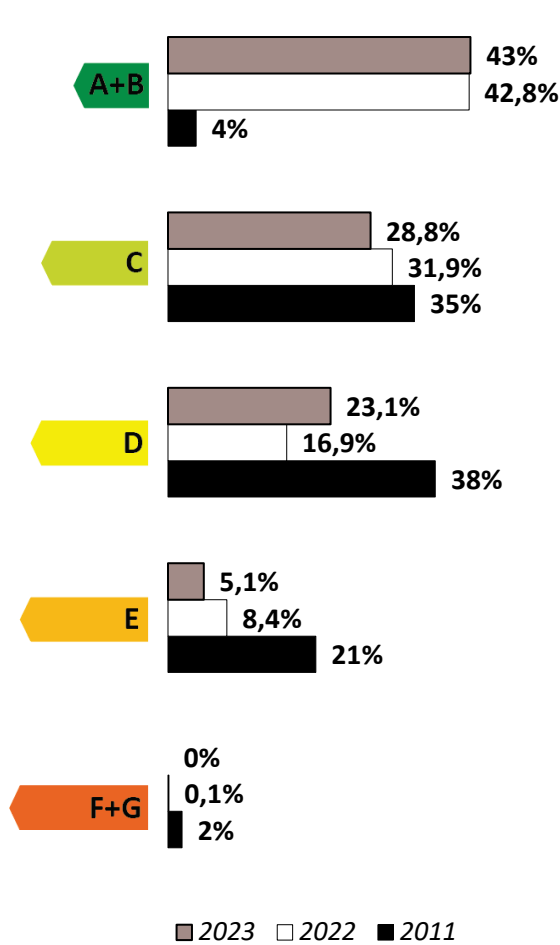
RENOVER ET AMELIORER LE PARC

UN PATRIMOINE ENERGETIQUEMENT PERFORMANT

Les logements en étiquettes F et G du DPE auront tous fait l'objet de travaux à fin 2024.
Les logements avec une étiquette E bénéficieront de travaux de réhabilitation énergétique d'ici **2028** de façon à supprimer cette étiquette énergétique du patrimoine.



Classement énergétique à fin 2023 (kwhep/m² annuels)



© Promogis



5 rue de Nazareth MONTPELLIER (34)

→ Subdivision d'une maison de maître en 6 appartements
→ Travaux de réhabilitation

Principaux travaux réalisés :

- Réparation de la charpente et réfection de la couverture
- Construction de balcons et terrasses en extension du bâtiment
- Ravalement des façades
- Isolation intérieure des murs et combles
- Changement des menuiseries extérieures et restauration des fermetures
- Redistribution intérieure et réhabilitation complète
- Restauration de la cage d'escaliers
- Aménagements extérieurs paysagers.

Coût des travaux :

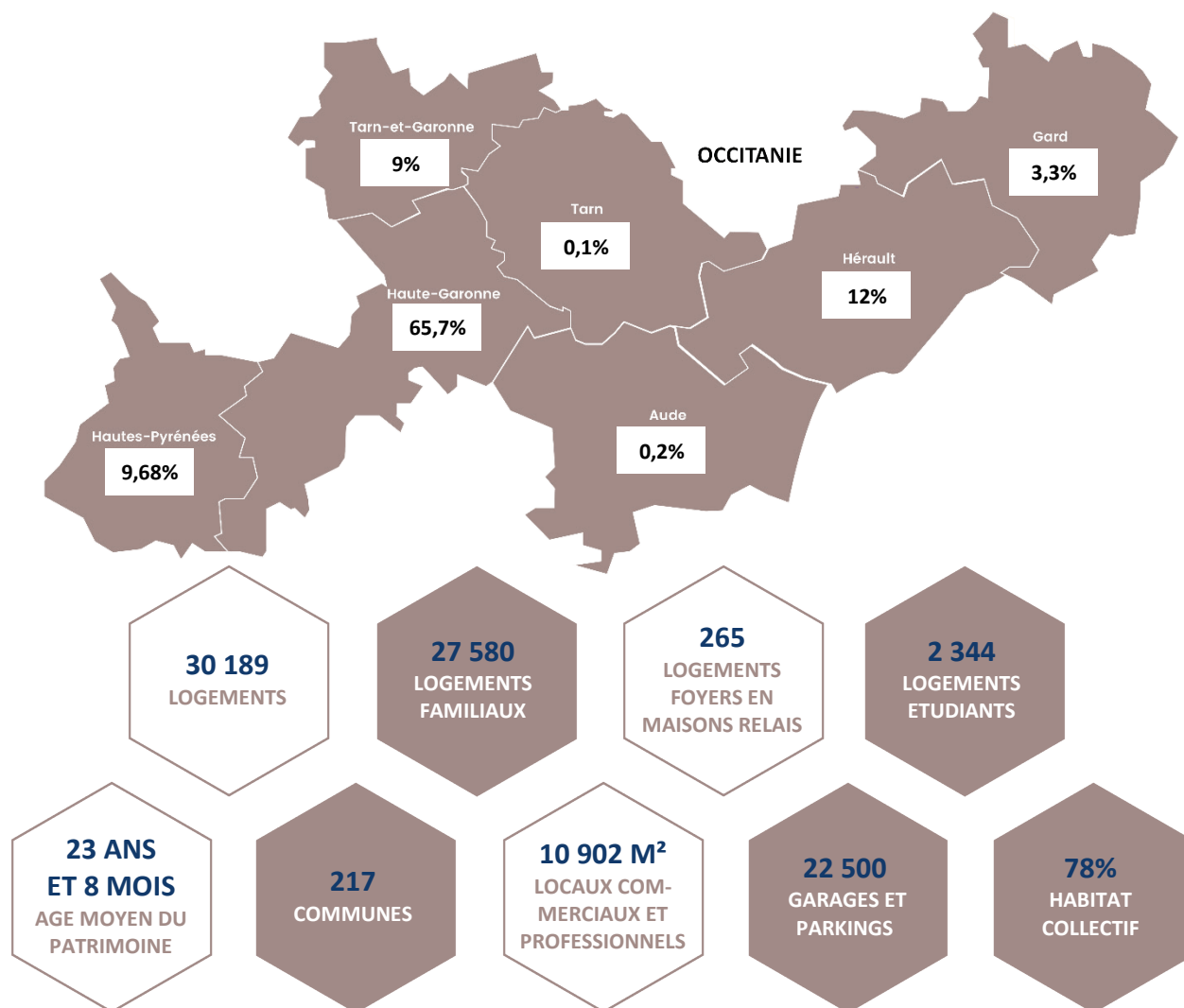
1 M€



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

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.

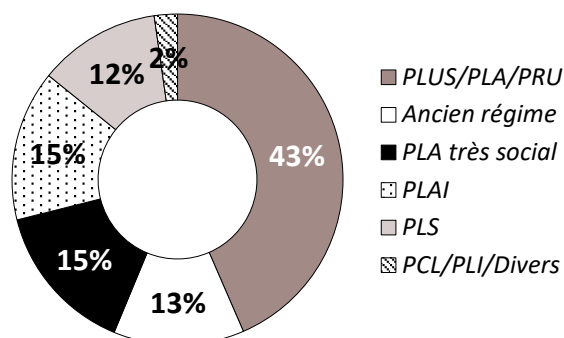


	LOGEMENTS	LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS A VOCATION TRES SOCIALE EN RESIDENCES GEREES	GARAGES ET PARKINGS	LOCAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS
HAUTE-GARONNE	19 847 <i>dont 2 344 logements étudiants</i>	157	14 708	7 038 m ²
HAUTES-PYRÉNÉES	2 921	23	1 525	411 m ²
TARN et TARN-ET-GARONNE	2 749	57	1 520	2 472 m ²
HÉRAULT	3 616	28	3 690	572 m ²
GARD	1 001	-	934	410 m ²
AUDE	55	-	108	-

UNE DIVERSITE DE LOGEMENTS LOCATIFS

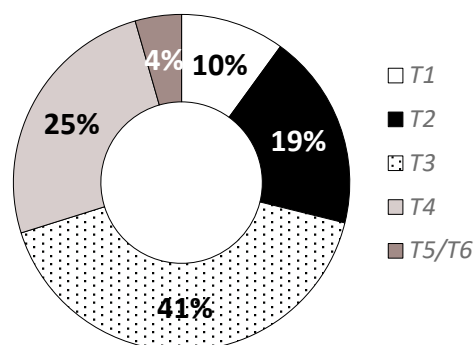
Répartition par types de financements

(familial + étudiants)



Répartition par typologies

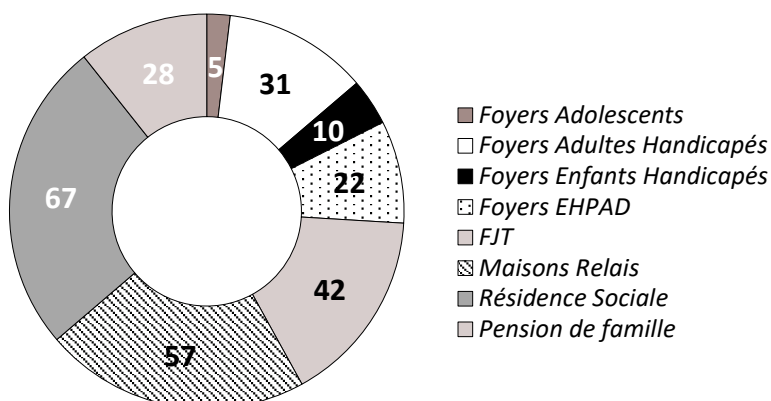
(familial + étudiants)



Résidences thématiques

(en nombre de logements)

262 logements



DES LOYERS RESOLUMENT INFERIEURS 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**.

LOYER MEDIAN DU PARC PRIVE

- Toulouse : **12 €/M² SH**
- Périphérie de Toulouse : **10,3 €/M² SH**

Source : observatoire des loyers

6,63€/M² SH
LOYER MOYEN
DU PARC

13,9%
DES LOGEMENTS
ONT UN LOYER
< **5,34€/M² SH**
(plafonds PLAI au
31/12/2023)

444€
LOYER MOYEN
POUR UN T3
DE 65 M²
(mensuel)

55%
DES
LOCATAIRES
PERÇOIVENT
L'APL

MONTANT
DE **217 €**
COUVRANT
53% DU LOYER
(mensuel)

UNE DIVERSITE DE LOGEMENTS LOCATIFS

SITUATION DE L'AVANCEMENT D'INDICATEURS CUS A FIN 2023

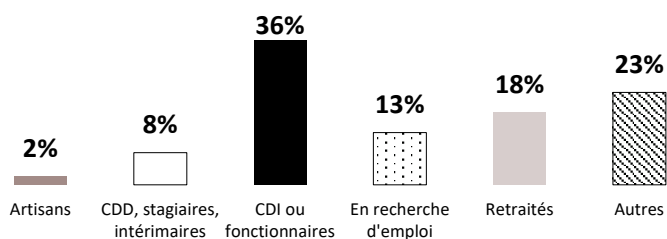
Indicateur CUS 2019-2024		Engagements en nombre / pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans		Réalisations cumulés à 3 et 6 ans		Taux avancement	
		De l'année N (2019) à l'année N+2 (2021)	De l'année N (2019) à l'année N+5 (2024)	De l'année N (2019) à l'année N+2 (2021)	De l'année N (2019) à l'année N+4 (2023)	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	7 478	107%	89%
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	1 948	149%	114%
PP-4.	Taux de commercialisation de logements sur le patrimoine au 31/12/N , à trois et six ans.	13%	19%	14%	15%		
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%		

© Freepik			
			Partie 4
			DES LOCATAIRES AUX PROFILS DIVERSIFIES

MIEUX CONNAITRE LES PROFILS DES HABITANTS

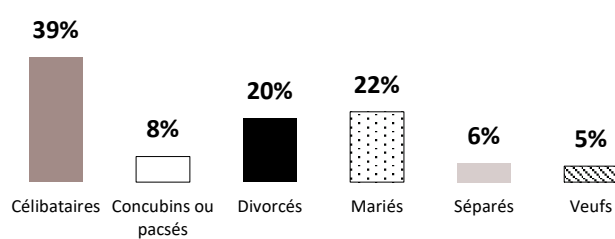
Catégories socio-professionnelles

46% des locataires sont en situation d'emploi



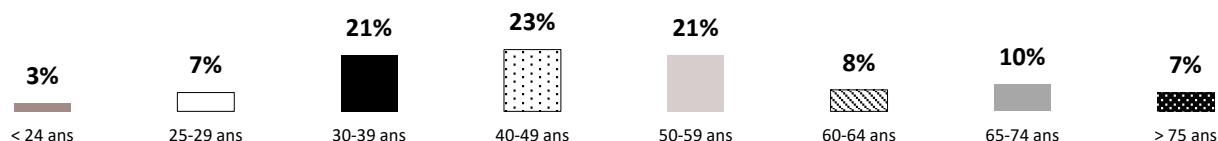
Situation familiale

39% des locataires sont célibataires



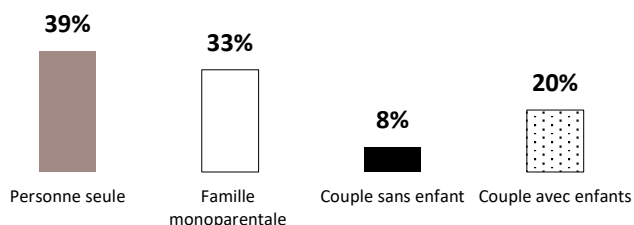
Age du signataire principal

44% des locataires ont entre 30 et 49 ans



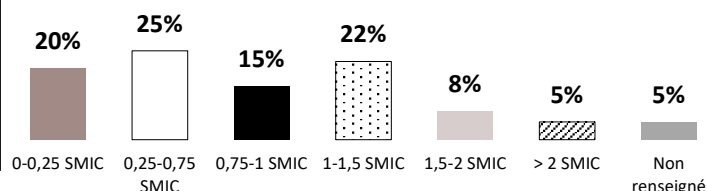
Composition familiale

72% des locataires sont des personnes seules avec ou sans enfant



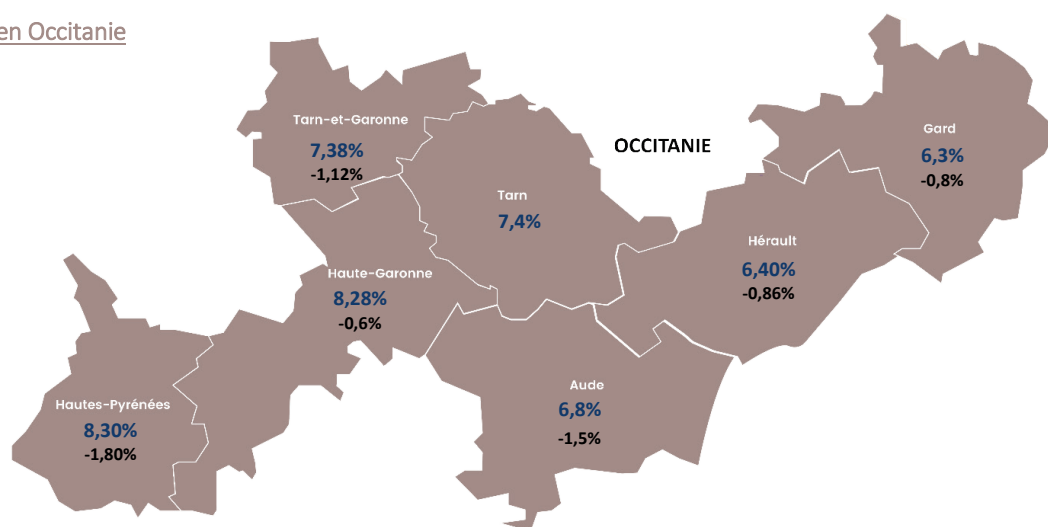
Niveau de ressources mensuelles

60% 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 et à un niveau relativement bas**. En effet, après une année de baisse significative sur la mobilité locative des ménages liée à la crise sanitaire (2019/2020), ce sont aujourd'hui les tensions sur le secteur immobilier et le contexte général d'inflation qui expliquent **le faible taux de mobilité, en-dessous de 9%**.

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 ».

8,9%
HORS
ETUDIANTS

41%
ETUDIANTS



Partie 5

DES COLLABORATRICES ET COLLABORATEURS ENGAGES

PROMOLOGIS MENE UNE POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES AMBITIEUSE ET INNOVANTE

71%
DE
COLLABORATRICES

97/100
INDEX EGALITE
FEMMES/HOMMES

9 ANS
D'ANCIENNETE
MOYENNE

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

4,39 %
ABSENTEÏSME 2023

417 ETP
EN 2023

DONT **377** CDI
SOIT PLUS DE
90 % DES EFFECTIFS
EN CDI

32
ETP SALARIES
RQTH EN 2023
CONTRE 25
EN 2022

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



© Fabien Sans



Tournoi de rugby fauteuil

Intra filiales

Handi'Cap Promologis
une entreprise inclusive

© phatpho			
			Partie 6
	<u>Cour du dôme - TOULOUSE (31)</u> 44 logements locatifs <i>Architecte : Taillandier</i>		PERFORMANCES ECONOMIQUES ET FINANCIERES AU SERVICE DE L'UTILITE SOCIALE

INFORMATIONS FINANCIERES

Les comptes sociaux 2023 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€	2022	2023
Chiffre d'affaires	189 700	185 500
Résultat net	21 534	4 393
Autofinancement courant	7 160	5 996
Autofinancement courant / produits (%)	5,0%	3,9%
Autofinancement net HLM	3 375	3 597
Ressources internes	22 374	32 264

186M€

CHIFFRE
D'AFFAIRES

Pour la sixième année consécutive, les résultats de PROMOLOGIS sont impactés par la Réduction de Loyer Solidarité, représentant 6,2% des loyers.

Bien qu'affichant de très bons ratios d'exploitation, avec notamment un **coût de fonctionnement locatif, à 19,3% des loyers**, les résultats financiers s'affichent en baisse par rapport à l'année 2022, et notamment le résultat net comptable qui souffre de l'impact de la hausse des taux.

Les efforts de maintenance ont été maintenus à un niveau élevé, tant sur les dépenses courantes que sur les travaux. La cession de **532 logements** dans le parc est venue compléter les capacités financières 2023.

Le chiffre d'affaires 2023 s'établit à **186M€**, en diminution de **2,2%** par rapport à l'année 2022. Les revenus issus de l'activité accession, en baisse de **15,4 M€**, expliquent cette légère diminution malgré la croissance du parc et la revalorisation des loyers.

1. LES LOYERS

En M€	2022	2023
Loyers quittancés	144,3	155,7
RLS	-8,9	-9,1
Loyers nets	135,3	146,6
Chiffre d'affaires	189,7	185,5
%	71,4%	79%

PROGRESSION
LOYERS 2023
(avant RLS)
7,9 %

La facturation des loyers augmente de 11,3 M€ en 2023 en relation avec la variation du patrimoine, la revalorisation des loyers, et une maîtrise de la vacance financière. 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

122 levées d'option PSLA, la vente de **21 logements en accession directe** (sécurisée ou en patrimonial), de **5 locaux commerciaux ou professionnels**, ainsi que **5 lots à bâtir** et **6 fonciers aménagés** ont généré un **chiffre d'affaires de 36,7 M€** en 2023 (52,1 M€ en 2022).

INFORMATIONS FINANCIERES

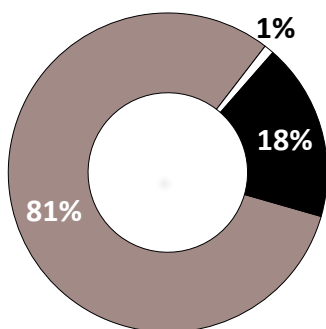
SITUATION DE L'ENDETTEMENT

Le taux du livret A est passé de 0,5% à 1% au 01/02/2022, puis 2% au 01/08/2022 et 3% au 01/02/2023, avec une stabilité annoncée jusqu'au mois de janvier 2025. La conséquence de cette hausse se fait pleinement ressentir sur la charge d'intérêts financiers 2023 : les intérêts cours comptabilisés sont en hausse de 23 M€ par rapport à 2022.

Le stock de dette financière, toutes natures confondues, s'établit à **2 127 M€ fin 2023**, en progression de 9% et représente 71% du passif total.

Parmi celle-ci, la seule dette locative progresse de 7,7% en 2023 à 1 896M€, retraduisant l'intensité du développement et des investissements de la société

Structure de la dette à fin 2023



■ Livret A □ Inflation ■ Taux fixe

Le **taux actuariel** de la dette long terme ressort à **3,20% à fin 2023**, contre 2,36% fin 2022, pour une durée de 16 ans et 6 mois.

L'annuité locative représente **59,5%** des loyers.

TRESORERIE

Le niveau moyen de trésorerie moyenne a été de 26 M€ en 2023 (contre 42 M€ en 2022), dans un contexte d'investissements importants, notamment en VEFA. Le livret A est resté en 2023 le support privilégié.

Pour une trésorerie indexée à hauteur de 95% sur le livret A, **le rendement moyen des placements financiers 2023 ressort à 2,23%**.

TAXES FONCIERES

Le montant de la taxe foncière 2023 s'élève à **10,9M€** en 2023, contre **9,9M€** en 2022. La taxe foncière représente 7% des loyers avant RLS. **44%** du parc est soumis, et le montant de la taxe foncière comptabilisé en 2023 prend en compte 374 logements nouvellement soumis.

Le montant de taxe foncière prend en compte **621K€** d'économies liées à l'abattement de 30% au titre des 2 130 logements imposés en QPV. La taxe moyenne en €/logement soumis ressort à **809€** par logement.

Engagés sur 3 dispositifs (travaux handicapés, vacance démolition et travaux d'économie d'énergie), **1,8M€** de dégrèvements de taxes foncières ont été obtenus, représentant **16%** de la taxe foncière totale payée en 2023. Les dégrèvements comptabilisés en 2023 correspondent à des demandes effectuées sur les années précédentes et notifiées en 2023.

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 2023 **reste maîtrisé à 19,3% des loyers nets de RLS**.

La digitalisation des métiers, l'optimisation des process et la croissance du parc (effet d'échelle) 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 **60,1 %** du coût de fonctionnement.

Les effectifs à fin 2023 ressortent à **424 collaborateurs**, représentant **421 E.T.P.** en 2023.

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**.

Les efforts déployés par les équipes de gestion pour prévenir les impayés ont permis de faire fléchir ce taux : le **taux de retard au 1^{er} euro est en légère baisse à 6,76% en 2023 (6,89% en 2022)**.

2 399 K€ de créances irrécouvrables ont été constatées en 2023, représentant 1,37% du chiffre d'affaires des loyers et charges.

PERTES SUR
CREANCES
LOCATIVES
1,37%

COTISATIONS CGLLS

Les cotisations CGLLS et ANCOLS représentent un produit de 16 K€ pour l'année 2023 (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 **46M€**. Après prise en compte de la modulation, le montant réel supporté par PROMOLOGIS depuis la création de la RLS est de **33,5M€**.

TOTAL RLS NETTE
DE LISSAGE
2018 à 2023
33,5M€

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.

62 logements ont été cédés en 2023 à l'ONV.

Le bilan des ventes à l'unité et à l'ONV se solde par un total en 2023 de **260 logements** qui ont dégagé une marge nette comptable de 18,4M€. 272 logements supplémentaires ont été cédés en bloc.

62
VENTES
A L'ONV

INFORMATIONS FINANCIERES

AUTOFINANCEMENT ET RESULTAT

L'autofinancement courant 2023 ressort à **6M€** et représente 3,2% 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 **3,6M€**.

Augmenté de la marge financière des cessions d'actifs, l'autofinancement net 2023 a permis de dégager **32M€ 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 2023, le **résultat net comptable** ressort à **4,4M€**, en forte baisse en raison du poids des intérêts financiers.

STRUCTURE FINANCIERE

TOTAL DU BILAN

À **2 999M€** à fin 2022, le total du bilan augmente de **8,6%** sur un an. Les immobilisations représentent **90%** du total de l'actif. Le volume financier des stocks et en-cours de production est en hausse de **106,2M€ à 110M€**.

LA SITUATION NETTE

Elle s'établit au 31 décembre 2023 à **550M€, en progression de 7,6% sur 12 mois**.

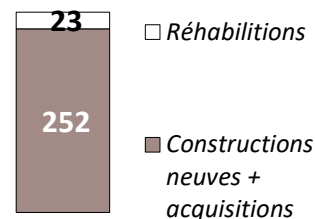
Elle a notamment bénéficié de 39M€ d'augmentations de capital.

INVESTISSEMENTS 2023

275M€ ont été investis en 2023 dans la construction d'immeubles neufs en locatif ou en accession ainsi qu'en réhabilitation.

Investissements locatifs 2023

(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 2023 et à 3% pour la moyenne des années 2021 à 2023 :

	2023	Moyenne 2021+2022+2023
1 - Autofinancement net HLM	3 597 280 €	5 668 286 €
+ 70x – Produits des activités	212 930 417 €	207 290 606 €
- 703x – Récupération charges locatives	-27 408 564 €	-24 827 473 €
+ 76x – Produits financiers	627 294 €	448 142 €
2 – Total produits	186 149 148 €	182 911 274 €
Ratio	1,9%	3,10%

La moyenne sur 3 ans reste supérieure au seuil de 3%, mais le ratio 2023 s'établit à 1,9% (en-dessous de 3% pour la deuxième année consécutive).

INFORMATIONS FINANCIERES

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SOCIETE ET PRINCIPAUX RISQUES

L'année 2023 a été marquée par la crise du secteur immobilier, la forte proportion de logements intermédiaires dans la programmation locative suite à l'AMI 30 000, et le niveau élevé des taux qui pénalise à la fois la rentabilité locative et les ventes dans le neuf et dans l'ancien.

La trajectoire du taux du livret A sur les trois prochaines années sera un élément clé et très impactant pour les résultats financiers futurs. Compte tenu des mécanismes comptables, il est très fortement probable que le résultat net soit négatif en 2024 et que l'autofinancement sur 3 années glissantes franchisse le seuil des 3%.

Les prévisions d'activité, tant sur la programmation locative que sur la politique de réhabilitation, 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 proposer à l'Assemblée Générale une distribution de dividendes de 698 644,74 €.

DELAI DE PAIEMENT

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 : 2023
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		670	165	236	2 101	3 173		329	25	12	92	458
Montant total des factures concernées HT		1 212 181	93 283	59 152	378 568	1 743 182		1 422 915	536 874	13 967	2 038 748	4 012 504
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice		0,34%	0,03%	0,02%	0,11%	0,49%						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice								0,77%	0,29%	0,01%	1,10%	2,16%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	135											
Montant total des factures exclues	1 614 384											
(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					

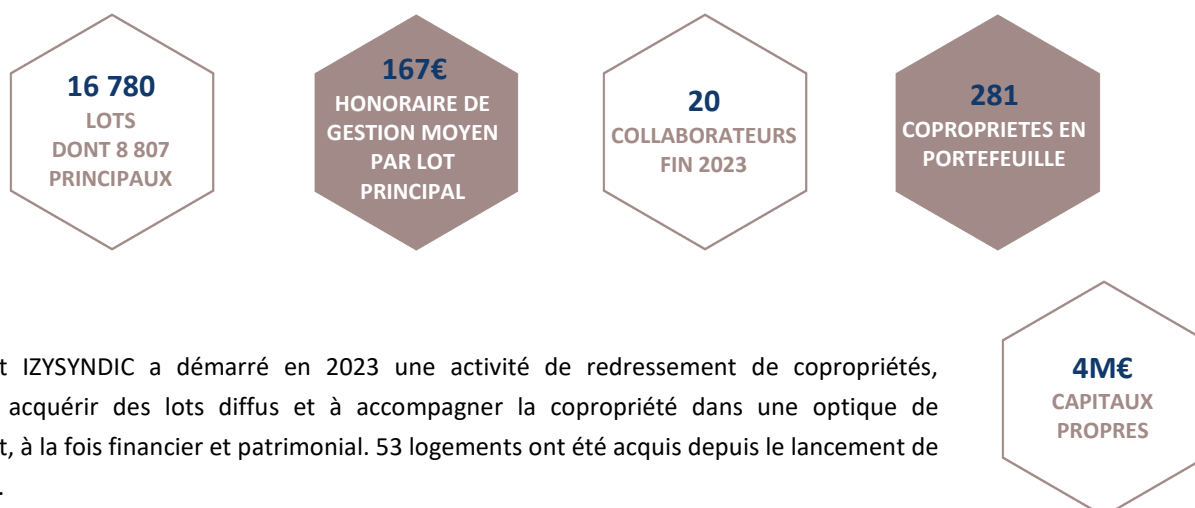
MONTANT DE CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Le montant global de certaines charges non déductibles fiscalement visées au 4 de l'article 39 du CGI (CGI art. 223 quater) est de 5 057€.

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 2023 sur **281 copropriétés** totalisant 16 780 lots, dont **8 807 lots principaux**



Parallèlement IZYSYNDIC a démarré en 2023 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. 53 logements ont été acquis depuis le lancement de cette activité.

Le chiffre d'affaires 2023 pour IZYSYNDIC est ressorti à **1,5M€**, principalement à travers l'activité de syndic de copropriétés.

Le résultat après impôt s'élève à **108 K€**.

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 2023 un **patrimoine de 1 020 logements** répartis sur 21 communes du Tarn.

En 2023, MAISONS CLAIRES a dégagé un **chiffre d'affaires de 4,6M€** majoritairement constitué de loyers.

Le ratio annuité / loyers est de 51%, en hausse de 5,2 points par rapport à 2022 en raison du contexte de taux.

MAISONS CLAIRES poursuit sa stratégie patrimoniale, principalement orientée sur la politique de réhabilitations et d'entretien du parc. Les indicateurs de gestion locative se sont fortement améliorés ces dernières années, permettant de générer du revenu locatif.

Dans ces conditions, **le résultat comptable 2023 ressort positif à 377K€**, porté notamment par la vente de 5 logements.

L'autofinancement net HLM s'établit à 609K€ et représente 12,3% des produits. Il intègre 90K€ d'éléments exceptionnels.

PROMOLOGIS ET SES FILIALES EN 2023

Patrimoine (en équivalent logement)	31 262 logements
Programmation agréée (location et accession)	2 041 logements
Mises en chantier (location et accession)	1 671 logements
Livraisons (location et accession)	1 586 logements
Réservations accession sociale	123 logements <i>dont 19 lots à bâtir</i>
Cessions d'actif <i>Dont vente HLM (y compris ONV)</i>	537 logements <i>265 logements</i>
Démolitions	30 logements
Copropriétés	281 <i>pour 8 807 lots principaux</i>
Chiffre d'affaires	192 M€
Investissements	280M€
Effectifs ETP	454



Partie 7

L'aparté – L'UNION (31)
61 logements dont 39 locatifs et 22 en accession
Architecte : Letellier

ANNEXES

PROMOLOGIS :

ETATS COMPTABLES ET FINANCIERS :

COMPTES SOCIAUX

BILAN ACTIF

PROMOLOGIS S.A. d'HLM (nouvelle biblio HLM)

BILAN - ACTIF

2.1 Actif

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	ACTIF	31/12/2023			31/12/2022	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				13 199 734,05	9 902 666,56
	201 Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	14 703 374,40	4 167 364,93	10 536 009,47		8 226 035,90
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	9 238 083,93	6 574 359,35	2 663 724,58		1 676 630,66
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				2 419 363 613,25	2 264 897 055,35
	2111 Terrains et constructions	3 075 244 491,09	672 175 394,61	2 403 069 096,48		
	2112-2113-2115 Terrains nus	31 688 619,55	481 431,00	31 207 188,55		36 965 081,32
	212 Terrains aménagés, loués, bâtis	349 443 814,05		349 443 814,05		301 820 698,61
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318) Agencements et aménagements de terrains	4 046 507,53	3 473 972,49	572 535,04		734 641,00
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418) Constructions locatives (sur sol propre)	2 531 305 779,71	613 765 410,70	1 917 540 369,01		1 800 526 813,93
	21318-21418 Constructions locatives sur sol d'autrui	69 718 650,37	39 993 173,07	29 725 477,30		31 617 179,49
	Autres ensembles immobiliers	89 041 119,88	14 461 407,35	74 579 712,53		76 509 909,43
	Autres immobilisations corporelles	30 034 903,09	13 740 386,32	16 294 516,77		
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	24 047 898,02	8 233 835,65	15 814 062,37		16 176 914,87
	215-218 Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 981 226,77	5 506 550,67	474 676,10		540 038,40
	221-222-223 Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	5 778,30		5 778,30		5 778,30 €
	23 Immobilisations corporelles en cours				260 077 942,57	232 243 708,87
	2312 Terrains	87 637 704,84		87 637 704,84		80 476 423,15
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	172 440 237,73		172 440 237,73		151 767 285,72
	238 Avances et acomptes			0,00		
I M M O B I L I S E	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				4 564 921,74	3 710 223,76
	261-266 - 2675-2676 Participations - Apports, avances	1 443 373,56		1 443 373,56		1 442 473,56
	2671-2674 Créances rattachées à des participations			0,00		
	272 Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
	2741 Prêts participatifs			0,00		
	278 Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) - 275-2761 Autres	3 121 548,18		3 121 548,18		2 267 750,20
	2678-2768 Intérêts courus			0,00		
	(I)	3 393 863 716,82	696 657 505,21	2 697 206 211,61	2 697 206 211,61	2 510 753 654,54
S T O C K S E T E N - C O U R S	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				110 551 518,81	106 181 347,52
	31 Terrains à aménager	60 633 720,04	733 791,45	59 899 928,59		53 514 708,42
	33 Immeubles en cours	19 318 162,71		19 318 162,71		23 050 908,41
	35 sauf 358 Immeubles achevés :					
	358 Disponibles à la vente	11 822 802,37	876 112,30	10 946 690,07		10 405 695,28
	37 Temporairement loués	20 386 737,44		20 386 737,44		19 210 035,41
	32 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
	Approvisionnements			0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	25 115 838,49		25 115 838,49	25 115 838,49	22 319 921,46
	CREANCES D'EXPLOITATION				101 008 536,98	77 431 982,00
	411 Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	412 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	14 612 002,53	1 998 102,04	12 613 900,49		12 058 841,22
	414 Créances sur acquéreurs	6 493 111,27		6 493 111,27		4 232 583,51
	415 Clients - autres activités	980 574,51		980 574,51		1 164 676,31
	416 Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
	418 Clients douteux ou litigieux	8 494 373,35	8 493 184,86	1 188,49		0,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Produits non encore facturés	692 726,80		692 726,80		715 704,24
	441 Autres	32 463 307,02		32 463 307,02		10 578 059,67
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	47 763 728,40		47 763 728,40		48 682 117,05
	CREANCES DIVERSES (3)				26 470 701,96	5 428 468,49
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
C R E A N C E S D I M M O B I L I S E E T E N - C O U R S	451-458 Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	1,27		1,27		1,27
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	18 170 700,69		18 170 700,69		5 428 467,22
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		0,00
	455-4562 (sociétés) Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	8 300 000,00		8 300 000,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires			0,00		0,00
	50 Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				32 977 056,35	33 983 132,06
	511 Valeur à l'encaissement			0,00		22 500,93
	515 (OPH) Compte au Trésor			0,00		0,00
R E G U L E R	516 Comptes de placement court terme	17 682 842,71		17 682 842,71		24 609 857,57
	5188 Intérêts courus à recevoir			0,00		0,00
	Autres S1 Banques, établissements financiers et assimilés	15 294 213,64	0	15 294 213,64		9 350 773,56
	53-54 Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
	486 Charges constatées d'avance	2 613 700,45		2 613 700,45	2 613 700,45	2 453 468,53
	(II)	310 838 543,69	12 101 190,65	298 737 353,04	298 737 353,04	247 798 320,06
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	930 870,62		930 870,62	930 870,62	949 657,03
	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
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	3 705 633 131,13	708 758 695,86	2 996 874 435,27	2 996 874 435,27	2 759 501 631,63
		(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 (nouvelle biblio HLM)

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2023		31/12/2022 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A L P R O P R E S	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	549 421 569,49	489 392 446,67
	101-104-105 (sociétés)	Capital	109 542 334,24	70 540 618,24
	10133-1014	Capital (actions simples)		41 611 138,50
	10134	Capital : actions d'attribution		
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	28 929 479,74	28 929 479,74
	105	Ecart de réévaluation		
	102-103 (OPH)	Dotations	0,00	0,00
	102	Dotations		
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital		
	106	Reserves	439 879 235,25	418 851 828,43
	1061 (sociétés)	Reserve légale	4 161 113,85	3 416 113,95
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	203 825 052,54	203 825 052,54
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	
	10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée		
	10685	Reserves sur cessions immobilières	209 024 939,52	196 284 392,63
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	25 597 710,80	
	10688	Reserves diverses	22 868 129,34	15 326 269,31
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	19 006 407,24	
P R O P R E S	11	Report à nouveau (a)	0,00	0,00
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00	
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	
	12	Résultat de l'exercice (a)	4 571 657,84	21 533 756,82
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00	
		dont relevant du SIEG	4 134 828,36	21 055 929,67
		Montant brut		
		Inscrit au résultat		
	13	Subventions d'investissement	235 671 385,56	159 964 076,27
			75 707 309,29	161 393 497,38
P R O V.	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00
	145	Amortissements dérogatoires		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation		
	1671	Titres participatifs	0,00	0,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	713 957 303,60	672 319 700,87
P R O V.	15	PROVISIONS	6 062 953,49	5 107 223,25
	151	Provisions pour risques	761 672,39	343 162,00
	1572	Provisions pour gros entretien	1 733 531,98	1 645 305,98
	153-158	Autres provisions pour charges	3 567 749,12	3 118 755,27
		TOTAL PROVISIONS (II)	6 062 953,49	5 107 223,25
D E T T E S	162	DETTES FINANCIERES (I)	2 176 127 541,16	1 982 105 324,45
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction	90 644 283,28	75 744 876,98
	164	Emprunts obligataires		
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	1 697 199 128,10	1 599 185 662,31
	1647	C.G.L.L.S.		
	1648	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM	0,01	0,01
	165	Autres établissements de crédit	335 389 995,44	275 569 239,77
	1651	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1654	Dépôts de garantie des locataires	11 906 286,70	11 211 089,86
	1658	Redevances (location-accession)	51 558,20	52 750,20
		Autres dépôts	9 468,05	10 057,97
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financières diverses :		
	1675	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	2 130 821,96	2 116 297,73
	1676	Emprunts participatifs		
	168	Avances d'organismes HLM		
	168	Autres emprunts et dettes assimilées	1 609 083,12	1 732 488,03
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	31 333 740,66	15 632 588,76
	16883	Intérêts compensateurs	839 053,54	850 272,83
	17	Dettes rattachées à des participations		
	519	Concours bancaires courants	5 014 122,10	
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		
	2291-2292	Autres droits	5 778,30	5 778,30
	2293	Droits des locataires attributaires		
	419	Clients créditeurs	7 300 221,86	7 306 157,02
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	5 933 077,38	6 163 146,55
	Autres 419	Autres	1 367 144,48	1 143 010,47
		DETTES D'EXPLOITATION	49 976 049,20	42 835 385,55
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	14 241 237,59	12 313 929,78
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	11 308 297,05	11 493 109,90
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	24 426 514,56	19 028 345,87
		DETTES DIVERSES	38 181 093,94	46 773 301,87
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations	26 683 326,16	22 480 307,67
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés		
	4563	Autres dettes :		
	454	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital		
	451-458	Sociétés Civiles Immobilières		
	461 (sauf 4615)	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.		
	4615	Opérations pour le compte de tiers		
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations d'aménagement		
R E G U L.	487	Autres	11 497 767,78	24 292 994,20
	4871-4878	Produits constatés d'avance	5 263 493,72	3 048 760,32
	4872	Au titre de l'exploitation et autres	4 458 329,24	2 717 982,92
		Produits des ventes sur lots en cours	805 164,48	330 777,40
		TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	2 276 854 178,18	2 082 074 707,51
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	2 996 874 435,27	2 759 501 631,63
		(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.		
		(1) Dont à plus d'un an	2 004 750 464,29	144 408 711,25
		à moins d'un an	171 377 076,87	1 837 696 613,20

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

PROMOLOGIS S.A. d'HLM (nouvelle biblio HLM)

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1 Charges
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM) 6	Totaux partiels 7
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			193 029 630,42		191 246 422,37
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629) 60 (net de 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			84 263 067,12		90 965 350,18
601	Achats stockés :					
602	Terrains		12 131 295,24	12 131 295,24		27 701 039,33
607	Approvisionnements					
609	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat					
6031	Variation des stocks :					
6032	Terrains		-6 809 958,17	-6 809 958,17		-21 128 280,92
6037	Approvisionnements					
604	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
6053 (SEM)	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		29 688 039,17	29 688 039,17		36 235 182,96
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)					
Autres 605-608	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)					
606	Achats liés à la production de stocks immobiliers					
61-62 (nets de 619 et 629)	Achats non stockés de matières et fournitures	6 389 050,74	903 255,32	7 292 306,06		6 507 621,91
611	Services extérieurs :					
612	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	14 918 979,85	3 315 551,67	18 234 531,52		16 520 139,99
613	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		9 260,98	9 260,98		22 307,87
614	Locations		1 152 013,75	1 152 013,75		1 186 218,84
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Charges locatives et de copropriétés		137 474,39	137 474,39		142 955,71
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 058 053,90	4 439 035,65	5 497 089,55		5 396 421,34
6156	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		6 441 146,50	6 441 146,50		7 189 034,19
6158	Maintenance		693 748,39	693 748,39		888 943,82
616	Autres travaux d'entretien		175 354,62	175 354,62		119 756,05
621	Primes d'assurances		2 557 458,35	2 557 458,35		1 788 859,63
622	Personnel extérieur à l'organisme		227 388,89	227 388,89		282 416,54
623	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		3 822 234,17	3 822 234,17		5 087 419,06
625	Publicité, publications, relations publiques		452 801,76	452 801,76		427 975,47
6283	Déplacements, missions et réceptions		396 765,91	396 765,91		407 361,83
6285	Cotisations et prélèvements CGLLS		104 831,00	104 831,00		282 557,00
Autres comptes 61 et 62	Redevances		635 520,59	635 520,59		446 267,81
63	Autres	35 558,16	1 388 206,29	1 423 764,45		1 461 151,75
631-633	Impôts, taxes et versements assimilés			17 949 094,74		16 480 002,56
63512	Sur rémunérations		1 283 159,85	1 283 159,85		1 237 469,59
Autres 635-637	Taxes foncières		11 144 691,03	11 144 691,03		10 137 644,15
64	Autres	4 749 263,08	771 980,78	5 521 243,86		5 104 888,82
641-6481	Charges de personnel			22 551 330,40		21 607 612,03
645-647-6485	Salaires et traitements		15 563 039,95	15 563 039,95		14 849 247,02
681	Charges sociales		6 988 290,45	6 988 290,45		6 758 365,01
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			65 511 571,56		59 557 572,12
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245) - 68112415 et 6811245)	Dotations aux amortissements et dépréciations :					
6816	Immobilitisations locatives		59 132 682,18	59 132 682,18		53 684 855,60
6817	Autres immobilisations		1 002 662,11	1 002 662,11		1 121 345,50
6818	Charges d'exploitation à répartir		7 567,12	7 567,12		1 957,12
6819	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles					
6820	Dépréciations des stocks et en-cours		899 920,03	899 920,03		318 813,85
6821	Dépréciations des créances		2 891 169,46	2 891 169,46		3 442 262,84
6822	Dotations aux provisions d'exploitation :					
6823	Provisions pour gros entretien		553 548,00	553 548,00		744 485,00
6824	Autres provisions		1 024 022,66	1 024 022,66		243 852,21
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			2 754 566,60		2 635 885,48
654	Pertes sur créances irrécouvrables		2 398 825,04	2 398 825,04		2 180 143,16
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		355 741,56	355 741,56		455 742,32
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
66	CHARGES FINANCIERES			54 057 452,37		26 701 843,11
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		11 219,29	11 219,29		607 166,39
661121	Charges d'intérêts (2)					
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		2 323 420,99	2 323 420,99		440 761,64
661123	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		49 041 645,90	49 041 645,90		24 354 947,64
661124	Intérêts compensateurs					
66114	Intérêts de préfinancement consolidables					
66115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		858 356,73	858 356,73		361 484,63
Autres 661	Gestion de prêts - Accession					
667	Intérêts sur autres opérations		1 766 126,06	1 766 126,06		926 419,67
664-665-666-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
67	Autres charges financières		56 683,40	56 683,40		11 063,14
671	CHARGES EXCEPTIONNELLES			40 540 010,32		31 888 884,24
675	Sur opérations de gestion		2 521 250,50	2 521 250,50		2 660 341,84
678	Sur opérations en capital :			35 855 577,01		26 869 517,10
687	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		32 602 715,00	32 602 715,00		22 883 773,64
6871-6876	Autres charges exceptionnelles		3 252 862,01	3 252 862,01		3 985 743,46
6877	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 163 182,81		2 359 025,30
6878	Dotations aux amortissements et dépréciations		2 163 182,81	2 163 182,81		2 158 063,30
6879	Dotations aux provisions réglementées					
688	Dotations aux provisions					200 962,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0			
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		21 324,00	21 324,00		261 812,15
	TOTAL DES CHARGES	27 150 905,73	260 497 511,38	287 648 417,11		250 098 961,87
	Solde créditeur = bénéfice			4 571 657,84		21 533 756,82
	dont relevant du SIEG			4 134 828,36		21 055 929,67
	dont ne relevant pas du SIEG			436 829,48		477 827,15
	TOTAL GENERAL			292 220 074,95		271 632 718,69
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs					
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées					

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

PROMOLOGIS S.A. d'HLM (nouvelle biblio HLM)

3.2 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2 Produits
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2023			31/12/2022	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		228 822 821,42		221 995 593,69	
70 (net de 709)	Produits des activités		212 930 416,92		213 452 277,47	
7011	Ventes de terrains lotis	13 747 036,05			20 153 573,21	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	21 912 743,09			31 007 035,45	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	1 076 316,39			918 961,87	
703	Récupération des charges locatives	27 408 563,56			23 816 608,67	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	4 093 401,82			2 996 177,86	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	120 891 130,52			111 263 167,24	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	422 526,65			531 876,77	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	9 427 595,31			9 676 289,29	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus	814 992,05			1 177 113,22	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	11 788 186,89			10 869 862,73	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	381 530,68			237 675,35	
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	145 025,75			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	821 368,16			694 689,88	
71	Production stockée (ou destockage)		-1 633 493,49		-4 755 385,59	
7133	Immeubles en cours	-3 732 745,70			-14 402 383,16	
7135	Immeubles achevés	2 099 252,21			9 646 997,57	
72	Production immobilisée		10 221 782,67		3 761 296,72	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	3 001 700,46			301 139,09	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	7 220 082,21			3 460 157,63	
74	Subventions d'exploitation		858 580,50		534 309,04	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	858 580,50			534 309,04	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3 097 747,01		6 060 826,18	
78157	Provisions pour gros entretien	465 322,00			1 138 500,00	
78174	Dépréciations de créances	2 398 825,04			2 842 103,50	
Autres 781	Autres reprises	233 599,97			2 080 222,68	
791	Transferts de charges d'exploitation	2 147 614,17	2 147 614,17		1 918 874,93	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	181 379,00	181 379,00			
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	1 018 794,64	1 018 794,64		1 023 394,94	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		857 490,93		510 996,43	
761	De participations (2)		47 877,45		10 590,21	
7611	Revenus des actions	21 777,45			10 590,21	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	26 100,00				
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	578 092,52	578 092,52		500 289,57	
765-766-768	Autres (2)	1 324,40	1 324,40		116,65	
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières	230 196,56	230 196,56			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		62 539 762,60		49 126 128,57	
771	Sur opérations de gestion	2 426 687,60	2 426 687,60		1 558 131,74	
	Sur opérations en capital :		58 281 636,65		46 651 523,68	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	50 006 632,72			38 227 613,67	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	7 110 341,14			6 786 239,16	
778	Autres	1 164 660,79			1 637 670,85	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 831 438,35	1 831 438,35		916 473,15	
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	292 220 074,95	292 220 074,95		271 632 718,69	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		292 220 074,95		271 632 718,69	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		6 984,00			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (1)

PROMOLOGIS S.A. d'HLM (nouvelle biblio HLM)

5.1.1 TABLEAU SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (1)

5.1 Soldes intermédiaires (1)

Exercice au : 31/12/2023

Produits			Charges			Soldes Intermédiaires		
N° de compte	1	N° de compte	2	3		31/12/2023	31/12/2022	
						4(1-2)	5	
Activités d'accession								
701	Ventes d'immeubles	36 736 095,53	601	Achats de terrains	12 131 295,24			
70471-70472	Loyers et redevances des logements en location - accession et accession	814 992,05	6031	Variation de stocks : terrains	-6 809 958,17			
70631-70632-70638	Autres produits des activités d'accession		6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat				
72232	72232 Transfert d'éléments de stock en immo.	3 816 312,01	604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	29 688 039,17			
7612	Revenus des parts en S.C.I de vente		6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)				
			Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers				
			607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	858 356,73			
			7133	Immeubles en cours (signe inversé)	3 732 745,70			
			7135	Immeubles achevés (signe inverse)	-2 099 257,71			
Total activités d'accession		41 367 399,59	Total activités d'accession		37 501 126,46	MARGE SUR ACCESSION	3 866 173,13	5 734 338,16
Activités de prêts								
7081-7082-70872	Rémunération gestion, location-attrib...prêts		66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession				
76261-76262	Revenus des prêts accession							
Total activités de prêts			Total activités de prêts			MARGE SUR PRETS		
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	4 093 401,82	6127	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres	9 260,98			
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	120 891 130,52		Dotations aux amortissements				
70746	Redevances en bail réel solidaire		681112-681113	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit local social	687 478,88			
702 sauf 7021-7023-7047 (SEM) / 704 sauf 7041-7043-7047 (OHLM)	Autres loyers	21 638 308,85	681114-681115					
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	3 001 700,46	681122	Agencements et aménagements de terrains	161 878,78			
			681123-681124					
			6811235,68112415 et 6811245)	Constructions locatives	58 283 324,52			
			6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir (1)	11 219,29			
			6872	Dotations aux provisions réglementées (Immobilisations)				
			Charges d'intérêts nettes de bonif.					
			661121	Op. locatives - Crédits relais, avances	2 323 420,99 €			
			661122	Op. locatives - Financements définitifs	49 041 645,90 €			
			661123	Intérêts compensateurs				
			661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
			66119	Opération en bail réel solidaire				
742	Primes à la construction							
743	Subventions d'exploitation	858 580,50						
777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)	7 110 341,14						
7872	Reprises sur provisions réglementées							
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs			Charges locatives récupérables (total colonne 3 compte de résultat)	27 150 905,73			
703	Récupération des charges locatives	27 408 563,56						
Total activités locatives		185 002 026,85	Total activités locatives		137 669 135,07	MARGE SUR LOCATIF	47 332 891,78	61 354 717,18
Activités de production diverses								
7221	Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)	3 403 770,20						
721-7223 sauf 72232	Autres productions imm.							
705	Produits de concession d'aménagement		6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)				
7064-7065-7063 (SEM) / 7066 (OHLM)-70671-7068	Autres prest. de services	526 556,43						
7086	7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'H.L.M.							
Autres 708	Autres 708 Autres	821 368,16						
Total productions diverses		4 751 694,79	Total productions diverses			PRODUCTIONS DIVERSES	4 751 694,79	4 099 302,79
						MARGE BRUTE TOTALE	55 950 759,70	73 188 358,13
Consommations de l'exercice en prov. de tiers								
			602	Ach. stocks, autres approvisionnements				
			6032	Variation des stocks des approvisionnements				
			606	Ach. non stockés matières et fournitures	903 255,32			
			611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 315 551,67			
			6122-6125	Crédit-bail mobilier et immobilier				
			613	Locations	1 152 013,75			
			614	Charges locatives et de copropriétés	137 474,39			
			6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	4 439 035,65			
			6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	6 441 146,50			
			6156	Maintenance	693 748,39			
			6158	Autres travaux d'entretien	175 354,62			
			616	Primes d'assurances	2 557 458,35			
			621	Personnel extérieur à la société	227 388,89			
			622	Rémunération d'intermédiaires, honoraires	3 822 234,17			
			623	Publicité, publications, relations publiques	452 801,76			
			625	Déplacements, missions et réceptions	396 765,91			
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	181 379,00	6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	104 831,00			
			6285	Redevances	635 520,59			
			Autres 61 et 62	Autres	1 388 206,29			
744	Subventions pour travaux d'entretien		635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	11 916 671,81			
TOTAL divers		181379	Total (NR)		38 759 459,06		-38 578 080,06	-39 066 720,38
						VALEUR AJOUTEE	17 372 679,64	34 121 637,75
			631-633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	1 283 159,85			
			641-6481	Rémunérations	15 563 039,95			
			645-647-6485	Charges sociales	6 988 290,45			
			Total (NR)		23 834 490,25		-23 834 490,25	-22 845 081,62
						EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)	-6 461 810,61	11 276 556,13

(1) Observations sur les éventuels montants exceptionnels (liés à des sorties d'actifs, à des remboursements anticipés, etc) :

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

PROMOLOGIS S.A. d'HLM (nouvelle biblio HLM)

5.3.1 - TABLEAU CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

5.3 Autofinancement

Exercice au : 31/12/2023

N° de Compte		31/12/2023	31/12/2022
	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)	*	-6 461 810,61
			11 276 556,13
16883	+ ou - Variation intérêts compensateurs		
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	*	59 132 682,18
			53 684 855,60
6872	+ Dotations aux provisions réglementées	*	
7872	- Reprises sur provisions réglementées	*	
777	- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	*	-7 110 341,14
			-6 786 239,16
	+ Autres produits d'exploitation		
791	° Transferts de charges d'exploitation	*	2 147 614,17
75 sauf 755	° Autres produits de gestion courante	*	1 018 794,64
			1 023 394,94
	- Autres charges d'exploitation		
654	° Pertes sur créances irrécouvrables	*	-2 398 825,04
651-658	° Redevances et charges diverses de gestion courante	*	-355 741,56
			-455 742,32
	+ ou - Quote-parts de résultats sur opérations faites en commun	*	
	+ Produits financiers		
	Sous-total	*	857 490,93
786	Moins reprises sur dépréciations et provisions financières	*	
			857 490,93
			510 996,43
	- Charges financières		
	Sous-total	*	-1 822 809,46
686 sauf 6863	Moins dot. aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières	*	
			-1 822 809,46
			-937 482,81
	- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS sauf remboursements anticipés (2) (sauf remboursements anticipés)		
			-39 027 741,77
			-50 967 904,48
	AUTOFINANCEMENT COURANT HLM		5 979 312,34
			6 149 683,29
	+ Produits exceptionnels		
771	° Produits exceptionnels sur opérations de gestion	*	2 426 687,60
778	° Autres produits exceptionnels	*	1 164 662,79
797	° Transferts de charges exceptionnelles	*	1 637 670,85
	- Charges exceptionnelles		
671	° Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	*	-2 521 250,50
678	° Autres charges exceptionnelles	*	-3 252 862,01
			-3 985 743,46
69	- Participation des salariés aux résultats , Impôts sur les bénéfices et assimilés	*	-21 324,00
			-261 812,15
	AUTOFINANCEMENT NET HLM		3 775 226,22
			2 437 588,43
	RESULTAT DE L'EXERCICE		4 571 657,84
			21 533 756,82
68	+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		67 685 973,66
78	- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		-4 929 185,36
			-6 977 299,33
675	+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		32 602 715,00
			22 883 773,64
775	- Produits des cessions d'éléments d'actifs		-50 006 632,72
777	- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice		-7 110 341,14
			-6 786 239,16
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)	(3)	42 814 187,28
			54 950 142,11
	- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(2)	-39 027 741,77
16883	+ ou - Variations intérêts compensateurs	(1)	-50 967 904,48
6863	- Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs		-11 219,29
			-607 166,39
	AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)		3 775 226,22
			3 375 071,24

(*) 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 (08. Développement du passif. Fiche 8.2 Récapitulatif emprunts code 2.21, 2.22 et 2.26 "financements définitifs")

(3) A reporter au tableau de financement

RESULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	Exercice N-3 2019	Exercice N-2 2020	Exercice N-1 2021	Exercice N 2022	Exercice N 2023
I Capital en fin d'exercice					
Capital social	22 120 332,00 €	27 279 139,50 €	34 161 139,50 €	41 611 138,50 €	80 612 854,50 €
Nombre des actions ordinaires existantes	14 746 888	18 186 093	22 774 093	27 740 759	53 741 903
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	166 605 376,84 €	166 537 608,96 €	172 231 877,29 €	189 635 668,33 €	185 521 853,36 €
Résultat avant charges et produits calculés					
(amortissements,dépréciations et provisions)	72 653 514,51 €	85 813 008,88 €	81 545 395,34 €	77 080 221,30 €	67 328 446,14 €
Impôts sur les bénéfices	1 383,00 €	373 862,00 €	105 330,00 €	261 812,00 €	21 324,00 €
Résultat après charges et produits calculés					
(amortissements,dépréciations et provisions)	25 309 313,01 €	35 770 664,79 €	32 006 821,79 €	21 533 756,82 €	4 571 657,84 €
Résultat distribué	497 707,47 €	545 582,79 €	683 222,79 €	506 350,00 €	698 644,74 €
III Résultats par action					
Résultat après impôts mais avant charges calculées	4,93 €	4,72 €	3,58 €	2,78 €	1,25 €
Résultat après impôts, charges calculées	1,72 €	1,97 €	1,41 €	0,78 €	0,09 €
Dividende distribué par action	0,0338 €	0,0300 €	0,0300 €	0,0183 €	0,0130 €
IV Personnel					
Effectif moyen des salariés	343	371	383	398	421
Montant de la masse salariale	12 951 660,66 €	13 168 394,55 €	14 402 108,32 €	14 849 247,02 €	15 563 039,95 €
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	5 542 461,29 €	5 921 760,57 €	6 515 453,87 €	6 758 365,01 €	6 988 290,45 €

dividendes éligibles abatement	546	446,7
	497 161,47 €	545 136,09 €
Nbre action au moment du versement	17 791 871	22 600 092

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 2023. 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 14/04/2023 une révision de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 9 776 259 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 6 545 313 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 organisme a sollicité le 13/07/2023 une révision de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 12 461 362 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 7 717 045 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 organisme a sollicité le 27/10/2023 une révision de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 12 353 855 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 7 725 736 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.

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

- Encours réel déclaré au 31/03/2023 : 9 776 K euros
- Encours réel déclaré au 30/06/2023 : 12 461 K euros
- Encours réel déclaré au 30/09/2023 : 12 353 K euros
- Encours réel déclaré au 31/12/2023 : 3 205 K euros

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

(SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION)

LES INDICATEURS DE PRODUCTION

PROMOLOGIS a engagé en 2023 les opérations suivantes en VEFA/PSLA :

Les opérations en direct et en projet :

- 45 logements – TOULOUSE – 142 Avenue des Etats-Unis
- 23 logements – TOULOUSE – 105 Avenue des Etats-Unis
- 18 logements – TOULOUSE – 204 Route de Revel
- 30 logements – TOULOUSE – 134 Boulevard Eisenhower
- 24 logements – VILLEMUR SUR TARN – Avenue du Président Kennedy
- 8 logements – MURET – Gasc Moisand Tranche B1
- 17 logements – MURET – Quartier Récébédou
- 11 logements – SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE – Rue Hélène de Savoie
- 9 logements – FENOUILLET – Piquepeyre ZAC Oppidea
- 10 logements – FRONTIGNAN – Impasse des Jujubiers
- 7 logements – FRONTIGNAN – Rue de Belgique

Les opérations en direct sous ordre de service :

- 2 logements – L'UNION – Chemin Saint Jean
- 5 logements – MONTAUBAN – Chemin de la Baraque
- 2 logements – TOULOUSE – ZAC Guillaumet
- 10 logements – TOULOUSE – Rue Henri Guillaumet
- 30 logements – TOULOUSE – 134 Boulevard Eisenhower
- 18 logements – TOULOUSE – 204 Route de Revel – ilot A12/A13
- 10 logements – GIGEAN – Zac de l'Estelou

Les opérations en direct et livrées (DAT) :

- 1 logement – LESPINASSE – 18 Chemin des Vitarelles
- 22 logements – L'UNION – 7-9 Avenue des Pyrénées
- 21 logements – AGDE – 57 Avenue de Sète
- 9 logements – ESCALQUENS – 10/12 Avenue de la Mairie
- 18 logements – MONTPELLIER – Clémencité – Boulevard Berthelot
- 10 logements – TOULOUSE – 68 Rue Edmond Rostand
- 12 logements – TOULOUSE – 71 chemin de la Croix Bénite
- 29 logements – VIAS – 30 avenue d'Agde
- 18 logements – SEYSSE – Chemin du Château d'Eau
- 18 logements – MURET – QPV Tassigny 2 – Tranche A3
- 4 logements – FONTENILLES – Les Bordes d'Angéline

LES RESULTATS DE L'ACTIVITE ACCESSION

Le résultat 2023 de l'activité SGA s'établit à 2 188 517€.

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 (nouvelle biblio HLM)

9.1.1 TABLEAU VENTILATION DES CHARGES

9.1 Ventilation charges
Exercice au : 31/12/2023

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 HLM(6)	Sans garantie SGA HLM			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION	165 878 724,69	113 257 965,24	20 640 098,50	16 226 995,49		298 515,58	15 455 149,88
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	61 861 424,47	19 726 725,37	19 902 983,21	15 454 597,32			6 777 118,57
60 (net de 6092)	Achats stockés:							
601	Terrains	12 131 295,24			12 131 295,24			
602	Approvisionnements							
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
603	Variation des stocks:							
6031	Terrains	-6 809 958,17		470 453,66	-7 280 411,83			
6032	Approvisionnements							
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	29 688 039,17		19 393 326,58	10 294 712,59			
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers							
606	Achats non stockés de matières et fournitures	903 255,32	284 658,66	358,43				618 238,23
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	104 831,00	104 831,00					
61-62 (nets 619-629)	Services extérieurs	25 843 961,91	19 337 235,71	38 844,54	309 001,32			6 158 880,34
63	Impôts, taxes et versements assimilés	13 199 831,66	12 583 859,25	20 107,15	13 527,62		16 070,96	566 266,68
64	Charges de personnel	22 551 330,40	15 608 406,16	338 212,93	237 745,73		282 444,62	6 084 520,96
6811-6812	Dotations aux amortissements	60 142 911,41	59 140 249,30					1 002 662,11
	Dotations aux dépréciations et provisions:							
6816	Dépréciations d'immobilisations							
6817	Dépréciations d'actifs circulants	3 791 089,49	2 891 169,46	378 795,21	521 124,82			
68157	Provisions pour gros entretien	553 548,00	553 548,00					
Autres 6815	Autres provisions	1 024 022,66	85 718,81					938 303,85
654	Pertes sur créances irrécouvrables	2 398 825,04	2 398 825,04					
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	355 741,56	269 463,85					86 277,71
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	CHARGES FINANCIERES	54 057 452,37	51 461 549,38	858 356,73			1 290 189,51	447 356,75
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	11 219,29	11 219,29					
661	Charges d'intérêts	53 989 549,68	51 450 330,09	858 356,73			1 290 189,51	390 673,35
667	Charges nettes sur cessions de VMP							
664-665-666-668	Autres charges financières	56 683,40						56 683,40
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	40 540 010,32	39 602 407,85				309 267,80	628 334,67
671	Sur opérations de gestion	2 521 250,50	1 928 970,34					592 280,16
	Sur opérations en capital:							
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, mis ou rebut	32 602 715,00	32 602 715,00					
678	Autres	3 252 862,01	2 907 539,70				309 267,80	36 054,51
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	2 163 182,81	2 163 182,81					
6872-6875	Dotations aux provisions							
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS							
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	21 324,00						21 324,00
	SOUS-TOTAL (1)	260 497 511,38	204 321 922,47	21 498 455,23	16 226 995,49		1 897 972,89	16 552 165,30
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)			f				
	TOTAL DES CHARGES	260 497 511,38	204 321 922,47	21 498 455,23	16 226 995,49		1 897 972,89	16 552 165,30
	Dont charges sur exercices antérieurs (c/ 672) (3)							

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives" (tableau 3.2.1) .
(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1) .
(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 les opérations en BRS preneur (charges liées à la gestion locative du foncier...), les opérations de vente HLM en BRS (charges liées à la gestion locative du foncier...).
(5) Y compris en SCI
(6) Société de Garantie pour l'Accession. Notamment les opérations en BRS preneur (achats d'études et de prestations de services, travaux et honoraires, dotations pour dépréciation des stocks et en-cours...).
(7) Notamment syndicat de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

RAPPORT D'ACTIVITE ACCESSION S.G.A. HLM
(SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION)
TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

PROMOLOGIS S.A. d'HLM (nouvelle biblio HLM)

9.2.1 TABLEAU VENTILATION DES PRODUITS

9.2.1 Ventilation produits
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (4)	Structure et divers non ventilables (7)
				Garantie SGA HLM (6)	Sans garantie SGA HLM			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	201 414 257,86	159 865 402,85	23 686 972,13	16 134 539,10		563 934,44	1 163 409,34
70 (net de 709)	Produits des activités:							
701	Ventes d'immeubles	36 736 095,53		21 935 743,08	14 771 677,45		28 675,00	
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	147 437 833,24	146 622 841,19	814 992,05				
705	Produits de concession d'aménagement							
706	Prestations de services	526 556,43					511 074,75	15 481,68
708	Produits des activités annexes	821 368,16	802 572,43				18 795,73	
71	Production stockée (ou déstockage)	-1 633 493,49		-2 701 131,00	1 067 637,51			
72	Production immobilisée	10 221 782,67	6 405 470,66	3 619 250,63	197 061,38			
74	Subventions d'exploitation	858 580,50		11 664,37				846 916,13
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	465 322,00	465 322,00					
Autres 781	Autres reprises	2 632 425,01	2 398 825,04		93 626,64			139 973,33
791	Transferts de charges d'exploitation	2 147 614,17	2 077 129,80	3 087,91	2 170,64		2 578,74	62 647,08
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	1 018 794,64	911 862,73	3 365,09	2 365,48		2 810,22	98 391,12
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	181 379,00	181 379,00					
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	PRODUITS FINANCIERS	857 490,93	230 196,56					627 294,37
761	Des participations	47 877,45						47 877,45
762	Des autres immobilisations financières							
763-764	Des autres créances et valeurs mob. de placement	578 092,52						578 092,52
765-766-768	Autres	1 324,40						1 324,40
786	Reprises sur dépréciations et provisions							
796	Transferts de charges financières	230 196,56	230 196,56					
767	Produits nets sur cessions de VMP							
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	62 539 762,60	61 841 713,38					698 049,22
771	Sur opérations de gestion	2 426 687,60	1 895 967,37					530 720,23
	Sur opérations en capital:							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	50 006 632,72	49 985 832,72					20 800,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	7 110 341,14	7 110 341,14					
778	Autres	1 164 662,79	1 161 652,22					3 010,57
787	Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles	1 831 438,35	1 687 919,93					143 518,42
797	Transferts de charges exceptionnelles							
	SOUS-TOTAL (1)	264 811 511,39	221 937 312,79	23 686 972,13	16 134 539,10		563 934,44	2 488 752,93
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	257 657,83	257 657,83					
	TOTAL DES PRODUITS (A)	265 069 169,22	222 194 970,62	23 686 972,13	16 134 539,10		563 934,44	2 488 752,93
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/ 772) (3)							
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	260 497 511,38	204 321 922,47	21 498 455,23	16 226 995,49		1 897 972,89	16 552 165,30
	RESULTAT (A - B)	4 571 657,84	17 873 048,15	2 188 516,90	-92 456,39		-1 334 038,45	-14 063 412,37
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)							-14 063 412,37
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	4 571 657,84	17 873 048,15	2 188 516,90	-92 456,39		-1 334 038,45	

(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 (nouvelle biblio HLM)

9.3.1 TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES SIEG / HORS SIEG

9.3 Ventilation charges SIEG-OFS
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables N (à ventiler)	Répartition des charges N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3A bis	3B
CHARGES D'EXPLOITATION		165 878 724,69	144 612 608,89		21 266 115,80
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	61 861 424,47	45 334 330,88		16 527 093,59
60 (net de 6092)	Achats stockés:				
601	Terrains	12 131 295,24			12 131 295,24
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat				
603	Variation de stocks:				
6031	Terrains	(6 809 958,17)	470 453,66		(7 280 411,83)
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat				
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	29 688 039,17	19 393 326,58		10 294 712,59
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers				
606	Achats non stockés de matières et fournitures	903 255,32	833 990,10		69 265,22
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	104 831,00	104 831,00		
61-62	Services extérieurs	25 843 961,91	24 531 729,54		1 312 232,37
(nets 619 629)					
63	Impôts, taxes et versements assimilés	13 199 831,66	12 303 182,56		896 649,10
64	Charges de personnel	22 551 330,40	21 392 112,91		1 159 217,49
6811-6812	Dotations aux amortissements	60 142 911,41	58 213 093,44		1 929 817,97
	Dotations aux dépréciations et provisions				
6816	Dépréciations d'immobilisations				
6817	Dépréciations d'actifs circulants	3 791 089,49	3 269 964,67		521 124,82
68157	Provisions pour gros entretien	553 548,00	553 548,00		
Autres 6815	Autres provisions	1 024 022,66	848 048,25		175 974,41
654	Pertes sur créances irrécouvrables	2 398 825,04	2 350 885,69		47 939,35
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	355 741,56	347 442,49		8 299,07
655	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun				
CHARGES FINANCIERES		54 057 452,37	53 179 460,74		877 991,63
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.	11 219,29	11 219,29		
661	Charges d'intérêts	53 989 549,68	53 117 010,44		872 539,24
667	Charges nettes sur cessions de VMP				
664-665-666-668	Autres charges financières	56 683,40	51 231,01		5 452,39
CHARGES EXCEPTIONNELLES		40 540 010,32	39 075 361,50		1 464 648,82
671	Sur opérations de gestion	2 521 250,50	2 417 062,26		104 188,24
	Sur opérations en capital				
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	32 602 715,00	31 257 020,77		1 345 694,23
678	Autres	3 252 862,01	3 238 095,66		14 766,35
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	2 163 182,81	2 163 182,81		
6872-6875	Dotations aux provisions				
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	21 324,00			21 324,00
SOUS-TOTAL (1)		260 497 511,38	236 867 431,13		23 630 080,25
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)					
TOTAL DES CHARGES		260 497 511,38	236 867 431,13		23 630 080,25

(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 (nouvelle biblio HLM)

9.4.1 TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS SIEG / HORS SIEG

9.4 Ventilation produits SIEG-OFS

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	Produits 2	Total des produits (à ventiler) 3	Répartition des produits N		
			Activités SIEG 3A	Dont activité OFS	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	201 414 257,86	179 351 029,82		22 063 228,04
70 (net de 709)	Produits des activités :				
701	Ventes d'immeubles	36 736 095,53	21 935 743,08		14 800 352,45
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	147 437 833,24	142 408 337,55		5 029 495,69
705	Produits de concession d'aménagement				
706	Prestations de services	526 556,43	145 025,75		381 530,68
708	Produits des activités annexes	821 368,16	797 091,71		24 276,45
71	Production stockée (ou déstockage)	(1 633 493,49)	(2 701 131,00)		1 067 637,51
72	Production immobilisée	10 221 782,67	9 676 241,80		545 540,87
74	Subventions d'exploitation	858 580,50	777 115,50		81 465,00
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	465 322,00	465 322,00		
autres 781	Autres reprises	2 632 425,01	2 537 547,90		94 877,11
791	Transferts de charges d'exploitation	2 147 614,17	2 124 736,70		22 877,47
751-754-758	Autres produits	1 018 794,64	1 003 619,83		15 174,81
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	181 379,00	181 379,00		
755	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun				
	PRODUITS FINANCIERS	857 490,93	777 468,72		80 022,21
761	Des participations	47 877,45	23 589,44		24 288,01
762	Des autres immobilisations financières				
763-764	Des autres créances et des valeurs mob. de placement	578 092,52	522 485,71		55 606,81
765-766-768	Autres	1 324,40	1 197,01		127,39
786	Reprises sur dépréciations et provisions				
796	Transferts de charges financières	230 196,56	230 196,56		
767	Produits nets sur cessions de VMP				
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	62 539 762,60	60 035 399,61		2 504 362,99
771	Sur opérations de gestion	2 426 687,60	2 373 328,97		53 358,63
	Sur opérations en capital:				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	50 006 632,72	47 586 765,32		2 419 867,40
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	7 110 341,14	7 110 341,14		
778	Autres	1 164 662,79	1 147 330,89		17 331,90
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	1 831 438,35	1 817 633,29		13 805,06
797	Transferts de charges exceptionnelles				
	SOUS-TOTAL (1)	264 811 511,39	240 163 898,15		24 647 613,24
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	257 657,83	838 361,34		(580 703,51)
	TOTAL DES PRODUITS (A)	265 069 169,22	241 002 259,49		24 066 909,73
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	260 497 511,38	236 867 431,13		23 630 080,25
	RESULTAT (A - B)	4 571 657,84	4 134 828,36		436 829,48

(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

1

RAPPORT D'ACTIVITE OFS

1. COMPTE RENDU DE L'ACTIVITÉ D'OFS 2023

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 en 2022. Cette opération a fait l'objet de 3 réservations en 2022 qui ont permis la signature de 3 actes de vente en 2023.

2. COMPTES FINANCIERS 2023

Les dépenses comptabilisées sur l'opération Louis Plana s'élèvent à 823 K€, dont 234 K€ correspondant au foncier.

3. LISTE DES BÉNÉFICIAIRES 2023

Sans objet.

4. BILAN DE L'ACTIVITÉ DE SUIVI DES BÉNÉFICIAIRES 2023

Sans objet.

5. DESCRIPTION DES MODALITÉS D'INFORMATION DES PRENEURS DE NOUVEAUX BRS 2023

Sans objet.

6. COMPTE RENDU DES RESSOURCES COLLECTÉES AUPRÈS DU TRÉSOR PUBLIC 2023

Sans objet.

7. LISTE DES LIBÉRALITÉS RECUES 2023

Sans objet.

8. INVENTAIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX 2023

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 80 612 854,50 € - 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 2024

