



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS-PERRET



Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex

1001 VIES HABITAT

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire
et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

ERNST & YOUNG et Autres
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

1001 VIES HABITAT

Société anonyme d'HLM

RCS Paris 572 015 451

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société 1001 VIES HABITAT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 1001 VIES HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

- La note 3.2 « Immobilisations et amortissements » de l'annexe des comptes annuels expose les règles et les méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations corporelles. Dans le cadre de notre appréciation des règles et des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées dans la note susmentionnée et des informations correspondantes fournies dans les notes de l'annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.
- La note 3.4 « Créances sur les locataires » de l'annexe des comptes annuels expose les modalités de calcul des dépréciations des créances locataires. Nous avons procédé à l'appréciation de la méthode retenue par votre société, et mis en œuvre des tests pour vérifier l'application de cette approche.
- La note 3.7.2 « Provisions pour départ à la retraite » de l'annexe des comptes annuels expose les règles et les méthodes comptables relatives à l'évaluation de provision pour départ à la retraite appliquée par votre société. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues et à revoir les méthodes de calcul utilisées.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :


- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Les Commissaires aux comptes

FORVIS MAZARS SA

Levallois-Perret, le 13 juin 2025

Signé par :

52B7299F16F04C3...

Saïd BENHAYOUNE

Associé

ERNST & YOUNG et Autres

Paris-La Défense le 13 juin 2025

DocuSigned by:

CD13FD2F8F9B4FD...

Jean-Philippe BERTIN

Associé



ETATS FINANCIERS

EXERCICE 2024

1001 VIES HABITAT

Tout commence chez vous

SOMMAIRE

I - BILAN	3
Bilan Actif	4
Bilan Passif	5
II - COMPTE DE RESULTAT	6
Charges	7
Produits	8
III - ANNEXE DES COMPTES SOCIAUX	9
1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS	10
1.1 Faits caractéristiques de l'exercice	10
1.2 Développement du patrimoine	11
2. REFERENTIEL COMPTABLE	11
3. METHODES ET REGLES D'EVALUATION	12
3.1 Changements de règles et méthodes comptables de l'exercice	12
3.2 Immobilisations et amortissements	12
3.3 Stocks et en-cours	16
3.4 Créances sur les locataires	16
3.5 Valeurs mobilières de placements et disponibilités	17
3.6 Subventions	17
3.7 Provisions	18
3.8 Charges différées d'intérêts compensateurs	20
3.9 Produits constatés d'avance	20
3.10 Charges constatées d'avance	20
3.11 Informations relatives au résultat	20
3.12 Divers postes du compte de résultat	21
3.13 Résultat exceptionnel	22
4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT	23
4.1.1 Engagements Hors bilan	24
4.1.2 Tableau commercialisation	24
4.1.3 Tableau Prestation de services à personnes physiques	24
4.2.1 Tableau Affectation du Résultat N-1	25
4.2.2 Tableau distribution de dividendes	25
4.2.3 Tableau des résultats des 5 derniers exercices	26
4.2.4 Tableau ratio d'autofinancement net HLM	27
4.2.5 Tableau de variation des capitaux propres	28
4.3.1 Tableau des Mouvements des postes de l'Actif Immobilisé	29
4.4.1 Tableau des Amortissements-Situation et mouvements	30
4.4.2 Tableau des Amortissements-Diminutions de l'exercice	31
4.5.1 Tableau des dépréciations et provisions	32
4.6.1 Tableau Etat des Dettes	33
4.7.1 Tableau Etat des Créances	34
4.8.1 Tableau des Filiales et Participations	35
4.9.1 Tableau Effectif moyen et ventilation par catégorie	36
4.9.2 Tableau Effectif	36
4.10.1 Tableau Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice	37
4.10.2 Tableau des Transferts de charges	38
4.11.1 Tableau de la Production Immobilisée	39
4.12.1 Incorporation des frais financiers et des coûts internes au coût de production des stocks	40
4.13.1 Tableau récapitulatif des charges et produits exceptionnels	41



I - BILAN 2024

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

	N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024				Exercice 2023
			BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
ACTIF IMMOBILISE		COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				9 996 317,81	10 605 355,09
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	26 975 120,95	17 018 259,14	9 956 861,81		10 624 984,70
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	370 486,20	331 030,20	39 456,00		(19 629,61)
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				3 628 397 867,49	3 533 144 824,38
	2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 142 495 532,83	0,00	1 142 495 532,83		1 092 944 190,07
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	4 153 175 531,86	1 728 961 983,87	2 424 213 547,99		2 368 805 110,75
	214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	169 504 264,50	121 507 372,94	47 996 891,56		56 809 063,68
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	18 255 179,46	7 692 303,83	10 562 875,63		10 997 003,22
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo, corp.	10 085 958,97	7 028 711,39	3 057 247,58		3 517 684,76
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	71 771,90	0,00	71 771,90		71 771,90
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				386 570 012,98	282 574 698,49
	2312	Terrains	169 718 706,07	0,00	169 718 706,07		106 683 478,26
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	218 369 481,16	1 518 174,25	216 851 306,91		175 891 220,23
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				38 010 883,34	26 755 344,60
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	22 835 280,06	132 945,55	22 702 334,51		22 701 404,26
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	11 007 622,45	0,00	11 007 622,45		7 622,45
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	3 718 355,20	0,00	3 718 355,20		3 718 355,20
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	337 571,18	0,00	337 571,18		327 962,69
	2678-2768	Intérêts courus	245 000,00	0,00	245 000,00		0,00
		ACTIF IMMOBILISE	5 947 165 862,79	1 884 190 781,17	4 062 975 081,62	4 062 975 081,62	3 853 080 222,56
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				6 959 998,14	2 116 889,44
	31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	910 455,00	424 773,82	485 681,18		464 719,29
	33	Immeubles en cours	7 309 982,53	864 735,91	6 445 246,62		1 569 438,66
		Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358	Disponible à la vente	29 070,34	0,00	29 070,34		29 070,34
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		53 661,15
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	0,00	0,00	210 923,83
		CREANCES D'EXPLOITATION				169 133 286,59	141 705 819,16
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411	Locataires et organismes payeurs d'A,P,L	51 258 962,62	6 821 326,89	44 437 635,73		44 828 720,62
	412	Créances sur acquéreurs	3 025 276,51	0,00	3 025 276,51		9 882,81
	414	Clients - autres activités	321 979,84	0,00	321 979,84		286 661,33
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	92 579,22	92 579,22	0,00		(2 376,18)
	416	Clients douteux ou litigieux	43 333 987,19	43 333 987,19	0,00		0,00
	418	Produits non encore facturés	266 290,67	0,00	266 290,67		3 830 462,65
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	23 629 943,99	0,00	23 629 943,99		21 249 044,83
	441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	97 452 159,85	0,00	97 452 159,85		71 503 423,10
		CREANCES DIVERSES (3)				15 751 233,04	25 625 455,06
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou S,C,C,C	560 000,00	0,00	560 000,00		1 133 091,37
	451-458	Groupe, Associés-opérat, faites en commun et G.I.E	4 323 051,05	0,00	4 323 051,05		16 956 870,94
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	8 410 207,76	0,00	8 410 207,76		6 205 862,96
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	2 457 974,23	0,00	2 457 974,23		1 329 629,79
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				98 129 862,86	144 113 335,76
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	45 901 018,17		45 901 018,17		94 095 859,23
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	52 224 668,23		52 224 668,23		50 013 300,07
	53-54	Caisse et régies d'avance	4 176,46		4 176,46		4 176,46
COMPTES REGUL	486	Charges constatées d'avance	1 077 087,68		1 077 087,68	1 077 087,68	1 149 613,20
		ACTIF CIRCULANT (II)	342 588 871,34	51 537 403,03	291 051 468,31	291 051 468,31	314 922 036,45
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	6 289 754 734,13	1 935 728 184,20	4 354 026 549,93	4 354 026 549,93	4 168 002 259,01
		(1) Dont droit au bail					
		(2) Dont à moins d'un an			11 252 622,45		
		(3) Dont à plus d'un an			14 085 706,59		

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

	N° de compte	PASSIF	Exercice 2024		Exercice 2023	
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS		
			3	4		5
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		965 453 788,11	940 985 589,08	
	101-104-105	Capital :		587 900 561,38	586 329 698,38	
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00	
	10133-1014	Capital (actions simples)	30 640 863,00		29 070 000,00	
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00	
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	557 259 698,38		557 259 698,38	
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00	
	102-103 (OPH)	Dotation :				
	102	Dotations	0,00		0,00	
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00	
	106	Réserves :				
	1061 (sociétés)	Réserve légale	2 907 000,00		2 907 000,00	
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00	
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00	
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00	
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00	
	10685	Réserves sur cessions immobilières	374 598 630,90		351 701 294,87	
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	63 035 607,81		51 068 069,51	
	10688	Réserves diverses	47 595,83		47 595,83	
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00	
	11 (SEM)	Report à nouveau (a)	131 231 493,58	131 231 493,58	148 238 633,86	
		dont relevant de l'activité agréée depuis 2016				
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00	
	12 (SEM)	Résultat de l'exercice (a)	1 449 035,33	1 449 035,33	7 198 345,75	
		dont relevant de l'activité agréée	0,00			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(1 327 669,97)		(10 345 837,35)	
			Montant brutInscrit au résultat			
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	750 986 036,12366 844 783,26	384 141 252,86	384 141 252,86	377 413 520,13
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00			0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00			0,00	
	CAPITAUX PROPRES (I)	1 482 275 569,88	1 482 275 569,88	1 473 836 088,82		
1671	Titres participatifs	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	1 482 275 569,88	1 482 275 569,88	1 473 836 088,82		
PROV.	15	PROVISIONS		30 702 770,92	14 771 301,93	
	151	Provisions pour risques	22 193 519,00		6 676 828,83	
	1572	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00	
	153-158	Autres provisions pour charges	8 509 251,92		8 094 473,10	
		TOTAL PROVISIONS (II)	30 702 770,92	30 702 770,92	14 771 301,93	
DETTES		DETTES FINANCIERES (1)		2 708 812 458,02	2 558 639 872,95	
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	242 510 329,08		242 090 471,93	
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00	
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		2 403 975 260,35		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	1 894 122 077,40		1 803 822 390,95	
	1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00	
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00	
	1648	Autres établissements de crédit	509 853 182,95		456 115 932,11	
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		27 548 046,96		
	1651	Dépôts de garantie des locataires	27 542 682,60		26 871 460,83	
	1654	Redevances (location-cession)	5 364,36		5 389,36	
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00	
		Emprunts et dettes financières diverses :		34 778 821,63		
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	385 702,10		385 702,10	
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00	
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00	
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00	
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00	
	519	Concours bancaires courants	224 799,03		159 48,48	
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1785-1811	Intérêts courus	34 140 402,20		29 324 304,30	
	18883	Intérêts compensateurs	27 918,30		24 061,89	
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		71 771,90	71 771,90	
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00	
	2291-2292	Autres droits	71 771,90		71 771,90	
	419	Clients créditeurs		18 074 118,53	22 979 694,60	
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	10 842 981,77		11 140 096,81	
	Autres 419	Autres	7 231 136,76		11 839 597,79	
		DETTES D'EXPLOITATION		65 324 004,93	57 290 422,39	
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	34 030 719,61		34 500 622,64	
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	428 517,43		479 628,93	
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	30 864 767,89		22 309 970,82	
		DETTES DIVERSES		16 916 341,55	16 645 977,43	
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	13 914 128,72		12 765 136,02	
	269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00	
		Autres dettes :				
	4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00	
	454	Sociétés Civiles Immobilières	102 556,65		121 973,05	
	451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	1 376 075,31		0,00	
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	116 112,64		314 950,07	
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00		
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	1 407 468,23		3 443 918,29		
REGUL.		Produits constatés d'avance		31 849 514,20	23 767 128,99	
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	27 101 180,88		23 767 128,99	
	4872	Produits des ventes sur bts en cours	4 748 333,32		0,00	
		TOTAL DETTES (III)	2 841 048 209,13	2 841 048 209,13	2 679 394 868,26	
	477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00	
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	4 354 026 549,93	4 354 026 549,93	4 168 002 259,01	
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes,					
	(1) Dont à plus d'un an,	2 612 526 902,42		2 464 295 158,89		
	(1) Dont à moins d'un an,	96 285 465,60		94 344 714,06		



II - COMPTE DE RESULTAT 2024

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			507 291 748,71	0,00	471 501 567,32	0,00
	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			234 345 222,13	0,00	222 763 057,54	0,00
	Achats stockés :						
	Terrains		3 264 269,90	3 264 269,90		364 923,37	
	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
	Variation des stocks :						
	Terrains		(3 180 962,34)	(3 180 962,34)		1 555 635,27	
	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		1 452 322,44	1 452 322,44		1 539 847,04	
	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	180 177,51	180 177,51		109 334,35	
	Achats non stockés de matières et fournitures	65 056 259,12	1 122 735,12	66 178 994,24		52 233 205,88	
	Services extérieurs :						
	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	26 935 864,74	6 972 772,95	33 908 437,69		33 724 823,30	
	Locations		1 791 439,85	1 791 439,85		1 739 360,93	
	Charges locatives et de copropriétés		14 039 018,18	14 039 018,18		14 187 918,81	
	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	322 849,26	10 231 294,34	10 554 143,60		9 875 814,89	
	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	19 623 472,17	19 623 472,17		17 867 911,76	
	Maintenance		44 975,46	44 975,46		193 714,96	
	Autres travaux d'entretien		(1 784,24)	(1 784,24)		26 885,73	
	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		736 603,72	736 603,72		458 195,56	
	Primes d'assurances		2 125 230,92	2 125 230,92		2 390 278,10	
	Personnel extérieur à la société	0,00	242 774,43	242 774,43		134 921,80	
	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	8 901 091,61	8 901 091,61		8 641 344,87	
	Publicité, publications, relations publiques		1 109 426,22	1 109 426,22		925 381,22	
	Déplacements, missions et réceptions		1 469 720,48	1 469 720,48		1 374 760,78	
	Cotisations et prélèvements CGLLS		8 244 064,00	8 244 064,00		7 887 722,00	
	Redevances		33 812 016,23	33 812 016,23		36 632 772,66	
	Autres	25 614 658,06	4 235 132,20	29 849 790,26		30 900 306,46	
	Impôts, taxes et versements assimilés		68 507 083,73	68 507 083,73	0,00	64 214 891,82	0,00
	Sur rémunérations	0,00	4 357 949,49	4 357 949,49		4 310 052,86	
	Taxes foncières	0,00	50 674 833,94	50 674 833,94		47 125 186,61	
	Autres	13 017 270,44	457 029,86	13 474 300,30		12 779 652,35	
	Charges de personnel		57 148 951,18	57 148 951,18	0,00	54 896 699,22	0,00
	Salaires et traitements	1 877 247,89	37 732 302,04	39 609 549,93		36 151 544,69	
	Charges sociales	941 014,58	16 598 386,69	17 539 401,25		18 745 154,53	
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			134 734 854,90	0,00	125 960 932,50	0,00
	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
	Immobilisations locatives		109 148 045,28	109 148 045,28		107 647 140,67	
	Autres immobilisations		1 259 245,56	1 259 245,56		1 167 562,31	
	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		1 415 643,00	1 415 643,00		1 077 075,27	
	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
	Dépréciation des créances		12 168 929,79	12 168 929,79		11 550 742,90	
	Dotations aux provisions :						
	Provisions pour gros entretien		0,00	0,00		0,00	
	Autres provisions		10 742 991,27	10 742 991,27		4 518 411,35	
	Autres charges		12 555 636,77	12 555 636,77	0,00	3 665 986,24	0,00
	Pertes sur créances irrécouvrables		3 497 624,12	3 497 624,12		3 053 661,40	
	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	9 058 012,65	9 058 012,65		612 324,84	
	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
	CHARGES FINANCIERES			79 350 691,37	0,00	65 905 726,32	0,00
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
	Charges d'intérêts (2) :						
	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		2 241 729,38	
	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		75 908 415,35	75 908 415,35		60 375 587,46	
	Intérêts compensateurs		3 856,41	3 856,41		4 325,09	
	Intérêts de préfinancements consolidables		1 448 437,10	1 448 437,10		2 135 674,53	
	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		1 781 381,79	1 781 381,79		853 573,73	
	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
	Intérêts sur autres opérations		116 856,52	116 856,52		158 570,46	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
	Autres charges financières		91 744,20	91 744,20		136 265,67	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			50 089 173,07	0,00	29 145 030,26	0,00
	Sur opérations de gestion		1 081 014,52	1 081 014,52		454 185,37	
	Sur opérations en capital :		38 960 988,55	38 960 988,55	0,00	26 616 981,89	0,00
	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		24 186 058,69	24 186 058,69		16 943 193,42	
	Autres		14 774 929,86	14 774 929,86		9 673 788,47	
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :		10 047 170,00	10 047 170,00	0,00	2 073 883,00	0,00
	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
	Dotations aux provisions		10 047 170,00	10 047 170,00		2 073 883,00	
	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	133 764 964,07	502 966 649,08	636 731 613,15	0,00	566 552 323,90	0,00
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			1 449 035,33	0,00	7 198 345,76	0,00
	dont relevant du SIEG			(1 327 669,97)		(10 345 837,35)	
	dont ne relevant pas du SIEG			2 776 705,30		17 544 183,10	
	TOTAL GENERAL			638 180 648,48	0,00	573 750 668,65	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs					163 967,55	
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4		5	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		531 856 083,13	0,00	489 692 878,12	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités		497 088 704,97	0,00	473 512 418,55	0,00
7011	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	94 786,73			4 959 166,67	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	54 000,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	130 153 991,66			117 050 760,81	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	29 247 156,97			28 185 592,15	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	288 770 788,99			276 847 732,34	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	3 841 334,39			3 817 293,23	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	10 370 116,87			9 961 837,24	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	2 970,00			2 957,35	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	25 846 123,28			24 768 894,43	
706	Prestations de services :					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	230 696,10			526 531,40	
7065	Syndic de copropriété	2 233 549,09			2 057 299,86	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			17 400,00	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	783 810,76			714 289,10	
Autres 708	Autres	5 459 380,13			4 602 661,97	
71	Production stockée (ou déstockage)		1 578 838,80	0,00	(2 965 056,21)	0,00
7133	Immeubles en cours	1 632 499,95			(2 990 456,02)	
7135	Immeubles achevés	(53 661,15)			25 399,81	
72	Production immobilisée		7 769 254,16	0,00	4 993 243,72	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	3 254 067,78			243 701,59	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	4 515 186,38			4 749 542,13	
74	Subventions d'exploitation		1 859 022,00	0,00	984 864,15	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	1 859 022,00			984 864,15	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		17 032 587,79	0,00	9 934 186,59	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	0,00				
78174	Dépréciations de créances	10 044 811,85			8 959 652,23	
Autres 781	Autres reprises	6 987 775,94			974 534,36	
791	Transferts de charges d'exploitation	1 571 684,03	1 571 684,03		2 084 405,44	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	4 955 991,38	4 955 991,38		1 148 817,88	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
76	PRODUITS FINANCIERS		8 878 967,42	0,00	10 272 333,55	0,00
761	De participations (2)		424 418,70	0,00	382 985,93	0,00
7611	Revenus des actions	179 418,70			323 532,22	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			59 453,71	
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	245 000,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	0,00			0,00	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	8 254 433,62	8 254 433,62		9 741 237,71	
765-766-768	Autres (2)	200 115,10	200 115,10		37 659,02	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		110 450,89	
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		97 445 597,93	0,00	73 785 457,98	0,00
771	Sur opérations de gestion	5 661 211,15	5 661 211,15		7 726 397,87	
77	Sur opérations en capital		89 552 611,78	0,00	65 098 060,11	0,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	48 865 004,27			42 362 164,11	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	15 742 322,17			14 674 095,45	
778	Autres	24 945 285,34			8 021 800,55	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	2 231 775,00	2 231 775,00		1 001 000,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES PRODUITS	638 180 648,48	638 180 648,48	0,00	573 750 669,65	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00		0,00	
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
	TOTAL GENERAL		638 180 648,48	0,00	573 750 669,65	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs				340 631,29	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées				415 839,33	



III – ANNEXES DES COMPTES **SOCIAUX 2024**

III - ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX

1- EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

1.1. Faits caractéristiques de l'exercice

Bien que l'année 2024 ait été marquée par une instabilité institutionnelle et un environnement économique peu propices au développement de notre secteur d'activité, le Groupe 1001 Vies Habitat a continué à investir, tant dans le développement de son parc que dans la rénovation de ses actifs.

UN ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE PEU FAVORABLE À LA CROISSANCE DE L'ACTIVITÉ ET DES RÉSULTATS

L'environnement demeure peu favorable à la croissance de l'activité et des résultats :

- Après deux années marquées par une forte inflation (+4,9 % en 2023 et +5,2 % en 2022), l'inflation annuelle moyenne 2024 s'établit à +2,0%. En réaction, la BCE a procédé à plusieurs baisses de ses taux directeurs. Cette trajectoire baissière devrait se poursuivre jusqu'à juin 2025. Ces évolutions de politique monétaire ont initié une lente baisse des taux longs qui toutefois se maintiennent à des niveaux élevés.
- Le taux du Livret A est demeuré stable, à un niveau élevé, sur la totalité de l'exercice. Par ailleurs, les courbes de taux d'intérêts, tant à court terme qu'à moyen terme, n'ont pas permis de profiter de notre notation pour émettre des titres sur le marché.
- L'évolution de la fiscalité reste défavorable, de nombreuses collectivités territoriales ayant choisi d'augmenter les taux pour compenser les hausses de charges qu'elles subissent par ailleurs. De nombreuses collectivités annoncent la fin des subventions au secteur. L'annonce de tels choix fin 2024 par la Région Ile de France est symptomatique d'une tendance de fond.

Malgré tout, la hausse des loyers plafonnée par l'IRL (+3,5% en 2024) a permis de compenser partiellement les conséquences de ces éléments défavorables sur le compte de résultat du Groupe.

UN CONTEXTE POLITIQUE INCERTAIN, PEU PROPICE À LA CONSTRUCTION

Les pouvoirs publics n'ont mis en œuvre aucune mesure forte susceptible de relancer le marché immobilier, que ces mesures concernent la fiscalité, les aides, le financement, les normes.

L'instabilité politique française et le niveau d'endettement élevé du pays ont conduit les agences de notation à dégrader la note de crédit du souverain France. En conséquence, dans le cadre de sa revue périodique, Moody's a décidé de revoir la notation de crédit de l'ensemble des acteurs LLS en positionnant sa perspective à négative sur le secteur. Toutefois, il est important de noter la confirmation de la notation financière long terme de MVH à A1 perspective négative, confirmant la solidité financière du Groupe et la pertinence de ses choix stratégiques.

En 2024, le Groupe a travaillé sur les premières hypothèses du Plan Stratégique du Patrimoine, donnant la priorité absolue à la décarbonation et à l'éradication des étiquettes E, F, G, tout en maintenant un minimum de développement. Il a été construit pour pouvoir continuer à notre mission de bailleur social et être en capacité de répondre à nos priorités stratégiques :

- Loger des résidents, tout en ayant une empreinte positive sur notre société et notre environnement,
- Offrir des logements situés dans des zones tendues, des bâtiments de qualité, bien entretenus et efficaces en terme énergétique,
- Être solide financièrement afin d'être en mesure de continuer à nous développer, investir dans notre patrimoine et dans les services aux locataires,
- Intégrer les nouveaux enjeux sociaux, vieillissement, fragilisation de nos locataires, enjeux environnementaux, aléas climatiques, évolutions technologiques.

MODÈLE FINANCIER ET RÉSULTAT 2024

En 2024, le résultat net et la génération de fonds propres reposent essentiellement sur les ventes, dont le rythme demeure soutenu. Hors cessions, le résultat de l'entreprise serait négatif (pour mémoire, les produits de cessions n'ont pas d'impact sur le calcul de l'autofinancement net HLM, mais ces derniers impactent défavorablement la dynamique de loyers, les ventes grevant ces derniers à court terme). 2024 confirme et amplifie le changement de structure du marché de l'immobilier social apparu au second semestre 2023. Le nombre d'acheteurs d'actifs chute, ce qui stoppe l'inflation des prix qui a caractérisé le marché ces dernières années. L'autre conséquence est la nécessité pour les vendeurs de revoir le portefeuille de biens mis à la vente en privilégiant la mise sur le marché d'actifs de meilleurs qualité (technique ou financière).

1.2. Développement du patrimoine

A fin 2024, le patrimoine physique fait état de -410 logements par rapport à fin 2023 et s'élève à 62 924 logements en raison de :

- 400 livraisons de logements neufs (326 en IDF et 74 pour la DNA), soit -235 livraisons par rapport au budget 2024 (-323 logements par rapport à 2023), notamment dues à des retards de livraisons liés à des aléas de chantiers rencontrés par certains de nos promoteurs partenaires,
- 448 acquisitions réalisées dont :
 - 381 acquisitions (dont 305 réalisées sur le dernier trimestre 2024), soit -19 acquisitions par rapport au budget 2024 (+181 par rapport à fin 2023),
 - 67 logements acquis dans le cadre du rachat de bail à Chilly Mazarin,
- 52 ventes à l'unité ont été réalisées en 2024 (dont la dernière levée d'option sur le programme "Les Jardins Evena" situé à Mérignac), soit -8 par rapport au budget 2024 et -13 vs fin 2023,
- 356 ventes en bloc vs 610 prévues au budget 2024 (-254) dont 104 logements actés dans le cadre de la vente de St-Ouen fin décembre 2024 et dont la prise en gestion par notre confrère est prévue au 01/04/2025. Face à un marché devenu vendeur, avec beaucoup de biens de qualité proposés à la vente par nos confrères et peu d'organismes se positionnant à l'acquisition, MVH a réalisé 58% de son budget de ventes de logements en nombre, répartis sur 5 opérations,
- 672 logements ont été démolis en 2024 contre 587 prévus au budget 2024 (+85) en raison notamment :
 - +170 logements démolis en 2024 sur Sartrouville Les Indes prévus initialement en mars 2025 et non intégrés au budget 2024,
 - -148 logements sur l'opération de Nevers Bas Montot prévue au budget 2024 et dont la démolition est décalée en 2025 (retard de chantier),
 - +3 logements supplémentaires démolis sur l'opération de Corbeil et non prévus au budget,
 - +60 logements démolis à Corneilles-en-Parisis dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction initiée en 2021 (dernière tranche). A noter, sur cette opération, 200 logements ont été reconstruits en locatif social et 32 logements en accession sociale à la propriété.

Les autres mouvements concernent -178 logements liés à des corrections et des retraitements.

2- REFERENTIEL COMPTABLE

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31 décembre 2024 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31 décembre 2023) ;
- Le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N° 2022-05 du 7 octobre 2022 ;

- L'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du Ministère des Finances et comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP) ;
- Les arrêtés du 14 décembre 2022, du 8 décembre 2023 et du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée. L'arrêté du 17 janvier 2025, applicable aux exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024, n'emporte pas de modification majeure en matière de présentation des comptes annuels des sociétés HLM.

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

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

La société clôture ses comptes au 31 décembre.

3- METHODES ET REGLES D'EVALUATION

3.1.Changement de règles et méthodes comptables de l'exercice

L'avance de 5 millions d'euros versée à la société SOLLAR et l'avance de 6 millions d'euros versés au GIE 1001 VIES HABITAT ont été reclassés en « Immobilisations financières – Créances rattachées à de participations » au lieu de « Créances diverses – Groupe et associés » en 2023.

3.2.Immobilisations et amortissements

3.2.1.Immobilisations incorporelles

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

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

3.2.2.Immobilisations corporelles

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

Sont intégrés dans le coût de production : les coûts internes de maîtrise d'ouvrage, ainsi que les frais financiers relatifs à la période de préfinancement (période limitée entre minimum 12 mois et maximum 24 mois) et à la période de construction (au plus tôt de la date d'OS et au plus tard à la date de mise en service).

La société immobilise les coûts internes liés sur les opérations de constructions neuves et de réhabilitations.

Ces coûts internes sont plafonnés opération par opération aux seuils suivants :

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

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

La valorisation de la maîtrise d'ouvrage est effectuée sous contrôle qu'elle n'excède pas le coût total réel du service en charge.

a. Terrains

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

b. Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

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

Le tableau ci-dessous présente les composants retenus.

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

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

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

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

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

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

3.2.3.Immobilisations en cours

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

Leur valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, pour les situations de travaux ou factures reçues à cette date.

3.2.4.Immobilisations financières

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

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

3.2.5.Amortissements des immobilisations

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

➤ Immobilisations incorporelles

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

Les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur une durée de 5 à 7 ans.

➤ Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

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

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

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

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

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

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

➤ **Autres immobilisations corporelles**

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

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

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

3.2.6. Dépréciations des immobilisations

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

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

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

Pour les opérations ANRU ou hors ANRU devant être démolies, une dépréciation est constituée. Elle est calculée de manière à ce que la valeur nette comptable de l'immobilisation soit nulle au 31 décembre précédant le lancement de l'Ordre de Service concourant à la démolition effective de l'immeuble.

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

3.3. Stocks et en-cours

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

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

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

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

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

3.4. Créances sur les locataires

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale.

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

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

Pour la clôture 2024, les taux de dépréciations retenus ont été confortés par une analyse interne. Il en résulte les taux de provisionnement suivant :

Ancienneté de la dette du locataire	2024	2023
	Taux de provisionnement	Taux de provisionnement
Dettes < 1 mois	4%	4%
De 1 à 2 mois	4%	4%
De 2 à 3 mois	4%	4%
De 3 à 6 mois	20%	20%
De 6 à 9 mois	40%	40%
De 9 à 12 mois	40%	40%
Dettes > 12 mois	100%	100%
Dettes des locataires partis	100%	100%

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

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

3.5. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

3.5.1. Valeurs mobilières de placement

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

3.5.2. Disponibilités

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

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

3.6. Subventions

3.6.1. Engagements de subventions d'investissement reçus

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

3.6.2. Quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat

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

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

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

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

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

3.6.3. Subventions d'exploitation

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

3.7. Provisions

3.7.1. Provisions pour gros entretien

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

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

- Travaux de Gros Entretien programmé :

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

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

Dans la pratique, lors des travaux de réhabilitation effectués par la société, les dépenses de Gros entretien restent accessoires (moins de 20% de la totalité du programme) et sont donc immobilisés.

- Cas particulier des foyers :

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

3.7.2. Provisions pour départ à la retraite

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

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

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

Les hypothèses retenues pour le calcul de cette provision au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

Taux d'actualisation	Taux d'actualisation différent pour chaque maturité, comme la courbe Eikon « AA RATING EUR REPS CREDIT CURVE », conformément aux dispositions de la norme French Gaap et aux pratiques de marché.
Taux de revalorisation / Progression	Cadre : 3% (inflation incluse) Non cadre : 2.5% (inflation incluse)
Charges sociales	64%
Age de départ à la retraite	L'âge de départ de retraite est calculé en ajoutant à la date de premier emploi le nombre de trimestres nécessaire à l'obtention du taux plein, selon les dernières modalités établies par la Loi 2023 du 14 avril 2023, publiée au JO du 15 avril 2023
Mode de départ	Départ volontaire
Tables de mortalité	INSEE 2020-2022
Taux de sortie par classe d'âge :	
20-24 ans	2.94%
25-29 ans	11.14%
30-34 ans	8.10%
35-39 ans	7.42%
40-44 ans	7.54%
45-49 ans	5.01%
50-54 ans	3.09%
55-59 ans	0.92%
A partir de 60 ans	0.64%

3.7.3.Provisions pour perte sur contrat à long terme

La société applique la méthode à l'achèvement pour la comptabilisation des opérations relatives à des contrats à long terme. Dans le cadre de ce type d'opérations, une marge prévisionnelle est déterminée pour chaque contrat.

Dans le cas où cette marge serait négative, la perte globale est provisionnée pour sa totalité :

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

3.7.4.Provisions pour litiges

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

- La société est tenue par une obligation légale ou implicite découlant d'évènements passés ;
- Il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- Et le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

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

3.8. Charges différées d'intérêts compensateurs

Les intérêts compensateurs apparaissent au passif du bilan ; ils ne sont pas annulés à l'actif par un compte de charges différées. A compter de 2022 compte tenu notamment de la hausse constatée du Livret A des charges d'intérêts différés sont constatées.

3.9. Produits constatés d'avance

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

Il comprend également le produit des ventes (VEFA) aux accédants, dans l'attente de la livraison des logements correspondants et de son enregistrement en résultat. Les avances de coût sur des opérations de démolition subventionnables par l'ANRU mais non encore notifiées sont également portées au débit de ce compte.

3.10. Charges constatées d'avance

Ce poste enregistre les charges correspondant à des achats de biens ou de services dont la fourniture ou la prestation interviendra ultérieurement.

La société constate l'étalement des primes d'assurance obligatoire dommage construction sur la durée de la garantie décennale au débit de ce compte.

3.11. Informations relatives au compte de résultat

Résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG)

Le règlement d'application obligatoire exige que les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans les comptes annuels les informations complémentaires suivantes :

Au passif du bilan : le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG.

La mise en œuvre de ce règlement n'induit donc que des changements de présentation des comptes annuels.

Conformément au règlement ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, les commentaires de comptes précisent le suivi de l'affectation du résultat des organismes de logement social relevant du SIEG, suite à la création de comptes spécifiques, le permettant.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2024 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent pas du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2020 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

Ce Guide propose une approche pratique de ventilation des produits et des charges à partir de la nomenclature comptable HLM en distinguant :

- Les activités SIEG, qui sont toujours exonérées d'impôt sur les sociétés,
- Les activités hors SIEG qui, selon les cas, peuvent être soumises à l'impôt sur les sociétés ou exonérées d'impôt.

La société a retenu l'approche suivante pour la répartition entre activités SIEG et hors SIEG :

- 1) Identification des charges et produits affectables à 100% à l'une ou l'autre des activités :
 - a. Activité SIEG :

- Loyers des logements conventionnés nets de RLS,
 - Suppléments et réductions de loyer solidarité,
 - Loyers des logements en location accession,
 - Pénalités sur SLS.
- b. Activité HORS SIEG :
- Loyers des logements non conventionnés,
 - Loyers et charges relatifs aux commerces,
 - Locations d'emplacements publicitaires et d'antennes,
 - Loyers d'un parc de stationnement isolé ou les loyers de parkings non rattachés à un logement,
 - Revenus d'actions, et autres produits financiers,
 - Plus-values de cession d'autres immeubles, d'autres terrains, et d'immobilisations financières,
 - Impôts sur les sociétés.
- 2) Pour tous les autres produits et charges, 3 types d'affectation :
- a. A analyser au cas par cas :
- Opérations d'accessions : la qualification SIEG / HORS SIEG dépend de l'acquéreur :
 - ✓ SIEG si acquéreurs (personnes physiques) avec Ressources < Plafond PLS + 11%
 - ✓ ou SIEG dans la limite de 25% des ventes comprises entre les plafonds PLS + 11% & PLI + 11%
 - Charges & revenus des parts SCCV : SIEG si SCCV constituées d'OLS & si son activité relève du SIEG
 - Gestion d'immeubles pour tiers : SIEG si
 - ✓ Gestion de logements locatifs sociaux pour le compte de tiers,
 - ✓ Gestion de logements dans des copropriétés en difficulté.
 - Plus-values de cession d'immobilisations :
 - ✓ SIEG si ventes HLM ou ventes en bloc de logements SIEG,
 - ✓ HORS SIEG si ventes de réserves foncières & terrains nus & si cessions de locaux d'activités.
 - Autres produits accessoires : dépendent de la nature du produit :
 - ✓ Contribution des locataires aux travaux d'économie d'énergie SIEG si concerne un logt SIEG,
 - ✓ Vente d'électricité issue de panneaux photovoltaïques : HORS SIEG.
- b. Affectation des charges directes aux opérations :
- L'affectation des charges directes de patrimoine se fait suivant la nature SIEG HORS SIEG du patrimoine sur lequel les charges sont rattachées en comptabilité analytique.
- c. Affectation des charges communes en utilisant la clé de répartition recommandée dans le Guide des Fédérations décrite ci-dessous :
- Ratio d'affectation aux activités SIEG
- Tous les comptes de produits, comptes 70 à 79 (produits des activités SIEG y compris compte 703) / tous les comptes de produits, comptes 70 à 79 y compris compte 703.

3.12. Divers postes du compte de résultat

3.12.1. Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels lorsqu'ils sont relatifs à des exercices précédents.

3.12.2. Frais de fusion

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

3.12.3. Frais d'émission d'emprunts

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

3.12.4. Surcoûts liés à l'amiante

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

Au regard de cette réglementation :

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

3.12.5. Frais d'appareils de comptage de chaleur

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

3.13. Résultat exceptionnel

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

Ils peuvent comprendre par exemple :

- Les plus-values ou moins-values de cession,
- Les dépréciations importantes et inhabituelles d'actifs non courants, corporels ou incorporels,
- Les provisions pour charges ou litiges d'une matérialité très significative,
- Les subventions d'investissement virées au compte de résultat suivant le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées, et étalées sur 10 ans pour les subventions affectées à la surcharge foncière,
- Les subventions pour perte d'exploitation (PAF) notifiées dans le cadre des conventions de renouvellement urbain sont reprises en résultat pour le montant de la perte de chiffre d'affaires constatée chaque année au regard du chiffre d'affaires de l'année de référence avant démarrage des relogements. Le solde de la subvention sera totalement repris, au plus tard, l'année au cours de laquelle la démolition totale sera réalisée,
- Les subventions notifiées pour démolition et relogement, qui sont reprises chaque année pour couvrir les coûts réels engagés de démolition et relogement,
- Les subventions notifiées pour remboursement du capital restant dû qui sont reprises en une seule fois, l'année de la clôture de l'opération de démolition,
- Le passage en perte du coût des opérations abandonnées,
- Les flux relatifs à la gestion des sinistres.



4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES
DU BILAN
et
COMPTE DE RESULTAT

RESULTATS DE L'ORGANISME

AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV

Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	333 892 360,05	345 141 160,28	342 567 583,53	356 461 655,74	366 934 713,31
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	149 409 968,98	165 974 835,65	145 215 098,92	124 187 523,77	126 966 697,44
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	56 873 585,97	64 515 486,33	42 825 583,29	7 198 345,75	1 449 035,33
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	843,00	813,00	828,00	804,00	805,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	34 351 697,76	32 681 980,90	39 429 975,01	36 151 544,69	39 609 549,93
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	15 590 939,37	15 540 344,48	17 564 297,22	18 745 154,53	17 539 401,25

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	1 980 579 689,30
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		1 980 579 689,30

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	234 534 956,28
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	415 619 792,70
Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	149 253 173,00
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	266 366 619,70
80188	Engagements divers	
TOTAL		650 154 748,98

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	9 952 000,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		9 952 000,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80811	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

Partie 4 Fiche n°4.2

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		148 238 633,86		22 313 375,65			125 925 258,21	
12 - Résultat de l'exercice N-1		7 198 345,75		(10 345 837,35)			17 544 183,10	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					-143,73%			243,73%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00	0,00			0,00		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		0,00				0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	22 897 336,03		11 967 538,30			10 929 797,73		
10688 Réserves diverses	0,00		0,00			0,00		
457 - Dividendes	1 308 150,00		0,00		0,00%	1 308 150,00		100,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	131 231 493,58		(0,00)			131 231 493,58		
TOTAUX	155 436 979,61	155 436 979,61	11 967 538,30	11 967 538,30		143 469 441,31	143 469 441,31	

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

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SPECIFIQUE SOCIETES) (1)

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N	2024	0,86	1 308 150,00	1 308 150,00	7 198 345,75
N-1	2023	0,66	1 017 450,00	1 017 450,00	42 825 583,29
N-2	2022	0,38	581 400,00	581 400,00	64 515 486,33

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)
(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1)
et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	5 304 646,56	6 513 499,87	22 614 857,14	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	4 313 354,08	10 161 882,66	8 878 967,42	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	459 810 907,08	473 512 416,55	497 088 704,97	
d) Charges récupérées (comptes 703)	117 243 323,55	117 050 760,81	130 153 991,66	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	346 880 937,61	366 623 538,40	375 813 680,73	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	2%	2%	6%	3%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

4.2.5. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en euros	Capital	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	Réserve légale	Réserves statutaires ou contractuelles	Réserves sur cessions immobilières		Réserves diverses		Report à nouveau		Résultat de l'exercice		subventions d'investissement	TOTAL
					total	dont SIEG (depuis 2021)	total	dont SIEG (depuis 2021)	total	dont SIEG (depuis 2021)	total	dont SIEG (depuis 2021)		
Capitaux propres au 31-12-2023	29 070 000,00	557 259 698,38	2 907 000,00		351 701 294,87	51 068 069,51	47 595,83		148 238 633,86	22 313 375,65	7 198 345,75	-10 345 837,35	377 413 520,13	1 473 836 088,82
Affectation du résultat 2023									7 198 345,75	-10 345 837,35	-7 198 345,75	10 345 837,35		0,00
Affectation à la réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières					22 897 336,03	11 967 538,30			-22 897 336,03	-11 967 538,30				0,00
Distribution de dividendes									-1 308 150,00					-1 308 150,00
Augmentation de capital	1 570 863,00													1 570 863,00
Variation des subventions d'investissement													6 727 732,73	6 727 732,73
Résultat 2024											1 449 035,33	-1 327 669,97		1 449 035,33
Capitaux propres au 31-12-2024	30 640 863,00	557 259 698,38	2 907 000,00	0,00	374 598 630,90	63 035 607,81	47 595,83	0,00	131 231 493,58	0,00	1 449 035,33	-1 327 669,97	384 141 252,86	1 482 275 569,88

Partie 4 Fiche N°4.3.1

TABEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE		AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		3	4	5	6	7		
1	2						8 (3 + 4 + 5 + 6 - 7)	
	INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
208-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	27 076 320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26 975 120,95	
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
203-205-206- 205-2088	Autres immobilisations incorporelles	301 536,59	68 949,61	0,00	0,00	0,00	370 486,20	
	Total I	27 377 856,59	68 949,61	0,00	0,00	101 199,05	27 346 607,15	
	CORPORELLES							
	Terrains							
2111	Terrains nus		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2112- 2115-2115	Terrains aménagés, bords, ballis	1 092 944 190,07	0,00	58 916 310,56	0,00	9 364 967,80	1 142 485 532,83	
212	Aménagements - Aménagements de terrains		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Total II	1 092 944 190,07	0,00	58 916 310,56	0,00	9 364 967,80	1 142 485 532,83	
	Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c213 sauf 21315-2135) A	4 035 604 279,94	0,00	170 290 130,97	0,00	52 700 725,73	4 153 193 685,18	
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	127 051 630,80	0,00	30 354 604,20	0,00	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	43 238 590,17	0,00	22 446 526,93	0,00	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c214 sauf 21415-2145) B	174 081 541,69	0,00	0,00	4 450 094,60	127 182,59	169 504 264,50	
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	4 195 866,13	0,00	0,00	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	254 207,47	127 189,29	0,00	
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c21315-2135-21415-2145) C	18 522 409,88	0,00	0,00	0,00	285 933,74	18 237 026,14	
	Total III [A+B+C]	4 228 209 231,61	0,00	170 290 130,97	4 450 094,60	53 113 292,06	4 340 934 975,62	
	Total IV	109 208,75	9 579,97	0,00	0,00	119 789,72	0,00	
215	Install. techniques - Matériel - Outillage							
	Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	6 488 600,70	402 437,45	0,00	0,00	0,00	6 891 038,15	
2182	Matériel de transport	507 423,46	(32 616,77)	0,00	0,00	106 730,66	367 674,01	
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 704 876,55	0,00	0,00	0,00	0,00	1 704 876,55	
2184	Mobilier	985 676,64	6 520,90	0,00	0,00	0,00	992 197,54	
2188	Diverses	11 183,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 183,00	
	Total V	9 697 760,35	376 139,88	0,00	0,00	106 730,68	9 867 189,26	
	Total VI	71 771,90	0,00	0,00	0,00	0,00	71 771,90	
22	Immobilier en location vente, location-attribution, affectation							
	Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	106 683 476,26	122 621 786,08	0,00	58 586 538,27	0,00	169 718 706,07	
2313-2314- 2315-235	Constructions et autres immobilisations corporelles : - Construction et acquisitions - Additions et remplacements de composants (1) Avances et acomptes	116 920 990,00 59 995 084,50 0,00	107 477 717,56 99 912 810,28 0,00	0,00 0,00 0,00	88 347 926,55 76 818 107,50 0,00	0,00 41 047,13 0,00	136 050 741,01 82 318 740,15 0,00	
238							0,00	
	Total VII	282 969 512,76	330 012 293,92	0,00	224 852 572,32	41 047,13	388 088 187,23	
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	5 614 000 676,34	330 388 013,47	229 206 441,53	229 302 666,92	62 626 037,67	5 881 676 426,75	
	FINANCIERES							
261-266- 267-2676	Participations, apport, avances (261-266-267-267-2676)							
2671-2674	Créances attachées à des participations (2671-2674)	22 834 349,81	930,25	0,00	0,00	0,00	22 835 280,06	
272	Titres immobilisés (droit de créance)	7 622,45	11 000 000,00	0,00	0,00	0,00	11 007 622,45	
2741	Prêts participants	3 718 355,20	0,00	0,00	0,00	0,00	3 718 355,20	
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
285-271-274 (sauf 2741) - 275-2781	Autre (débits et cautionnements versés, créances diverses ...)	327 862,69	9 606,48	0,00	0,00	0,00	337 571,18	
	Intérêts courus		245 000,00	0,00	0,00	0,00	245 000,00	
	Total IX	26 889 200,15	11 255 538,74	0,00	0,00	0,00	38 144 838,89	
	TOTAL GENERAL (II + VIII + IX) (2)	5 689 266 926,05	341 722 501,92	229 206 441,53	229 302 666,92	62 727 235,72	5 947 168 862,79	

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

(2) Total général colonne 8 = Total colonne 3 tel quel du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 22 sauf 2252).

(4) Y compris les versements de stocks et immobilisations.

(5) Les séries d'actif concernent les ventes et démolitions, les séries des composants remplacés, et autres mises au rebut.

TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083- 28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	16 451 335,30	630 689,34	0,00	63 765,50	17 018 259,14
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	321 166,20	9 864,00	0,00	0,00	331 030,20
	TOTAL I	16 772 501,50	640 553,34	0,00	63 765,50	17 349 289,34
2812	CORPORELLES					
	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 652 062 972,14	104 172 318,03	0,00	38 024 235,27	1 718 211 054,90
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	117 272 478,01	4 345 037,91	0,00	110 142,98	121 507 372,94
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	7 525 406,66	403 224,83	0,00	236 327,66	7 692 303,83
	TOTAL III	1 776 860 856,81	108 920 580,77	0,00	38 370 705,91	1 847 410 731,67
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	99 852,91	13 540,41	0,00	0,00	113 393,32
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 314 606,26	686 054,75	0,00	0,00	4 000 661,01
28182	Matériel de transport	416 069,30	58 535,39	0,00	106 730,68	367 874,01
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 666 878,67	27 071,75	0,00	0,00	1 693 950,42
28184	Mobilier	791 878,20	60 954,43	0,00	0,00	852 832,63
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL V	6 189 432,43	832 616,32	0,00	106 730,68	6 915 318,07
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	1 799 922 643,65	110 407 290,84	0,00	38 541 202,09	1 871 788 732,40

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ... (Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

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

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:

durée d'amortissement fixée entre 40 et 60 ans

ans

TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

N° DE COMPTE	1 IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	2 ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	3 ELEMENTS CEDES	4 AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	5 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	INCORPORELLES					6
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	63 765,50	0,00	63 765,50
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	63 765,50	0,00	63 765,50
2812	CORPORELLES					
	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)					
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	12 819 380,24	25 204 855,03	0,00	38 024 235,27
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	110 142,98	0,00	110 142,98
	Total III	0,00	12 822 078,08	25 548 627,83	0,00	38 370 705,91
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	71 378,94	35 351,74	0,00	106 730,68
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	71 378,94	35 351,74	0,00	106 730,68
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	12 893 457,02	25 647 745,07	0,00	38 541 202,09

(1) Reprises constatées au compte 7811.
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	2 775 382,83	9 502 652,00	1 801 356,83	10 476 678,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	8 094 473,10	1 240 339,27	825 560,45	(3) 8 509 251,92
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 901 446,00	10 047 170,00	2 231 775,00	(3) 11 716 841,00
TOTAL II	14 771 301,93	20 790 161,27	(2) 4 858 692,28	30 702 770,92
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	15 131 011,32	1 415 643,00	4 277 551,10	12 269 103,22
Financières	132 945,55	0,00	0,00	132 945,55
TOTAL III	15 263 956,87	1 415 643,00	4 277 551,10	12 402 048,77
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	508 081,38	0,00	83 307,56	424 773,82
Immeubles en cours	864 735,91	0,00	0,00	864 735,91
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	1 372 817,29	0,00	83 307,56	1 289 509,73
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	48 023 080,76	12 168 929,79	10 036 696,47	50 155 314,08
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	100 694,60	0,00	8 115,38	92 579,22
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	48 123 775,36	12 168 929,79	10 044 811,85	50 247 893,30
TOTAL VI (III + IV + V)	64 760 549,52	13 584 572,79	14 405 670,51	63 939 451,80
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	79 531 851,45	(1) 34 374 734,06	(1) 19 264 362,79	94 642 222,72

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	24 327 564,06	17 032 587,79
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	10 047 170,00	2 231 775,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		3 872 858,10
	de provisions non utilisées (*)		985 834,18
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			8 509 251,92

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine,etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

Partie 4 - Fiche 4,6

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	1	DETTES	2	MONTANT NET AU BILAN	3	A UN AN AU PLUS	4	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	5	A PLUS DE CINQ ANS	6 (3+4+5)	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES	7
162		Participation des employeurs à l'effort de construction (1)		242 510 329,08		12 807 828,95		50 369 320,84		179 333 179,29			
163		Emprunts obligataires (1)		0,00						0,00			
164		Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)		2 403 975 260,35		49 079 152,76		214 510 259,14		2 140 385 848,45			
1651/1658		Dépôts et cautionnement reçus		27 542 682,60		Non ventilable (3)				27 542 682,60			
1654		Redevances location - accession		5 364,36		5 364,36				0,00			
166		Participation des salariés aux résultats		0,00						0,00			
1675		Emprunts participatifs (1)		0,00						0,00			
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687		Autres emprunts et dettes (1)		385 702,10						385 702,10			
17/18		Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)		0,00						0,00			
519		Concours bancaires courants (6)		224 799,03		224 799,03				0,00			
16861-16882-1718-1748-1788-5181		Intérêts courus non échus		34 140 402,20		34 140 402,20				0,00			
16883		Intérêts compensateurs		27 918,30		27 918,30				0,00			
		TOTAL I dettes financières		2 708 812 488,02		96 285 465,60		264 879 579,98		2 347 647 412,44		0,00	
		dont emprunts remboursables in fine								0,00			
229		Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants		71 771,90		71 771,90				0,00			
269/279		Versements restant à effectuer sur titres non libérés		0,00				0,00					
401 à 408		Fournisseurs et comptes rattachés		48 373 365,76		48 373 365,76		0,00					
419		Clients créditeurs		18 074 118,53		18 074 118,53				0,00			
42		Personnel et comptes rattachés		11 121 377,51		11 121 377,51		0,00					
43		Sécurité sociale et autres organismes sociaux		7 946 821,71		7 946 821,71		0,00					
44		Etats et autres collectivités publiques :		11 796 588,67		8 282 545,08		3 504 023,59				0,00	
443		Opérations particulières		0,00				0,00					
44 sauf 443		Autres		11 796 588,67		8 282 545,08		3 504 023,59					
45		Groupe, associés et opérations de coopération		1 481 146,19		1 481 146,19		0,00				0,00	
451		Groupe		0,00				0,00					
454		Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C		102 556,65		102 556,65		0,00					
455/4563/457		Associés		2 514,23		2 514,23		0,00					
458		Membres - Opérations faites en commun et en GIE		1 376 075,31		1 376 075,31		0,00					
46		Créditeurs divers :		1 195 545,65		1 195 545,65		0,00				0,00	
461		Opérations pour le compte de tiers		116 112,64		116 112,64		0,00					
46 (sauf 461)		Autres dettes		1 079 433,01		1 079 433,01		0,00					
47		Comptes transitoires ou d'attente (6)		325 520,99		325 520,99		0,00					
		TOTAL II		100 386 236,91		96 882 213,32		3 504 023,59		0,00		0,00	
487		Produits constatés d'avance :											
4871		Sur exploitation		31 849 514,20		11 638 333,32		20 211 180,88					
4872		Sur vente de lots en cours		27 101 180,88		6 890 000,00		20 211 180,88					
4878		Autres produits constatés d'avance		4 748 333,32		4 748 333,32		0,00					
		TOTAL III		0,00				0,00					
		TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		31 849 514,20		11 638 333,32		20 211 180,88					
				2 841 048 209,13		204 806 012,24		288 594 784,45		2 347 647 412,44		0,00	

RENVois	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	210 525 035,53
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	66 068 400,57
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	0,00

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 6 ans".

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

(5) Y compris solides créditeurs de banques.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES					Partie 4 - Fiche 4.7
N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN	
	1	2	3	4 (2-3)	
	EN ACTIF IMMOBILISE				
	Créances rattachées à des participations	11 252 622,45	11 252 622,45		0,00
	Prêts principaux accession	0,00			0,00
	Prêts complémentaires accession	0,00			0,00
	Prêts aux S.C.C.C.	0,00			0,00
	Autres prêts	6 524,97			6 524,97
	Autres immobilisations financières	331 046,21			331 046,21
	TOTAL I	11 590 193,63	11 252 622,45		337 571,18
	EN ACTIF CIRCULANT				
	Fournisseurs débiteurs	0,00			0,00
409					
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	51 261 513,28	51 261 513,28		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	43 333 987,19	43 333 987,19		0,00
412	Créances sur acquéreurs	3 025 276,51	3 025 276,51		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	678 299,07	678 299,07		0,00
	Personnel et comptes rattachés	333 721,84	333 721,84		0,00
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	244 970,86	244 970,86		0,00
	Etat et collectivités publiques :	106 408 972,81	23 706 156,19	82 702 816,62	
44	Opérations particulières	0,00			0,00
443					
44 saur 443	Autres (1)	106 408 972,81	23 706 156,19	82 702 816,62	
45	Groupe et associés et opération de coopération	4 883 051,05	4 883 051,05		0,00
451	Groupe	0,00			0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	560 000,00	560 000,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00			0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00			0,00
	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	4 323 051,05	4 323 051,05		0,00
	Débiteurs divers :	24 962 620,32	10 876 913,73	14 085 706,59	
	Opérations pour le compte de tiers	2 457 974,23	2 457 974,23		0,00
461	Autres créances (1)	22 504 646,09	8 418 939,50	14 085 706,59	
46 saur 461	TOTAL II	235 132 412,93	138 343 889,72	96 788 523,21	
486	Charges constatées d'avances				
476	Différence de conversion (actif)	1 077 087,68	218 265,59	858 822,09	
	TOTAL III	1 077 087,68	218 265,59	858 822,09	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	247 799 694,24	149 814 777,76	97 984 916,48	
(1) RENVOIS	Dont				
	subventions d'investissement à recevoir	57 094 002,31			
	subventions d'exploitation à recevoir	40 358 157,54			
	TVA	7 875 345,81			

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

marque acquis 930.25

INFORMATIONS FINANCIERES	FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (9)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
						BRUTE	NETTE					
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :												
- Filiales (7)												
SOLLAR		057 501 702	18 090 864.00	82 435 114.83	66.23%	11 942 019.39	11 942 018.71	5 000 000.00	0.00	46 571 777.00	0.00	
LOGIS FAMILIAL		969 802 321	5 616 888.88	93 435 065.35	64.60%	4 480 334.99	4 480 334.99	0.00	0.00	34 250 183.00	163 288.00	
LOGIS FAMILIAL VARIOIS		619 500 796	975 000.00	93 859 511.72	79.44%	776 122.00	776 122.00	0.00	0.00	54 314 422.00		
LOGIS MEDITERRANEE		314 046 004	6 336 900.00	68 037 946.06	69.92%	4 431 104.20	4 431 104.20	0.00	0.00	37 318 217.00		
- Participations (8)												
SEMAD		431 464 627	3 279 825.60			4 573.47	4 573.47					
CAISSE D'EPARGNE		382 900 942	2 375 000 000.00			506 240.00	506 240.00				15 187.00	
OPH DE MALAKOFF		279 200 364	208 000.00			9 180.00	9 180.68					
France HLM		313 074 684	574 275.45			7 622.46	7 622.46					
SAEM SCIENTIPOLE AMENAGEMENT		502 222 243	8 524 120.00			400 000.00	400 000.00					
SEMP		075 850 024	1 524 490.17			30 489.80	30 489.80					
SAIEM		0				5 930.28	5 930.28					
CREDIT COOPERATIF		349974931				48 210.75	48 210.75				943.00	
AUTRES PARTICIPATION		0				133 452.72	507.17					
COOPERATIVE FINANCIERE FRANCLIIENNE SOIC		0				60 000.00	60 000.00					
Autres filiales ou participations (9)												
- Filiales non reprises ci-dessus												
- Participations non reprises ci-dessus												
Total (10)						22 835 280.06	22 702 334.51	5 007 622.45	0.00		179 418.00	

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

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

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

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

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

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

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

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

(10) Total colonne 5 - égale aux comptes 261 + 266

Observations :

EFFECTIF

Partie IV - Fiche N°4,9

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	453	450	3	0
Cadres	238	235	3	
Non cadres	215	215		
Gardiens d'immeubles	363	363	0	0
Cadres	109	109		
Non cadres	254	254		
Personnels d'immeubles	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0	0		
Personnel de maintenance	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0			
TOTAL	816	813	3	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps		805		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		19		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		11		

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	704	100	804
- Fins de contrats au cours de l'année	- 102	- 200	- 302
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 135	+ 179	+ 314
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	737	79	816

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C,D,D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale).
(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes
(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

10.1 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			4 467 595,58
	Emoluments et frais de notaire	4 467 595,58	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			4 467 595,58

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers	1 106 951,08		
En charges d'exploitation	435 939,79		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	28 793,16		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	28 793,16		
TOTAL	1 571 684,03	0,00	0,00

- (1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.
(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

les Tiers concernés sont les clients et les syndicats

(Compte 72)

(1) Justifier ci-dessous l'incorporation des immobilisations incorporelles.

(2) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(3) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

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

Edité le 28/03/2025

12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				151 730,36	151 730,36
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	151 730,36	151 730,36

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

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

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		1 081 014,52
Interets moratoires	10 652,70	
Penalités et amendes	21 429,94	
Subventions accordées	15 223,82	
Frais sur Ventes	1 035 542,86	
Divers : montants non significatifs	(1 834,80)	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		24 186 058,69
- Cessions (2)		20 220 459,49
VNC Ventes en Bloc	18 526 381,47	
VNC Ventes unitaires	1 460 791,37	
VNC sur Terrains	111 200,80	
VNC sur commerces	122 085,85	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		3 560 706,53
VNC sur immeubles démolis	3 560 706,53	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		404 892,67
VNC Composants	404 892,67	
678 - Autres (1) (2)		14 774 929,86
Charges sur sinistres	3 035 576,41	
Charges sur démolitions	11 487 754,69	
Charges sur projets abandonnés	96 225,39	
Autres charges exceptionnelles protocole	155 373,37	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		10 047 170,00
Dotation sur reste a charge démolitions	10 047 170,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	50 089 173,07	50 089 173,07

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 661 211,15
Dégrèvements Taxes Foncières	3 316 862,56	
Dégrèvements autres impôts	1 693 639,36	
Pénalités diverses	650 709,23	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		48 865 004,27
Cessions Immobilisations de structure	16 350,00	
Cessions unitaires logements	7 825 500,00	
Cessions immeubles en Bloc	39 713 904,00	
Cessions Terrains	2,00	
Cessions commerces et autres	330 000,00	
Cessions de CEE	979 248,27	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		15 742 322,17
Reprises de subventions d'investissements	15 742 322,17	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		24 945 285,34
Indemnités assurances sur sinistres	1 995 472,47	
Produits de subventions sur démolitions	22 949 700,06	
Divers : montants non significatifs	112,81	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		2 231 775,00
Reprises provisions sur charges démolitions	2 231 775,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	97 445 597,93	97 445 597,93

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.