



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 consolidés**  
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  
428 476 913 R.C.S. Nanterre

## 1001 VIES HABITAT

Société anonyme d'HLM  
RCS Paris 572 015 451

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés 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 consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## 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 consolidés » 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<sup>er</sup> 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 consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

- La note 2.4 « Immobilisations et amortissements » de l'annexe des comptes consolidés 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 2.6 « Créances sur les locataires » de l'annexe des comptes consolidés 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 2.9.2 « Provisions pour départ à la retraite » de l'annexe des comptes consolidés expose les règles et les méthodes comptables relatives à l'évaluation de provisions 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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons de la déclaration consolidée de la performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport de gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le directoire.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### Les Commissaires aux comptes

FORVIS MAZARS SA

Levallois-Perret, le 13 juin 2025

ERNST & YOUNG et Autres

Paris-La Défense, le 13 juin 2025

Signé par :

Saïd BENHAYOUNE  
52B7299F16F04C3...

Saïd BENHAYOUNE

Associé

DocuSigned by:

Jean Philippe BERTIN  
CD13FD2F8F9B4FD...

Jean-Philippe BERTIN

Associé

# ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

**EXERCICE 2024**

**GROUPE 1001 VIES HABITAT**



**Tout commence chez vous**

# SOMMAIRE

I - BILAN CONSOLIDE 2024 .....	5
II - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2024.....	6
III – TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	7
IV - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS .....	8
<b>1 - INFORMATIONS GENERALES.....</b>	<b>8</b>
1.1 Présentation du groupe .....	8
1.2 Faits caractéristiques de l'exercice .....	8
1.2.1 Un environnement économique peu favorable à la croissance de l'activité et des résultats .....	8
1.2.2 Un contexte politique incertain, peu propice à la construction.....	8
1.2.2 Modèle financier et résultat 2024.....	9
<b>2 – METHODES COMPTABLES .....</b>	<b>10</b>
2.1 Base de préparation des comptes consolidés .....	10
2.2 Méthode de consolidation.....	10
2.2.1 Méthode de consolidation.....	10
2.2.2 Retraitements de consolidation et opérations réciproques .....	10
2.2.2 Homogénéisation.....	11
2.3 Informations sectorielles .....	11
2.4 Immobilisations et amortissements .....	11
2.4.1 Ecarts d'acquisition .....	11
2.4.2 Autres immobilisations corporelles .....	11
2.4.3 Immobilisations corporelles .....	12
2.4.4 Immobilisations en cours .....	14
2.4.5 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles.....	14
2.4.5 Immobilisations financières .....	14
2.5 Stocks et travaux en-cours.....	15
2.6 Créances sur les locataires.....	15
2.7 Valeurs mobilières de placement et disponibilités.....	16
2.7.1 Valeurs mobilières de placement .....	16
2.7.2 Disponibilités .....	16
2.8 Subventions.....	16
2.8.1 Engagements de subventions d'investissement reçus : .....	16
2.8.2 Quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat :.....	16
2.8.3 Subventions d'exploitation .....	16
2.9 provisions.....	16
2.9.1 Provisions pour gros entretien.....	16
2.9.2 Provisions pour départ à la retraite.....	17

2.9.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme .....	18
2.9.4 Provisions pour litiges .....	18
<b>2.10 Charges différées d'intérêts compensateurs .....</b>	<b>19</b>
<b>2.11 Produits constatés d'avance .....</b>	<b>19</b>
<b>2.12 Charges constatées d'avance .....</b>	<b>19</b>
<b>2.13 Divers postes du compte de résultat.....</b>	<b>19</b>
2.13.1 Dégrèvements de taxes foncières .....	19
2.13.2 Frais de fusion .....	19
2.13.3 Frais d'émission d'emprunts .....	19
2.13.4 Surcoûts liés à l'amiante .....	19
2.13.5 Frais d'appareils de comptage de chaleur.....	19
<b>2.14 Résultat exceptionnel .....</b>	<b>20</b>
<b>2.15 Modalité de calcul du résultat consolidé par action .....</b>	<b>20</b>
<b>3. VARIATION DE PERIMETRE.....</b>	<b>21</b>
3.1 Organigramme du groupe.....	21
3.2 Variations de périmètre .....	21
<b>4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉS .....</b>	<b>22</b>
4.1 Postes d'actifs immobilisés .....	22
4.1.1 Immobilisations incorporelles.....	22
4.1.2 Immobilisations corporelles.....	22
4.1.3 Immobilisations financières et titres mis en équivalence .....	23
4.2 Autres postes de l'actif.....	24
4.2.1 Stocks et en-cours.....	24
4.2.2 Clients, comptes rattachés et autres créances et comptes de régularisation .....	25
4.2.3 Valeurs mobilières de placement et disponibilités .....	26
4.3 Postes du passif .....	26
4.3.1 Capitaux propres (part groupe) et intérêts minoritaires.....	26
4.3.2 Provisions.....	27
4.3.3 Emprunts et dettes financières .....	28
4.3.4 Fournisseurs, comptes rattachés et autres dettes et comptes de régularisation.....	29
4.4 Informations sectorielles .....	30
4.5 Postes du compte de résultat.....	30
4.5.1 Loyers .....	30
4.5.2 Marge d'accession .....	30
4.5.3 Charges d'exploitation, amortissements et provisions .....	31
4.5.4 Personnel et effectifs .....	32
4.5.5 Produits et charges financiers .....	32

4.5.6 Produits et charges exceptionnels .....	33
<b>5 – AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>35</b>
5.1 Engagements reçus et donnés .....	35
5.2 Transaction avec les parties liées .....	35
5.2.1 Transaction avec les parties liées .....	35
5.2.2 Rémunération des organes de direction.....	35
5.3 Evènements postérieurs à la clôture.....	35
5.4 Périmètre de consolidation .....	36
5.5 Honoraires des commissaires aux comptes .....	36

## I - BILAN CONSOLIDE 2024

<b>ACTIF ( en K€)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>VARIATION</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>67 131</b>	<b>56 108</b>	<b>11 023</b>
Baux long terme et droits d'usufruit	60 001	48 199	11 802
Autres immobilisations incorporelles	7 130	7 909	- 779
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>5 983 270</b>	<b>5 721 074</b>	<b>262 196</b>
Terrains	1 460 311	1 377 492	82 819
Constructions	3 926 989	3 802 658	124 331
Immobilisations corporelles en cours	583 014	527 288	55 726
Autres immobilisations corporelles	12 955	13 637	- 682
<b>Immobilisations financières</b>	<b>7 564</b>	<b>6 553</b>	<b>1 011</b>
<b>Actif Immobilisé</b>	<b>6 057 965</b>	<b>5 783 735</b>	<b>274 230</b>
Stocks et en-cours	18 817	10 188	8 629
Clients et comptes rattachés	70 648	66 892	3 756
Subventions à recevoir	126 190	117 440	8 750
Autres créances d'exploitation, créances diverses &	55 307	32 035	23 272
Disponibilités et VMP	235 865	250 234	- 14 369
<b>Actif circulant</b>	<b>506 827</b>	<b>476 789</b>	<b>30 038</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 564 792</b>	<b>6 260 522</b>	<b>304 270</b>

<b>PASSIF (en K€)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>VARIATION</b>
Capital	30 641	29 070	1 571
Réserves consolidées	1 203 121	1 187 300	15 821
Résultat consolidé - Part du groupe	6 303	17 129	- 10 826
Subvention d'investissement - Part du groupe	574 446	572 248	2 198
<b>Capitaux propres (part du groupe)</b>	<b>1 814 511</b>	<b>1 805 747</b>	<b>8 764</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>177 339</b>	<b>176 141</b>	<b>1 198</b>
<b>Provisions</b>	<b>37 394</b>	<b>19 857</b>	<b>17 537</b>
Provisions pour risques et charges	37 394	19 857	17 537
<b>Dettes</b>	<b>4 535 548</b>	<b>4 258 778</b>	<b>276 770</b>
Emprunts et dettes financières	4 332 746	4 073 162	259 584
Clients créiteurs	21 716	26 128	- 4 412
Fournisseurs et comptes rattachés	79 991	80 444	- 453
Dettes fiscales et sociales	55 809	44 166	11 643
Autres dettes et compte de régularisation	45 286	34 878	10 408
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 564 792</b>	<b>6 260 522</b>	<b>304 270</b>

## **II - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2024**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en K€)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>668 584</b>	<b>633 408</b>
Autres produits d'exploitation	32 469	15 422
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>701 053</b>	<b>648 830</b>
Achats consommés	(81 679)	(69 083)
Charges de personnel	(94 300)	(87 772)
Autres charges d'exploitation	(213 029)	(200 105)
Impôts, taxes et versements assimilés	(90 155)	(83 032)
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(479 163)</b>	<b>(439 992)</b>
Dotations amortissements et provisions	(176 686)	(171 658)
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition</b>	<b>45 204</b>	<b>37 181</b>
Dotations aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition	0	
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition</b>	<b>45 204</b>	<b>37 181</b>
Produits financiers	11 730	13 246
Charges financières	(128 639)	(103 981)
<b>Résultat financier</b>	<b>(116 909)</b>	<b>(90 735)</b>
Produits exceptionnels	144 345	108 960
Charges exceptionnelles	(65 340)	(35 939)
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>79 005</b>	<b>73 021</b>
Impôt sur les résultats		
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>7 300</b>	<b>19 468</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises mise en équivalence	740	19
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>8 040</b>	<b>19 487</b>
Intérêts minoritaires	(1 736)	(2 357)
<b>Résultat net (part groupe)</b>	<b>6 304</b>	<b>17 130</b>

### III – TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<b>Tableau des Flux de Trésorerie Consolidé (en K€)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Résultat net total des sociétés consolidées	8 039	19 487
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité		
Dotations aux amortissements dépréciations et provision nettes de reprises	179 659	167 549
Variation des impôts différés		
Plus ou moins values de cession, nettes d'impôt	(46 981)	(40 819)
Elimination des QP de résultats des stés mises en équivalence	(740)	(19)
Quote-part de subventions d'investissement virees en résultat	(25 666)	(24 776)
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>114 311</b>	<b>121 422</b>
Dividendes reçus des mises en équivalence		(108)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	37 173	(29 659)
<i>Incidence de la variation des stocks et en-cours</i>	(8 629)	3 481
<i>Incidence de la variation des clients et autres débiteurs</i>	22 814	(25 076)
<i>Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs</i>	22 988	(8 064)
<b>Flux net de trésorerie génér par l'activité</b>	<b>151 484</b>	<b>91 655</b>
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		
Acquisition d'immobilisations	(527 455)	(345 372)
Produit de cession d'immobilisations, net d'impôt	81 398	60 309
Incidence des variations de périmètre		
Variation nette des placements court terme		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(446 057)</b>	<b>(285 063)</b>
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société consolidante	(1 378)	(1 017)
Dividendes versés aux actionnaires des sociétés intégrées		(143)
Subventions d'investissements reçues	32054	15 639
Augmentation de capital en numéraire	1 571	
Emissions d'emprunts	340 167	217 866
Remboursement d'emprunts	(92 426)	(247 497)
Variation nette des concours bancaires		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>279 988</b>	<b>(15 152)</b>
<b>Variation de trésorerie (A)</b>	<b>(14 585)</b>	<b>(208 562)</b>
Trésorerie d'ouverture (B)	249 815	458 566
Trésorerie de clôture (C)	235 230	250 004
Ecart (A-(C-B))	0	0

## **IV - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS**

**Chiffres présentés en milliers d'euros (K€)**

### **1 - INFORMATIONS GENERALES**

#### **1.1 PRESENTATION DU GROUPE**

Les comptes consolidés du Groupe 1001 Vies Habitat pour la clôture au 31 décembre 2024 comprennent la société mère et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe »).

Au 31 décembre 2024, le Groupe est constitué de sociétés :

- SA 1001 Vies Habitat, société-mère ;
- SA Logis Familial, filiale ... ;
- SA Le Logis Familial Varois, filiale ... ;
- SA Logis Méditerranée, filiale ... ;
- SA Solar, filiale ... ;
- SCCV Sartrouville Impulsion, filiale ... ;
- GIE 1001 Vies Habitat ...filiale.

#### **1.2 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.

##### **1.2.1 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.

##### **1.2.2 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 tendus, des bâtiments de qualité, bien entretenu et efficace 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.

### **1.2.2 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 meilleures qualité (technique ou financière).

## **2 – METHODES COMPTABLES**

### **2.1 BASE DE PREPARATION DES COMPTES CONSOLIDÉS**

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 1er janvier 2024, n'emporte pas de modification majeure en matière de présentation des comptes annuels des sociétés HLM.

Depuis l'exercice clos le 31 décembre 2021, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec les principes français prévus par les dispositions du règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020 modifiant le règlement 99-02 du CRC relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

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. Il en est de même pour l'ensemble des autres sociétés appartenant au périmètre de consolidation.

### **2.2 METHODE DE CONSOLIDATION**

#### **2.2.1 Méthode de consolidation**

La méthode d'intégration globale consiste à substituer, dans le bilan de la société mère au coût d'acquisition des titres de participation détenus, l'ensemble des éléments actifs et passifs constitutifs des capitaux propres de ces sociétés. A cette occasion, les intérêts minoritaires sont isolés des capitaux propres correspondant aux intérêts de la société consolidante.

Cette méthode est appliquée à l'ensemble des filiales sur lesquelles la société 1001 Vies Habitat exerce en droit (directement ou indirectement) ou de fait, un contrôle exclusif à la date d'établissement de ces comptes.

La méthode de mise en équivalence consiste à substituer à la valeur des titres des sociétés consolidées présents à l'actif de la société consolidante, la quote-part des capitaux propres (y compris le résultat de l'exercice) du passif des sociétés consolidées revenant à la société consolidante.

Lorsque le Groupe exerce une influence notable sur une société, les comptes de celle-ci sont mis en équivalence.

#### **2.2.2 Retraitements de consolidation et opérations réciproques**

Toutes les opérations réciproques, ainsi que les résultats internes sur cession d'actifs entre sociétés du groupe (résultant notamment d'opérations de remembrement), sont éliminées dans comptes consolidés.

## 2.2.2 Homogénéisation

Les comptes des sociétés du groupe sont établis selon les règles comptables applicables et sont, le cas échéant, retraités afin d'être en harmonie avec les principes comptables du groupe.

## 2.3 INFORMATIONS SECTORIELLES

Pour les besoins de l'information sectorielle, un secteur d'activité ou une zone géographique est défini comme un ensemble homogène de produits, services, métiers ou pays qui est individualisé au sein de l'entreprise, de ses filiales ou de ses divisions opérationnelles. La segmentation adoptée pour l'analyse sectorielle est issue de celle qui prévaut en matière d'organisation interne du Groupe. Les secteurs d'activités ou les zones géographiques représentant moins de 10% du total consolidé ont été regroupés.

Au 31 décembre 2024, le Groupe n'ayant qu'un seul secteur d'activité, la répartition par secteur d'activité n'est pas pertinente.

## 2.4 IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS

### 2.4.1 Ecarts d'acquisition

Conformément au règlement ANC n°2017-04, dont les dispositions ont été appliquées par anticipation dès l'exercice 2017 ;

- les actifs sont évalués à leur valeur nette comptable pour la détermination de l'écart d'acquisition,
- les écarts d'acquisition relatifs aux titres des sociétés d'Habitation à Loyer Modéré sont ajoutés s'ils sont négatifs, ou retranchés s'ils sont positifs, des capitaux propres consolidés.

En l'absence d'écart d'acquisition, le Groupe 1001 Vies Habitat n'est pas visé par les dispositions relatives à la présentation des écarts d'acquisition du nouveau règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020.

### 2.4.2 Autres immobilisations corporelles

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

#### 2.4.2.1 Baux long terme et droits d'usufruit

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

#### 2.4.2.2 Logiciels

Les licences de logiciels sont inscrites à l'actif sur la base de leur coût d'acquisition et des coûts encourus pour mettre en service les logiciels concernés. Ces coûts sont amortis sur la durée d'utilisation estimée des logiciels (entre trois et sept ans). Sauf si elles contribuent à l'amélioration de logiciels existants, les dépenses de maintenance sont portées dans les charges de l'exercice au titre duquel elles ont été engagées.

#### 2.4.2.3 Amortissements

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, excepté le Système d'information Portail immo qui est amorti sur 15 ans.

### 2.4.3 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.

Le Groupe 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.

#### 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%
Etanchéité	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, les composants sont minorés 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 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 ».

### c) Amortissements

#### **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 :

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

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

## 2.4.4 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, que les situations de travaux ou factures aient été ou non reçus à cette date.

## 2.4.5 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

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 du Groupe.

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 précédent 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.

En cas de moins-values de cession intra-groupe d'immeubles, une dépréciation sur construction est enregistrée en consolidation pour tenir compte de sa perte de valeur latente.

## 2.4.5 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 non consolidés 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.

## 2.4.7 Titres mis en équivalence

Les titres mis en équivalence correspondant à la quote-part des capitaux propres retraités des méthodes comptables groupe de l'entité mise en équivalence sont évalués, à la clôture, selon les mêmes principes d'évaluation que les autres titres de participation.

## 2.5 STOCKS ET TRAVAUX 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 reçus 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 provision pour dépréciation est constituée.

## 2.6 CREANCES 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 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. Le groupe a opté pour la seconde option à partir de l'exercice 2016.

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%
Dette > 12 mois	100%	100%
Dette 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.

## 2.7 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES

### 2.7.1 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles font, si nécessaire, l'objet d'une dépréciation, calculée pour chaque ligne de titres de même nature, afin de ramener leur valeur au cours de bourse moyen du dernier mois ou à leur valeur probable de négociation au 31 décembre pour les titres non cotés.

### 2.7.2 Disponibilités

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

En application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014, les copropriétés de plus de 15 lots administrés par un syndic professionnel ont ouvert un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat. Cette trésorerie est donc exclue des comptes consolidés.

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.

## 2.8 SUBVENTIONS

### 2.8.1 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.

### 2.8.2 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.

### 2.8.3 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.

## 2.9 PROVISIONS

### 2.9.1 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 du Groupe 1001 Vies Habitat, 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 au sein du groupe 1001 Vies Habitat, 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.

## **2.9.2 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 le Groupe 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%

### 2.9.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme

Le Groupe 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.

### 2.9.4 Provisions pour litiges

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

- Le groupe est tenu 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 concernée 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.

## 2.10 CHARGES DIFFERES D'INTERETS COMPENSATEURS

Les intérêts compensateurs apparaissent au passif du bilan ; ils ne sont pas annulés à l'actif par un compte de charges différences.

## 2.11 PRODUITS CONSTATES 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 » incluses dans le poste « autres créances d'exploitation ».

Il comprend également le produit des ventes (VEFA) aux accédants, dans l'attente de l'acte définitif.

## 2.12 CHARGES CONSTATEES 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.

## 2.13 DIVERS POSTES DU COMpte DE RESULTAT

### 2.13.1 Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels.

### 2.13.2 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.

### 2.13.3 Frais d'émission d'emprunts

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

### 2.13.4 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.

### 2.13.5 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.

## 2.14 RESULTAT 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 du Groupe.  
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 qui sont étalées sur une durée de sept ans (15% de reprise par an), à partir de l'année de notification. Le solde de la subvention pour PAF est repris l'année de la démolition définitive.
- 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...

### Cessions de certificats d'économie d'énergie

En application de la doctrine de la Commission des Etudes Comptables de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (EC 2020-35 du 1er juillet 2021), les cessions de certificats d'économie d'énergie sont comptabilisées en produits exceptionnels et non plus en produits d'exploitation à partir de l'exercice 2021.

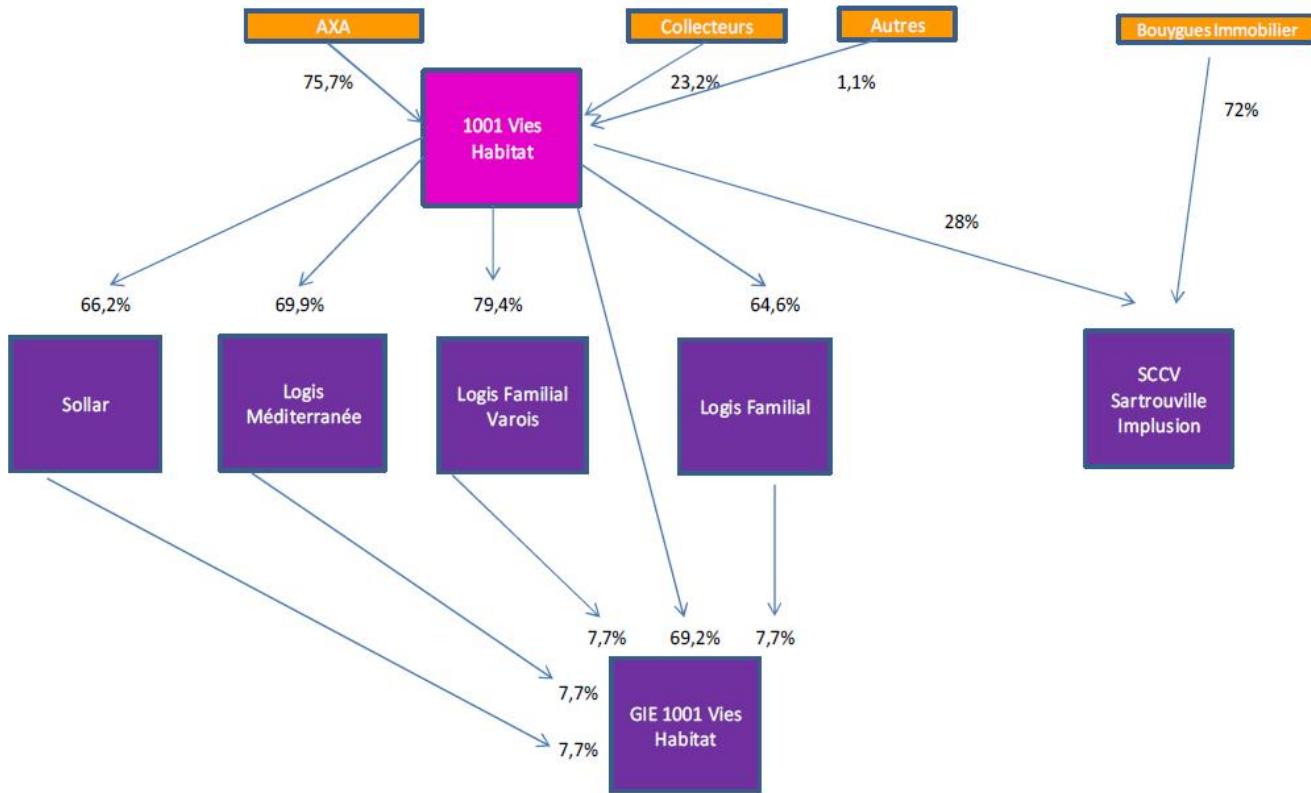
## 2.15 MODALITE DE CALCUL DU RESULTAT CONSOLIDE PAR ACTION

Le résultat consolidé par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice, part du groupe, par le nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice.

### 3. VARIATION DE PERIMETRE

#### 3.1 ORGANIGRAMME DU GROUPE

ORGANIGRAMME DU GROUPE 1001 VIES HABITAT AU 31/12/2024



#### 3.2 VARIATIONS DE PERIMETRE

##### Acquisition

Aucune acquisition n'a eu lieu au cours de l'exercice

##### Cession

Aucune cession n'a eu lieu au cours de l'exercice

Les variations du périmètre de consolidation sont exposées ci-dessous :

Société	% 31/12/2024	% 31/12/2023	Variation
Sollar	66,2%	66,2%	0%
Logis Méditerranée	69,9%	69,9%	0%
Logis Familial Varois	79,4%	79,4%	0%
Logis Familial	64,6%	64,6%	0%
GIE 1001 Vies Habitat	100,0%	100,0%	0%
Sartrouville Impulsion	28,0%	28,0%	0%

La SA consolidante est 1001 Vies Habitat.

## **4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉS**

### **4.1 POSTES D'ACTIFS IMMOBILISÉS**

#### **4.1.1 Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles se répartissent comme suit :

En K€	2024				2023
	Brut	Amort.	Prov	Net	Net
Ecart d'acquisition				0	
Baux long terme et droits d'usufruit	81 982	(21 982)	0	60 000	48 199
Logiciels	22 638	(17 754)	0	4 884	6 470
Immobilisations incorporelles en cours	2 246			2 246	1 439
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>106 866</b>	<b>(39 736)</b>	<b>0</b>	<b>67 130</b>	<b>56 108</b>

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2024				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Baux long terme et droit d'usufruit	68 215	13 900	(134)		81 981
Logiciels	21 868	782	(13)		22 637
Immobilisations incorporelles en cours	1 439	813	(6)		2 246
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES BRUT</b>	<b>91 522</b>	<b>15 495</b>	<b>(153)</b>	<b>0</b>	<b>106 864</b>
Baux long terme et droit d'usufruit	(20 016)	(2 047)	82		(21 981)
Logiciels	(15 399)	(2 354)			(17 753)
Immobilisations incorporelles en cours	0				0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AMORT</b>	<b>(35 415)</b>	<b>(4 401)</b>	<b>82</b>	<b>0</b>	<b>(39 734)</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES</b>	<b>56 108</b>	<b>11 094</b>	<b>(71)</b>	<b>0</b>	<b>67 130</b>

#### **4.1.2 Immobilisations corporelles**

L'analyse des principaux soldes des immobilisations corporelles est la suivante :

En K€	2024				2023
	Brut	Amort.	Prov	Net	Net
Terrains, aménagés, loués, bâtis	1 460 311			1 460 311	1 377 492
Constructions	6 567 557	(2 644 511)	3 943	3 926 989	3 802 658
Immobilisations corporelles en cours	585 412		(2 398)	583 014	527 288
Autres immobilisations corporelles	33 232	(20 276)		12 956	13 637
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>8 646 512</b>	<b>(2 664 787)</b>	<b>1 545</b>	<b>5 983 270</b>	<b>5 721 075</b>

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2024				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Terrains, aménagés, loués, bâtis Brut	1 377 492	93 788	(10 969)		1 460 311
Constructions Brut	6 343 637	306 612	(82 692)		6 567 557
Immobilisations corporelles en cours Brut	528 305	457 950	(400 842)		585 413
Autres immobilisations corporelles Brut	30 895	2 558	(221)		33 232
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUT</b>	<b>8 280 329</b>	<b>860 908</b>	<b>(494 503)</b>	<b>0</b>	<b>8 646 513</b>
Constructions Amort	(2 540 979)	(157 662)	58 073		(2 640 568)
Immobilisations corporelles en cours Amort	(1 017)	(1 418)	37		(2 398)
Autres immobilisations corporelles Amort	(17 258)	(3 221)	203		(20 276)
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORT et PROV</b>	<b>(2 559 254)</b>	<b>(162 301)</b>	<b>58 313</b>	<b>0</b>	<b>(2 663 242)</b>
Terrains, aménagés, loués, bâtis Net	1 377 492	93 788	(10 969)	0	1 460 311
Constructions Net	3 802 658	148 950	(24 619)	0	3 926 989
Immobilisations corporelles en cours Net	527 288	456 532	(400 805)	0	583 015
Autres immobilisations corporelles Net	13 637	(663)	(18)	0	12 956
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES</b>	<b>5 721 075</b>	<b>698 607</b>	<b>(436 190)</b>	<b>0</b>	<b>5 983 270</b>

#### 4.1.3 Immobilisations financières et titres mis en équivalence

##### 4.1.3.1 Immobilisations financières

Les immobilisations financières se présentent comme suit :

En K€	2024				2023
	Brut	Amort.	Prov	Net	Net
Participations - apports, avances	1 780	(133)		1 647	1 640
Créances rattachées à des participations	8			8	8
Titres immobilisés (droit de créance)	3 718			3 718	3 718
Autre immobilisations financières	1 450			1 450	1 167
Titres mis en équivalence	740			740	20
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>7 696</b>	<b>(133)</b>	<b>0</b>	<b>7 563</b>	<b>6 553</b>

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	2024				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Participations - apports, avances	1 773	7			1 780
Créances rattachées à des participations	8				8
Titres immobilisés (droit de créance)	3 718				3 718
Autre immobilisations financières	1 167	284			1 451
Titres mis en équivalence	20	720			740
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES BRUT</b>	<b>6 686</b>	<b>291</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 697</b>
Participations - apports, avances	(133)				(133)
Autre immobilisations financières					0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES PROV.</b>	<b>(133)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(133)</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>6 553</b>	<b>291</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 564</b>

Les titres immobilisés sont des titres de placement en OAT, nantis, détenus par 1001 Vies Habitat.

Le détail des participations non consolidées est le suivant :

Sociétés détentrices	En K€	2024			2023 Net
		Ouverture	Variation	Clôture	
1001 Vies Habitat	Caisse d'Epargne de Paris	506		506	506
	Sem du Plateau de Saclay	400		400	400
	Sem (Pantin, Vitrolles, Hyères...)	36		36	-
	Saiem Malakoff Habitat	9		9	-
	Sem Nièvre aménagement	87		87	36
	SCI Coprocoop Ile-de-France	45		45	9
	Autres	10	1	10	10
	Sem Aulnay-développement (Semad)	5		5	5
	Coopérative financière francilienne	60		60	60
	Crédit Coopératif	47		47	47
	<b>Sous-total 1001 Vies Habitat</b>	<b>1 205</b>	<b>1</b>	<b>1 206</b>	<b>1 073</b>
Logis Familial Varois	Sem Fréjus aménagement	230	0	230	230
	SAGEM (EX Sem de la Londe-les-Maures)	150	0	150	150
	Sacicap du Var	3	0	3	3
	Unilog	2	0	2	2
	Del & coop	54	0	54	3
	SCIC Losfor	1	0	1	-
	Crédit coopératif				51
	Autres	0	1	1	
	<b>Sous-total Logis Familial Varois</b>	<b>440</b>	<b>1</b>	<b>441</b>	<b>439</b>
Logis Familial	Crédit Coopératif	21	0	21	21
	Caisse d'Epargne de Côte-d'Azur	15	0	15	15
	Unilog	1	0	1	1
	<b>Sous-total Logis Familial</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>37</b>
Sollar	Banque française de crédit coopératif	75	1	76	74
	Autres	16	-1	15	15
	<b>Sous-total Sollar</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>89</b>
Logis Méditerranée	Parts sociales	2	0	2	2
	Crédit Coopératif	0	4	4	
	<b>Sous-total Logis Méditerranée</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES</b>		<b>1 775</b>	<b>6</b>	<b>1 781</b>	<b>1 640</b>

#### 4.1.3.2 Titres mis en équivalence

Evolution de la valeur nette comptable des titres mis en équivalence

En K€	Ouverture	Résultat	Distribution	Autres	Clôture
SCCV Sartrouville	19	740	19		740

## 4.2 AUTRES POSTES DE L'ACTIF

### 4.2.1 Stocks et en-cours

En K€	2024			2023 Net
	Brut	Prov	Net	
Terrains à aménager	910	-	425	485
Immeubles en cours	18 421	-	865	17 556
Immeubles disponibles à la vente	1 201	-	427	774
Immeubles temporairement loués				-
<b>TOTAL STOCKS ET EN COURS</b>	<b>20 532</b>	<b>-</b>	<b>1 717</b>	<b>18 815</b>
				<b>10 187</b>

#### 4.2.2 Clients, comptes rattachés et autres créances et comptes de régularisation

En K€	2024				2023
	Brut	Amort.	Prov	Net	Net
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 458</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 458</b>	<b>1 175</b>
Créances rattachées à des participations	8			8	8
Autres immobilisations financières	1 450			1 450	1 167
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>314 269</b>	<b>62 124</b>	<b>0</b>	<b>252 145</b>	<b>216 367</b>
<i>Créances locataires et acquéreurs</i>	132 772	62 124		70 648	66 892
<i>Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir</i>	126 190			126 190	117 440
Fournisseurs débiteurs	416			416	594
Autres créances d'exploitation	28 153			28 153	2 853
Opérations pour le compte de tiers	560			560	1 535
Autres créances diverses	21 627			21 627	23 944
Charges constatées d'avance	4 551			4 551	3 109
<i>Autres créances d'exploitation, créances diverses &amp; comptes de régularisation</i>	55 307	0	0	55 307	32 035
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>315 727</b>	<b>62 124</b>	<b>0</b>	<b>253 603</b>	<b>217 542</b>

La décomposition des créances brutes par échéance est la suivante :

En K€	Brut	A un an au plus	A plus de un an
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 458</b>	<b>10</b>	<b>1 448</b>
Créances rattachées à des participations	8		8
Autres immobilisations financières	1 450	10	1 440
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>314 269</b>	<b>195 102</b>	<b>119 167</b>
<i>Créances locataires et acquéreurs</i>	132 772	132 772	
<i>Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir</i>	126 190	23 151	103 039
Fournisseurs débiteurs	416	416	
Autres créances d'exploitation	28 153	28 153	
Opérations pour le compte de tiers	560	560	
Autres créances diverses	21 627	7 009	14 618
Charges constatées d'avance	4 551	3 041	1 510
<i>Autres créances d'exploitation, créances diverses &amp; comptes de régularisation</i>	55 307	39 179	16 128
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>315 727</b>	<b>195 112</b>	<b>120 615</b>

La variation des provisions sur créances est la suivante :

En K€	Ouverture	Dotations	Reprises	Autres mouvements	Clôture
Provisions sur locataires	59 332	14 735	(4 533)	(7 795)	61 739
Provisions sur acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	102		(8)		94
Provision sur créances diverses		289			289
<b>TOTAL PROVISIONS SUR CREANCES</b>	<b>59 434</b>	<b>15 024</b>	<b>(4 541)</b>	<b>(7 795)</b>	<b>62 122</b>

#### 4.2.3 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Le détail des postes Valeurs mobilières de placement et Disponibilité évolue comme suit :

En K€	2024			2023
	Brut	Prov	Net	Net
Valeurs mobilières de placement	189		189	189
Valeurs à l'encaissement		-		
Intérêts courus à recevoir	621		621	363
Banques, établissements financiers et assimilés	235 055		235 055	249 682
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>235 865</b>	-	<b>235 865</b>	<b>250 234</b>

### 4.3 POSTES DU PASSIF

#### 4.3.1 Capitaux propres (part groupe) et intérêts minoritaires

##### 4.3.1.1 Capitaux propres consolidés – Part groupe

En K€	Réserves consolidées	Primes	Capital social	Résultat	Total
Capitaux propres - Part groupe au 31/12/2023	1 202 288	557 260	29 070	17 129	1 805 747
Variation du capital en numéraire et souscrip			1 571		1 571
Affectation du résultat 2023	17 129			(17 129)	0
Résultat consolidé part groupe 2024				6 303	6 303
Distribution de dividendes	(1 308)				(1 308)
Variation Subvention	2 198				2 198
<b>Capitaux propres - part groupe au 31/12/2024</b>	<b>1 220 307</b>	<b>557 260</b>	<b>30 641</b>	<b>6 303</b>	<b>1 814 511</b>

##### 4.3.1.2 Intérêts minoritaires

En K€	Intérêts minoritaires
Intérêts minoritaires au 31/12/2023	176 141
Résultat 2024 - Part minoritaires	1 736
Distribution de dividendes	(89)
Variation Subvention	(449)
<b>Intérêts minoritaires au 31/12/2024</b>	<b>177 339</b>

#### 4.3.1.3 Explication du résultat consolidé

En K€	Total	Part groupe		Part minoraires
<b>Résultats sociaux</b>				
1001 Vies Habitat	1 449	100%	1 449	-
Sollar	4 303	66,20%	2 849	33,80% 1 454
Logis familial	- 639	64,60% -	413	35,40% - 226
Logis Familial Varois	- 1 823	79,50% -	1 449	20,50% - 374
Logis Méditerranée	2 929	69,92%	2 048	30,08% 881
<b>Total des résultats sociaux</b>	<b>6 219</b>		<b>4 483</b>	<b>1 736</b>
Retraitements PV Remembrement 2008 MVH	1 264	100%	1 264	-
Elimination vente 1 2 et 3 2012 GIE GRAAL a CF	- 5	100% -	5	-
Elim PV intra 2017 et 2019 CF à LA	2	100%	2	-
Elimination des dividendes Logis Fam	- 163	100% -	163	-
Elimination QP SCCV SARTROUVILLE N-1	- 19	100% -	19	-
QP SCCV SARTROUVILLE	740	100%	740	-
<b>TOTAL RESULTAT CONSOLIDÉ</b>	<b>8 038</b>		<b>6 302</b>	<b>1 736</b>
Total répartition résultats sociaux	6 219		4 483	1 736
Total écritures de consolidation	1 819		1 819	-
	8 038		6 302	1 736

#### 4.3.1.4 Subventions d'investissement

En K€	Ouverture	Mouvements	Clôture
Subventions part groupe	572 249	2 198	574 447
Subventions part tiers	65 265	(449)	64 816
<b>TOTAL SUBVENTIONS NETTES</b>	<b>637 514</b>	<b>1 749</b>	<b>639 263</b>

Les mouvements de subventions brutes proviennent principalement des notifications, des sorties de subventions brutes liées aux cessions, des démolitions et des sorties de composants.

#### 4.3.2 Provisions

En K€	Ouverture	Dotation	Reprises utilisées	Reprise non utilisées	Autre mouvement	Clôture
Provisions des surcoûts de démolition	4 704	10 047	(1 348)	(1 279)		12 124
Provisions sur litiges prud'homme	725	1 976	(194)	(223)		2 284
Provisions pour risques locatifs et immobiliers	1 109	8 514	(19)	(140)		9 464
Provisions sur litiges sous-traitant	1 398	125	(1 390)			133
Autres provisions	303	838	(218)	(60)		863
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>	<b>8 239</b>	<b>21 500</b>	<b>(3 169)</b>	<b>(1 702)</b>	<b>0</b>	<b>24 868</b>
Provisions pour départ à la retraite	11 618	1 912	(1 004)			12 526
Autres provisions pour charges	0					0
<b>PROVISIONS POUR CHARGES</b>	<b>11 618</b>	<b>1 912</b>	<b>(1 004)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 526</b>
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>19 857</b>	<b>23 412</b>	<b>(4 173)</b>	<b>(1 702)</b>	<b>0</b>	<b>37 394</b>

#### 4.3.3 Emprunts et dettes financières

Les dettes financières se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Action Logement service	333 749	330 275
CDC et autres établissements de crédit	3 890 835	3 647 690
Dépôts et cautionnements reçus	38 248	36 821
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	386	386
Autres emprunts et dettes assimilés	5 944	6 248
Concours bancaires courants	447	229
Intérêts courus non échus	63 138	51 482
Intérêts compensateurs		31
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>4 332 747</b>	<b>4 073 162</b>

L'échéancier des dettes financières au 31/12/2024 est le suivant :

En K€	2024	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Action Logement service	333 749	15 838	64 037	253 874
CDC et autres établissements de crédit	3 890 835	68 471	306 133	3 516 231
Dépôts et cautionnements reçus	38 248			38 248
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	386			386
Autres emprunts et dettes assimilés	5 944	3 865	484	1 594
Concours bancaires courants	447	447		-
Intérêts courus non échus	63 138	63 138		-
Intérêts compensateurs	-			-
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>4 332 747</b>	<b>151 759</b>	<b>370 654</b>	<b>3 810 333</b>

#### 4.3.4 Fournisseurs, comptes rattachés et autres dettes et comptes de régularisation

En K€	2024	2023
<b>Clients créditeurs</b>	<b>21 716</b>	<b>26 128</b>
Fournisseurs d'exploitation	55 110	53 296
Fournisseurs de stocks immobiliers	1 032	906
Fournisseurs d'immobilisations	23 849	26 242
<b>TOTAL FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>79 991</b>	<b>80 444</b>
Dettes sociales	31 671	28 407
Etat et autres collectivités publiques	24 139	15 759
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>55 810</b>	<b>44 166</b>
Droits sur immobilisations	72	
Groupes - Associés - opérations - opérations faites en commun et en GIE	453	122
Autres dettes	6 267	5 569
Produits constatés d'avance	38 566	29 115
<b>TOTAL AUTRES DETTES &amp; COMPTES DE REGULARISATIONS</b>	<b>45 286</b>	<b>34 878</b>
<b>TOTAL PASSIF CIRCULANT</b>	<b>202 803</b>	<b>185 616</b>

L'échéancier du passif circulant est le suivant :

En K€	2024	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Clients créditeurs	21 716	21 716		
Fournisseurs d'exploitation	55 110	55 110		
Fournisseurs de stocks immobiliers	1 032	1 032		
Fournisseurs d'immobilisations	23 849	23 849		
Dettes sociales	31 671	31 671		
Etat et autres collectivités publiques	24 139	12 046	12 092	
Droits sur immobilisations	0	0		
Groupes - Associés - opérations - opérations faites en commun et en GIE	453	453		
Autres dettes	6 267	6 267		
Produits constatés d'avance	38 566	17 869	20 697	
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>202 803</b>	<b>170 014</b>	<b>32 789</b>	-

## 4.4 INFORMATIONS SECTORIELLES

La ventilation du Chiffre d'affaires, du résultat d'exploitation et des immobilisations nettes par zone géographique au 31 décembre 2024 est la suivante :

En K€	2024			2023		
	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes
Île de France	496 305	21 973	3 983 142	472 836	15 491	3 802 508
Provence Alpes Côte d'Azur	125 707	18 087	1 518 805	119 737	16 295	1 454 592
Auvergne Rhône Alpes	46 572	5 144	556 018	40 835	5 395	526 635
<b>TOTAL</b>	<b>668 584</b>	<b>45 204</b>	<b>6 057 965</b>	<b>633 408</b>	<b>37 181</b>	<b>5 783 735</b>

## 4.5 POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

### 4.5.1 Loyers

Les loyers facturés se répartissent de la façon suivante :

En K€	2024	2023
Loyers des logements non conventionnés	33 975	32 569
Loyers des logements conventionnés	404 107	385 765
Supplément de loyer	5 063	4 884
Résidence pour étudiants, foyers, résidences sociales	12 250	11 491
Logement en location - accessions et accessions invendues	7	3
Autres loyers	38 856	36 884
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>494 258</b>	<b>471 596</b>

### 4.5.2 Marge d'accession

En K€	2024	2023
Ventes	5 792	7 899
Coût de revient	(5 172)	(7 415)
<b>MARGE D'ACCESSION</b>	<b>620</b>	<b>484</b>

La marge d'accession de l'exercice concerne essentiellement Sollar, avec la vente de 14 logements sur le programme Les Coquelicots à Ville-la-Grand en Haute-Savoie, dégageant une marge de 655 Keur.

#### 4.5.3 Charges d'exploitation, amortissements et provisions

Les charges d'exploitation se détaillent de la manière suivante :

En K€	2024	2023
Achats terrains	6 250	1 842
Variation de stocks de terrains	(6 166)	1 912
Frais liés à la production de stocks immobiliers	5 089	3 814
Achats non stockés de matières et fournitures	76 507	61 515
<b>Achats et variations de stocks</b>	<b>81 680</b>	<b>69 083</b>
<b>Entretien courant et gros entretien</b>	<b>43 454</b>	<b>39 627</b>
<b>Sous-traitance générale</b>	<b>48 219</b>	<b>45 744</b>
Autres charges d'exploitation	97 551	92 086
Redevances de crédit-bail et loyers des baux à long terme	975	688
Primes d'assurance	3 191	3 500
Personnel extérieur à la société	455	432
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	15 323	14 603
Publicités, publications, relations publiques	1 417	1 039
Déplacements, missions et réceptions	2 445	2 386
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>121 357</b>	<b>114 734</b>
Impôts et taxes sur rémunérations	7 815	5 723
Autres taxes	82 340	77 309
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>90 155</b>	<b>83 032</b>
Salaires et traitements	65 139	57 668
Charges sociales	29 161	30 104
<b>Charges de personnel</b>	<b>94 300</b>	<b>87 772</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	4 387	3 997
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	157 450	159 430
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		
<b>Dotations aux amortissements nettes des reprises</b>	<b>161 837</b>	<b>163 427</b>
Dépréciation des immobilisations	2 050	(493)
Dépréciation des stocks et en-cours	(27)	0
Dépréciation des créances	2 745	1 306
Provisions pour risques et charges	10 081	7 417
<b>Dotations aux provisions nettes des reprises</b>	<b>14 849</b>	<b>8 230</b>
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>655 851</b>	<b>611 649</b>

#### 4.5.4 Personnel et effectifs

En K€	31/12/2024	31/12/2023
Cadres	456	423
Maîtrises	314	302
Employés	64	69
<b>Administratifs</b>	<b>834</b>	<b>794</b>
Variation annuelle	5,04%	7,77%
<b>Gardiens</b>	<b>451</b>	<b>441</b>
Variation annuelle	2,27%	4,49%
<b>TOTAL</b>	<b>1 285</b>	<b>1 235</b>
Variation annuelle	4,05%	6,58%

#### 4.5.5 Produits et charges financiers

En K€	2024	2023	Variation
<b>Charges d'intérêts</b>	<b>(128 520)</b>	<b>(103 981)</b>	<b>(24 539)</b>
Revenus d'immobilisations financières	23	66	(43)
Produits d'autres créances et valeurs mobilières de placement	11 707	13 068	(1 361)
<b>Produits nets des prêts et des placements de trésorerie</b>	<b>11 730</b>	<b>13 134</b>	<b>(1 404)</b>
Dotations aux provisions	0	0	0
Reprises sur provisions	0	110	(110)
<b>Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions financières</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>(110)</b>
Autres produits financiers	0	3	(3)
Autres charges financières	(119)	0	(119)
<b>Autres produits et charges financières</b>	<b>(119)</b>	<b>3</b>	<b>(122)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(116 909)</b>	<b>(90 734)</b>	<b>(26 175)</b>

#### 4.5.6 Produits et charges exceptionnels

En K€	2024	2023	Variation
Produits de cession des éléments d'actif cédés	81 398	60 190	21 208
Valeurs nettes comptable des éléments d'actifs cédés	(34 276)	(19 370)	(14 906)
<b>Résultat net des cessions d'éléments d'actif</b>	<b>47 122</b>	<b>40 820</b>	<b>6 302</b>
<b>Subventions d'investissement virées en compte de résultat</b>	<b>25 666</b>	<b>24 776</b>	<b>890</b>
Dotations aux amortissements et provisions	(10 424)	(2 959)	(7 465)
Reprises sur provisions	2 885	1 389	1 496
<b>Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions exceptionnelles</b>	<b>(7 539)</b>	<b>(1 570)</b>	<b>(5 969)</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	7 346	8 178	(832)
Autres produits exceptionnels	27 051	14 427	12 624
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	(2 600)	(1 528)	(1 072)
Autres charges exceptionnelles	(18 042)	(12 080)	(5 962)
<b>Autres produits et charges exceptionnels</b>	<b>13 755</b>	<b>8 997</b>	<b>4 758</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>79 004</b>	<b>73 023</b>	<b>5 981</b>

Le résultat net des cessions d'éléments d'actifs se répartit essentiellement comme suit :

- 1001 Vies Habitat vente de 51 logements HLM et 356 logements en bloc pour une marge de 26 498 K€
- Logis Méditerranée vente de 13 logements HLM et 109 logements en bloc pour une marge de 7 084 K€
- Logis Familial Varois vente de 5 logements HLM et 70 logements en bloc pour une marge de 3 780 K€
- Sollar vente de 10 logements HLM et 73 logements en bloc pour une marge de 10 445 K€

Les produits et charges exceptionnels sur opérations de gestion se détaillent de la manière suivante :

En K€	2024	2023
Pénalités diverses	790	159
Régularisations de charges		48
Produits exceptionnels sur opération de gestion		2 981
Dégrèvements d'impôts & taxes foncières	6 489	4 028
Recouvrements sur créances locataires passées en pertes antérieurement		
Produit assurance réparti		681
Divers Pénalités	67	280
<b>Total des produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>7 346</b>	<b>8 177</b>
Indémnités diverses		48
Régularisation de charges		
Intérêts moratoires	18	26
Frais de commercialisation	1 675	697
Subventions accordées	882	697
Pénalités et amendes	24	59
Divers	1	1
<b>Total des charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>2 600</b>	<b>1 528</b>
<b>Total des charges et produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>4 746</b>	<b>6 649</b>

Les dégrèvements reçus concernent principalement les taxes foncières des logements vacants ainsi qu'un dégrèvement exceptionnel de taxe sur les salaires 2020 et 2021 d'un montant de 1 466 K€

La décomposition des autres charges et produits exceptionnels est la suivante :

En K€	2024	2023
Sinistres immeubles & construction	3 831	3 662
Indemnisation cyber attaque	4 695	
Subventions ANRU sur démolitions	23 209	6 067
Divers	11	2
<b>Total des autres produits exceptionnels</b>	<b>27 051</b>	<b>14 426</b>
 Sinistres sur immeubles & constructions	 5 992	 5 556
Coût des démolitions	11 509	5 998
Indémnités de remboursements anticipés sur prêts refinancés		
Régularisation d'amortissements antérieurs sur immobilisations de structure	0	
Projets de construction abandonnés	329	513
Divers	212	13
<b>Total des autres charges exceptionnelles</b>	<b>18 042</b>	<b>12 080</b>
<b>Total des autres charges et produits exceptionnels</b>	<b>9 009</b>	<b>2 346</b>

## 5 – AUTRES INFORMATIONS

### 5.1 ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

<b>ENGAGEMENT DONNES</b>		
	<b>En K€</b>	<b>2024</b>
Avals, cautions, garanties		256 478
<b>Garanties données</b>		<b>256 478</b>
Cpôt de production prévisionnel des opérations non liquidées (accessions)		283
Compromis de vente		203 133
Reste à payer sur marchés signés		453 624
Engagements divers		19 494
<b>Autre engagements donnés</b>		<b>676 534</b>
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>		<b>933 013</b>

<b>ENGAGEMENT RECUS</b>		
	<b>En K€</b>	<b>2024</b>
Emprunts locatifs et autres		2 017 833
Emprunts d'accession		
Avals, cautions, garanties		1 330 805
Engagements divers		
<b>Engagements reçus hors commercialisation en cours</b>		<b>3 348 638</b>
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		10 144
Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		198
Dépôts de garantie bloqués - location accession		1
<b>Engagement reçus sur commercialisation en cours</b>		<b>10 343</b>
Engagement de la personne physique		149
<b>Engagement reçus sur prestation de service à personnes physiques</b>		<b>149</b>
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>		<b>3 359 130</b>

### 5.2 TRANSACTION AVEC LES PARTIES LIEES

#### 5.2.1 Transaction avec les parties liées

L'ensemble des transactions effectuées avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

#### 5.2.2 Rémunération des organes de direction

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

### 5.3 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement à signaler

## 5.4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

Dénomination sociale exacte	Forme juridique	Siège social	Capital social	SIREN	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Nombre de logements
SOLLAR	SA d'HLM	28, rue Garibaldi 69412 LYON Cedex 06	18 090 864 €	057 501 702	66,20%	Intégration globale	6 035
LOGIS FAMILIAL MEDITERRANEE	SA d'HLM	180 avenue Jules CANTINI 13008 MARSEILLE	6 336 900 €	314 046 004	69,90%	Intégration globale	5 004
LOGIS FAMILIAL VAROIS	SA d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny Case n°11 83107 TOULON Cedex	975 000 €	619 500 796	79,40%	Intégration globale	8 591
LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM	66-68 Avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 NICE	5 616 889 €	969 802 321	64,60%	Intégration globale	4 568
GIE 1001 VIES HABITAT	GIE	18 Avenue d'Alsace - Tour Between - Bâtiment C - CS 40091 92091 PARIS LA DEFENSE	Constitué sans capital	492 644 323	100%	Intégration globale	0
SARTROUVILLE IMPULSION	SCCV	3 boulevard Galiéni 92130 ISSY LES MOULINEAUX	1 000 €	914 593 207	28%	Mise en équivalence	0

Toutes les sociétés du groupe font l'objet d'une intégration globale, hormis la SCCV Sartrouville Impulsion qui est mise en équivalence.

## 5.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes figurant au compte de résultat se détaille de la manière suivante :

En K€	2024		2023	
	Commissariat aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes	Commissariat aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes
FCN	27		29	
MAZARS	158		92	
EY	294	2	264	
<b>Total des honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>479</b>	<b>2</b>	<b>385</b>	<b>0</b>