

Formulaire obligatoire (article 53 A
du code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : S.F.H.E.		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * 12				
Adresse de l'entreprise 1175 Petite Route des Milles		13547 AIX EN PROVENCE CEDEX Durée de l'exercice précédent * 12				
Numéro SIRET * 64201670300208		Néant ☐ *				
		Exercice N, clos le : 31/12/2024				
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3		
Capital souscrit non appelé (I)		AA				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB				
	Frais de développement *	CX	62 964	41 976	20 988	
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	2 040 777	1 150 327	890 450	
	Fonds commercial (1)	AH				
	Autres immobilisations incorporelles	AJ	4 800 920	1 269 775	3 531 145	
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	298 937		298 937	
	Terrains	AN	225 893 683		225 893 683	
	Constructions	AP	1 391 589 338	351 242 751	1 040 346 588	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	63 278	46 676	16 602	
	Autres immobilisations corporelles	AT	1 433 615	1 220 985	212 630	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Immobilisations en cours	AV	104 018 857	851 610	103 167 247	
	Avances et acomptes	AX	1 104 906		1 104 906	
	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS				
	Autres participations	CU	27 374 078	620 600	26 753 478	
	Créances rattachées à des participations	BB	570 680		570 680	
	Autres titres immobilisés	BD	74 201		74 201	
	Prêts	BF				
	Autres immobilisations financières *	BH	385 196		385 196	
	TOTAL (II)	BJ	1 759 711 431	356 444 700	1 403 266 731	
	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL			
En cours de production de biens		BN	5 850 880		5 850 880	
En cours de production de services		BP				
Produits intermédiaires et finis		BR	1 546 000	213 000	1 333 000	
Marchandises		BT				
Avances et acomptes versés sur commandes		BV	1 595 662		1 595 662	
Clients et comptes rattachés (3)*		BX	17 186 492	6 771 157	10 415 335	
Autres créances (3)		BZ	42 871 651		42 871 651	
Capital souscrit et appelé, non versé		CB				
DIVERS		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD			
	Disponibilités	CF	31 488 625		31 488 625	
	Charges constatées d'avance (3)*	CH	1 344 958		1 344 958	
	TOTAL (III)	CJ	101 884 268	6 984 157	94 900 111	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW	255 249		255 249	
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM				
	Ecarts de conversion actif* (VI)	CN				
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	1 861 850 948	363 428 857	1 498 422 091	
	Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP	(3) Part à plus d'un an :	CR
	Clause de réserve de propriété : *		Stocks :		Créances :	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

2

BILAN - PASSIF avant répartition

Désignation de l'entreprise : S.F.H.E.			Néant ☐ *
			Exercice N
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 1 776 600)		DA 1 776 600
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,		DB
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC 203 502	
	Réserve légale (3)	DD 177 660	
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE 86 559 745	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * EJ)	DG 134 276 897	
	Report à nouveau	DH 1 162 031	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI 3 325 298	
	Subventions d'investissement	DJ 87 376 358	
	Provisions réglementées *	DK	
	TOTAL (I)		DL 314 858 091
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM	
	Avances conditionnées	DN	
	TOTAL (II)	DO	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP 1 584 528	
	Provisions pour charges	DQ 4 907 233	
	TOTAL (III)	DR 6 491 762	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS	
	Autres emprunts obligataires	DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU 1 030 507 449	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV 97 017 403	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW 7 909 438	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX 6 621 635	
	Dettes fiscales et sociales	DY 11 785 381	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ 19 259 932	
	Autres dettes	EA 2 123 832	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB 1 847 167	
TOTAL (IV)		EC 1 177 072 238	
Écart de conversion passif *		(V) ED	
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)		EE 1 498 422 091	
RENVois	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	1B	
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C	
		1D	
		1E	
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme*	EF	
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG 206 540 796	
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH 82 073 879		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : S.F.H.E.				Néant ☐ *		
		Exercice N				
		France		Exportation et livraisons intracommunautaires		
					Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB	FC	
	Production vendue { biens * Services *	FD	17 703 465	FE	FF	
		FG	90 150 622	FH	FI	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	107 854 087	FK	FL	
	Production stockée *				FM	
	Production immobilisée *				FN	
	Subventions d'exploitation				FO	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)				FP	
	Autres produits (1) (11)				FQ	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *				FS	
	Variation de stocks (marchandises) *				FT	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *				FU	
	Variations de stock (matières premières et approvisionnements) *				FV	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *				FW	
	Impôts, taxes et versements assimilés *				FX	
	Salaires et traitements *				FY	
	Charges sociales (10)				FZ	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { Sur actif circulant : dotations aux provisions * Pour risques et charges : dotations aux provisions	- dotations aux amortissements * (14)		GA	
			- dotations aux provisions *		GB	
					GC	
	Autres charges (12)				GD	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GE
	1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)					GF
	opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * (III)				GG
Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)					GH	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)				GI	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				GJ	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)				GK	
	Reprises sur provisions et transferts de charges				GL	
	Différences positives de change				GM	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				GN	
Total des produits financiers (V)					GO	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *				GP	
	Intérêts et charges assimilées (6)				GQ	
	Différences négatives de change				GR	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				GS	
Total des charges financières (VI)					GT	
2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)					GU	
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)					GV	
					GW	

(RENOIS : voir tableau n°2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : S.F.H.E.				Néant ☐ *	
				Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			HA	1 927 782
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *			HB	26 036 863
	Reprises sur provisions et transferts de charges			HC	1 445 145
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)			HD	29 409 790
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)			HE	894 487
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *			HF	13 353 778
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)			HG	1 263 669
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)			HH	15 511 933
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI	13 897 857
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)				HK	209 790
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	150 695 639
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	147 370 341
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total de charges)				HN	3 325 298
REVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO	
	(2) Dont	produits de locations immobilières		HY	
		Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		IG	
	(3) Dont	Crédit-bail mobilier *		HP	
		Crédit-bail immobilier		HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IH	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées			IJ	674 363
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées			IK	1 357 168
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)			HX	
	(6ter) Dont amortissements des souscriptions dans les PME innovantes (art. 217 octies)			RC	
	Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)			RD	
	(9) Dont transferts de charges			A1	1 113 684
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotis. sociales obligatoires hors CSG / RDS A5)			A2	
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A3	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A4	
	(13) Dont primes et cotisation complémentaires personnelles Facultative A6 Obligatoires A9				
	dont cotisations facultatives Madelin A7				
	dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8				
	(14) Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3)				H5
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :				Exercice N	
				Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :				Exercice N	
				Charges antérieures	Produits antérieurs

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le résultat de la SFHE s'élève à 3 325 K€ vs 239 K€ en 2023.

Principaux faits impactant les comptes de l'exercice :

L'année a été marquée par un impact significatif de la charge de la dette financière. La forte hausse du taux du livret A, (multiplié par six en trois ans, passant ainsi de 0,5 % en 2020 à 3 % en 2023), a considérablement alourdi le coût des financements. Cette évolution s'est traduite par une augmentation de 7,4 M€ des intérêts financiers par rapport à 2023, portant leur montant total à 30,9 M€ et pesant directement sur les résultats de l'entreprise.

Dans ce contexte, un plan ambitieux de cessions aux particuliers et de ventes en bloc a été mis en œuvre afin de préserver un résultat positif. Toutefois, ce dispositif s'est heurté à un marché immobilier en net ralentissement, marqué par un renchérissement du coût du crédit et un positionnement très majoritairement « vendeur » des bailleurs sociaux. Ainsi, 37 ventes aux particuliers ont pu être réalisées, contre 53 ventes lors de l'exercice 2023.

L'accession sociale a également souffert de ces tensions, avec des difficultés de commercialisation accentuées par un maintien des coûts de construction à un niveau élevé, limitant les perspectives de développement sur ce segment.

Cependant, les ventes en bloc ont permis de dégager des marges conformes aux prévisions. Les cessions réalisées dans les Pyrénées-Orientales (Le Floranne – 60 logements et Résidence Antinéa – 49 logements) ainsi que dans les Bouches-du-Rhône (Le Basseron – 58 logements) ont généré une marge totale de 10,9 M€.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Méthodes générales de présentation et d'évaluation – Changement de méthode et d'estimation

2.1.1 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2024 sont celles prévues par :

- le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié notamment par le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016 ;
- le règlement ANC N° 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif au traitement comptable des instruments financiers à terme et des opérations de couvertures dans les comptes annuels des sociétés industrielles et commerciales, de première application obligatoire à compter du 1er janvier 2018 ;

- 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 en application à compter du 1er Janvier 2021 ;
- 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 ;
- le règlement ANC N°2021-08, modifiant le règlement ANC N°2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant en particulier sur la nomenclature spécifique des comptes (modification entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées »), sur la présentation des états de synthèse (présentation séparée au passif du bilan du résultat, du report à nouveau et des réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) et sur les informations complémentaires devant être présentées dans l'annexe des comptes annuels (informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) ;
- le règlement ANC N° 2022-05 du 07 Octobre 2022 modifiant le règlement ANC N° 2021-08 du 8 Octobre 2021
- L'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant les arrêtés du 7 octobre 2015, l'un homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'autre fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R.481-14 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence de méthodes comptables d'un exercice sur l'autre ;
- indépendance des exercices.

2.1.2 Changement de méthode

Il n'y a pas de changement de méthode comptable en 2024.

2.1.3 Détermination du résultat Sieg Hors Sieg

Pour l'exercice 2024, le résultat net de l'exercice s'élève à 3 325 297,65 € dont 1 730 728,21 € pour les activités relevant du SIEG et 1 594 569,44 € pour les autres activités relevant du hors SIEG.

Le calcul du résultat s'effectue en répartissant tous les produits et les charges relevant ou non du service d'intérêt économique général. Pour les produits et charges qui ne peuvent être affectés directement à 100% à l'une des activités SIEG ou hors SIEG, il est retenu une ventilation à partir des produits d'activités (compte 70 hors récupération de charges en 703). Au titre de l'exercice 2024, les clés de ventilations calculées SIEG et hors SIEG sont respectivement de 94.80% et 5.20%.

2.2. Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et de passif du bilan

2.2.1 Evaluation des immobilisations corporelles

Dans le cadre d'immobilisations acquises ou réhabilitées, la quote-part de valeur de terrain, si elle n'est pas mentionnée dans l'acte notarié, est estimée forfaitairement à 35% (hors frais internes / RMO). Ce pourcentage peut varier si la situation de l'opération est atypique.

Les immobilisations créées par la société (construction d'immeubles de rapport, travaux d'amélioration) sont valorisées à leur coût de production réel qui comprend :

- les travaux et honoraires facturés par les sociétés extérieures ;
- les frais financiers courus pendant la phase de construction et générés par des financements extérieurs obtenus ;
- les coûts internes de gestion de l'opération dans la limite imposée par l'instruction comptable des sociétés anonymes d'HLM. Toutefois, pour les opérations financées en PLA, les coûts internes sont évalués à leur valeur réelle.

Les immeubles construits par la société ou les biens acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Le tableau ci-après présente les différents composants identifiés et le pourcentage affecté à chaque composant :

Patrimoine existant au 31/12/2004

COMPOSANT	% Associé	
	En collectif	En individuel
Structure	90,30%	88,70%
Menuiserie ext.	3,30%	5,40%
Chauffage individuel ou chauffage collectif	3,20%	3,20%
Etanchéité	1,10%	-
Ravalement avec AM	2,10%	2,70%

Patrimoine livré à partir du 01/01/2005

COMPOSANT	% Associé	
	En collectif	En individuel
Structure	77,70%	80,80%
Menuiserie ext.	3,30%	5,40%
Chauffage individuel ou chauffage collectif	3,20%	3,20%
Etanchéité	1,10%	-
Ravalement avec AM	2,10%	2,70%
Electricité	5,20%	4,20%
Plomberie/sanitaire	4,60%	3,70%
Ascenseurs	2,80%	-



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024

Coût technique de démolition : en cas de démolition sans reconstruction sur site, les coûts techniques peuvent être incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli dans la limite de sa valeur actuelle. Celle-ci étant très difficile à évaluer, les dépenses liées à la démolition sont comptabilisées en charges exceptionnelles diverses. La dernière année avant la démolition, le terrain devant être cédé, sa valeur sera connue et une partie des dépenses de l'année pourra donc être incorporée.

- Immobilisations corporelles en cours :

Ce poste enregistre la valeur des immobilisations non terminées à la fin de l'exercice : débité des charges facturées par les tiers et du coût des immobilisations créées par l'organisme (production immobilisée) et crédité lors de l'achèvement des travaux par le débit du compte 21 concerné.

Les factures concernant des travaux effectués durant l'exercice et non parvenues à la clôture sont enregistrées au crédit d'un compte 4084 « Fournisseurs d'immobilisations Factures non parvenues » et la TVA sur ces factures en TVA à régulariser.

Au 31 Décembre, les immobilisations concernées sont évaluées à la somme de 87 705 617,94 € TTC dont une TVA LASM hors VEFA de 4 306 706,86€.

Concernant les travaux en cours d'entretien du patrimoine existant pour lesquels les factures n'ont pas été reçues à la date d'arrêtée comptable, des provisions pour FNP sont comptabilisées sur la base du taux d'avancement des chantiers.

Concernant les travaux en cours de création de patrimoine, des situations de travaux régulières sont faites mensuellement, si bien qu'aucun taux d'avancement n'est pris en compte.

2.2.2 Evaluation des immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées à leur coût d'acquisition frais compris.

La valeur brute des baux emphytéotiques est composée du montant contractuel augmenté des frais d'actes éventuels.

2.2.3 Amortissements et dépréciation des immobilisations

2.2.3.1 Amortissements

Le mode linéaire est appliqué sur l'ensemble des immobilisations.

Immobilisations incorporelles :

- Baux emphytéotiques ou à construction : durée du bail dans la limite de la durée de vie de la construction
- Logiciels, Progiciels et études informatiques : 3 à 5 ans.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024

Immobilisations corporelles :

- Constructions (Immeubles de rapport et bâtiment administratifs) :

Les immeubles construits par la société ou les biens acquis sont ventilés et amortis par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

Composants	Construction		Rachat (> 5 ans)	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Structure	60	60	40	40
Menuiserie ext.	30	30	20	20
Chauffage				
- Collectif	30	-	20	-
- Individuel	18	18	12	12
Etanchéité	18	-	12	-
Electricité	30	30	20	20
Ravalement	18	18	12	12
Plomberie/Sanitaire	30	30	20	20
Ascenseur (si existant)	18	-	12	-

- Travaux d'amélioration (et aménagements des constructions) :

Les coûts des réhabilitations antérieurs au 31/12/2004 sont maintenus sur une ligne spécifique et amortis sur 25 ans en linéaire.

Depuis le 01/01/2005 : application d'une entrée en "composants" et d'une sortie d'actif calculée sur la base de la valeur à neuf du composant de remplacement déflatée de l'indice de la consommation et de la construction.

La date de mise en service des réhabilitations et des renouvellements de composants est systématiquement évaluée en date du 31 décembre de chaque année.

Des coûts internes peuvent être imputés dans le prix de revient sur justification du temps passé sur les opérations.

- Installations générales, agencements et aménagements (compte 2181) : 10 ans linéaire.
- Autres immobilisations corporelles : 3 à 5 ans linéaire.

2.2.3.2 Dépréciation

Conformément au principe comptable de prudence, lorsque la valeur nette comptable d'un bien est supérieure à sa valeur actuelle, il importe de constater une dépréciation.

▪ Dépréciation des projets :

Sur la base d'une probabilité de non-aboutissement de l'ensemble des projets en cours et pour lesquels des frais ont été engagés, une dépréciation peut être constituée sur les immobilisations en cours.

▪ Dépréciation des immobilisations mise en services :

Sur la base de taux de vacances élevé, une dépréciation peut être constituée.

▪ Dépréciation sur constructions à démolir :

Conformément à l'instruction comptable, lorsque la décision de démolition est prise par le conseil d'administration et approuvée par l'Autorité Administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble sera comptabilisé afin de réduire à zéro la valeur nette comptable de la construction à la date de démolition envisagée.

A ce jour, nous n'avons pas de projet de démolition.

2.2.4 Immobilisations financières et provisions pour dépréciation des titres

Règle générale :

Les immobilisations financières brutes figurent dans les comptes pour leur coût d'acquisition hors frais.

- Les immobilisations financières sont principalement composées de :

- titres de participations : ils sont constitués de participations pour lesquelles la société dispose d'une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices et des participations présentant un caractère stratégique pour le développement de ses activités ;
- créances rattachées à des participations ;
- prêts pour accessions ;
- titres immobilisés ;
- d'autres immobilisations financières principalement composées de dépôts de garanties et fonds de roulement.

Après avoir comparé pour chaque catégorie de titres la valeur d'inventaire et leur coût d'entrée, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes.

Conformément au principe de prudence, les plus-values latentes ne sont pas constatées alors que les moins-values latentes donnent lieu à l'enregistrement d'une provision pour dépréciation.

Le détail des filiales et participations est renseigné dans les tableaux de l'annexe.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024

Sur la période 2024 – 2028, la projection du chiffre d'affaires moyen d'AVPSE est en baisse de 25% (-31 M€), la société anticipe une perte annuelle de 1,4 M€. Ainsi, les titres de participation détenus par SFHE ont été dépréciés en 2023 pour 620 000 €.

2.2.5 Stocks et travaux en cours

Conformément au plan comptable, la valorisation de ces stocks inclut les immeubles achevés ainsi que le coût d'achat du terrain, les travaux et honoraires, les frais d'administration générale de la production (rémunération de maîtrise d'ouvrage), les frais généraux affectés aux programmes, mais ne comporte aucune incorporation de frais financiers internes, ni de frais commerciaux autres que les charges de lancement de la commercialisation et de publicité.

Les frais financiers externes correspondent aux intérêts issus des lignes de trésorerie accordées par nos établissements bancaires sur les opérations en cours. Ils sont incorporés au coût de production pendant la période de construction et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux.

Les marges ne sont dégagées qu'après la date d'achèvement des travaux.

Une dépréciation sur les stocks de travaux en cours est comptabilisée dès lors qu'un recours sur le permis de construire est constaté, à hauteur du risque encouru.

Par ailleurs, des provisions pour risques et charges sont comptabilisées pour toutes les opérations d'accession en phase de clôture, étant précisé que le montant de ces dernières est établi par différence entre le budget de prix de revient et le prix de revient réel déjà engagé.

2.2.6 Créances douteuses des locataires

Depuis 2018 les taux de dépréciation des créances locataires ne sont plus les taux forfaitaires issus de l'étude nationale sur la recouvrabilité et la dépréciation des créances locataires réalisée par le cabinet PRIMEXIS. La SFHE utilise désormais des taux calculés sur la base de statistiques propres à l'évolution de ses créances clients.

Ainsi, une étude sur le recouvrement des créances locataires portant sur les exercices 2020, 2021 et 2022 réalisée par les commissaires aux comptes a permis une nouvelle actualisation des taux en 2024.

A préciser qu'un taux forfaitaire de 100 % reste appliqué pour les locataires partis et les locataires dont la dette est supérieure à un an.

Les taux par tranches de créances appliqués sont les suivants :

- 0 à 3 mois : 4 %
- plus de 3 mois à 6 mois : 27 %
- plus de 6 mois à 9 mois : 36 %
- plus de 9 mois à 12 mois : 61 %



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024

Le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. Le quittancement de décembre est intégré dans le total de la créance rapportée au quittancement normatif.

Concernant la créance relative aux résidences spécifiques, l'estimation de la dépréciation se fait au cas par cas en fonction du retard de paiement du gestionnaire de la résidence.

2.2.7 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont entrées pour leur coût d'acquisition. Les plus-values réalisées sur cession de V.M.P. sont déterminées selon la règle du "premier entré, premier sorti".

Au moment de l'inventaire, des plus ou moins-values latentes sont déterminées par comparaison entre le prix d'acquisition et la valeur de marché des VMP. Seules les moins-values affectent le résultat de l'entreprise sous forme de dépréciation.

Nous n'avons pas disposé de V.M.P. au titre de l'année 2024.

2.2.8 Capitaux propres

La variation des capitaux propres entre la clôture au 31.12.2023 et celle au 31.12.2024 est la suivante :

Compte		Solde au 31/12/2024 en €		Solde au 31/12/2023 en €		Variations
Numéro	Intitulé	Débit	Crédit	Débit	Crédit	Montant
10	CAPITAL ET RESERVES		222 994 404,58		215 967 254,78	7 027 149,80
11	REPORT A NOUVEAU		1 162 031,12		8 027 281,73	- 6 865 250,61
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	42 768 356,21	130 144 714,21	41 849 567,46	126 672 273,96	2 553 651,50
						2 715 550,69

Le capital social est composé de 1 110 375 titres, dont la valeur nominale est de 1,6 € par titre, soit au total 1 776 600 €.

2.2.9 Subventions d'investissement

Le rythme du transfert en résultat des subventions est fonction du bien financé, soit :

	Produits
Immobilisations amortissables	Même rythme que l'amortissement du bien
Immobilisations non amortissables	1/10



**S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE
AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024**

Les subventions doivent être enregistrées dès leur notification en compte 13 par le débit d'un compte 441 (Etat) ou 467 (divers).

Suite aux ventes Hlm et aux remplacements de composant, il est constaté depuis le 01/01/2013 la sortie des subventions et la reprise en compte de résultat.

La variation des subventions du 31.12.2023 au 31.12.2024 est la suivante :

Comptes	A Nouveau	Augmentation Aquisition	Augmentation Virements	Diminution Virements		Solde
			Virement de poste à poste	SORTIES	Virement de poste à poste	
131000	11 357 128,60	4 790 671,17			4 589 240,87	11 558 558,90
131100	469 175,27					469 175,27
131106	0,00		25 000,00			25 000,00
131110	47 999 352,76		2 058 867,80	1 166 635,35		48 891 585,21
131130	16 135 467,90		686 272,07	7 302,66		16 814 437,31
131132	12 672 244,34		599 460,00			13 271 704,34
131134	7 111 085,43		152 750,00			7 263 835,43
131140	7 094 477,10		43 500,00			7 137 977,10
131150	1 069 832,48		77 320,00			1 147 152,48
131780	14 837 916,86		572 479,00	91 465,39		15 318 930,47
131808	2 685 145,83			50 816,19		2 634 329,64
131809	626 831,83			1 473,26		625 358,57
131813	4 613 615,56		373 592,00	538,07		4 986 669,49
139000	-122 396,29			-122 396,29		0,00
139110	-270 368,24	-6 596,27				-276 964,51
139111	-19 003 906,11	-779 890,36		-650 443,58		-19 133 352,89
139114	-5 759 223,05	-141 817,30				-5 901 040,35
139120	-3 641 345,04	-277 595,03		-7 302,66		-3 911 637,41
139130	-3 142 264,25	-227 629,91				-3 369 894,16
139140	-1 385 531,26	-106 839,66				-1 492 370,92
139150	-527 080,12	-22 543,05				-549 623,17
139171	-4 197 283,21	-186 277,28		-91 465,39		-4 292 095,10
139180	-912 841,65	-71 905,63		-538,07		-984 209,21
139188	-2 427 291,69	-11 910,31		-50 816,19		-2 388 385,81
139189	-460 036,55	-10 219,39		-1 473,26		-468 782,68
TOTAL	84 822 706,50	2 947 446,98	4 589 240,87	393 795,48	4 589 240,87	87 376 358,00

2.2.10 Provision pour gros entretien

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus de l'instruction comptable du 7 octobre 2015, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont essentiellement les ravalements sans amélioration (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des parties communes (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien.

2.2.11 Indemnités de départ à la retraite et Prime Médailles du travail

La provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode prospective tenant compte de l'estimation des droits acquis par le personnel au moment du départ en retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

Cette valorisation porte sur la totalité du personnel à contrat à durée indéterminée ; elle prend en considération des hypothèses de mortalité et de rotation du personnel, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans.

Une provision pour prime de médaille de travail est constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité à la retraite.

2.2.12 Dotation aux dépréciations sur immobilisations

La société apprécie à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices de pertes de valeur, et réalise, le cas échéant, un test de dépréciation.

La méthodologie des tests de dépréciations est la suivante :

- suivi du taux de vacance par programme sur les 4 dernières années pour détecter un phénomène de vacance récurrent lié à une problématique de travaux ou de commercialisation,
- dépréciation à 100% pour les résidences dont le taux de vacance dépasse 50% en moyenne sur les 4 dernières années
- pour les autres résidences révélant un taux de vacance récurrent lié à une problématique de travaux ou de commercialisation, une évaluation de l'actif est réalisée en fonction de la CAF générée sur la durée restante du prêt construction.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024

2.2.13 Provisions

PCG	Libellé	Solde 2023	Augmentation	Diminution utilisée	Diminution non utilisée	Solde 2024
151100	Provision pour risques contentieux	640 890,13	317 394,57	0	-210 239,26	748 045,44
151800	Autres provisions pour risques	1 746 021,00	323 333,72	- 1 156 290,68	-76 581,03	836 483,01
153000	Provision départ à la retraite	706 975,25	634 211,47		-706 975,25	634 211,47
157201	PGE	4 528 130,11	3 276 992,98	-502 848,06	-3 300 253,33	4 002 021,70
158602	Provisions charges sur stocks	601 000,00	286 000,00	-616 000,00		271 000,00
TOTAL PRC		8 223 016,49	4 837 932,75	-2 275 138,74	-4 294 048,86	6 491 761,62

2.2.14 Financement des actifs

Les immeubles de rapport et les foyers ainsi que les travaux de leur réhabilitation sont financés par des emprunts, des subventions et des fonds propres, conformément à la réglementation HLM.

Les autres actifs sont financés sur fonds propres, à l'exception du siège social.

Notre société contracte 6 grandes catégories d'emprunt :

- ✓ Emprunts Organismes Collecteurs 1%
- ✓ Emprunts CDC PLAI
- ✓ Emprunts CDC PLUS
- ✓ Emprunts CDC PLS
- ✓ Emprunts CDC PLI

Notre dette présente :

- un taux actuariel résiduel moyen : 3.43 %
- une durée moyenne résiduelle : 35 ans
- une répartition de : 89 % indexés sur le Livret A, 8 % en taux fixe et 3 % indexés sur Euribor ou inflation

2.2.15 Intérêts Compensateurs :

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan, comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés, au compte 4813 "charges différées - intérêts compensateurs", pour un montant identique.

En effet, l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L. 411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L.351-2 du C.C.H.

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société inscrit au débit du compte 4813 "charges différées - Intérêts compensateurs" le montant correspondant aux intérêts à rattacher à l'exercice clos.



**S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE
AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024**

2.2.16 Engagements hors bilan

Les engagements reçus ou donnés par la société sont gérés dans les systèmes d'information de la façon suivante, permettant ainsi un suivi budgétaire :

- émission des bons de commande de travaux d'entretien locatif,
- saisie des contrats d'entretien pluri annuels du patrimoine,
- gestion des baux de nos clients,
- contrats d'emprunt et leurs garanties associées, dès leur signature,
- marchés et commandes sur opération de construction ou réhabilitation d'immeubles,
- réservations de logements au profit des collectivités locales et des collecteurs 1%.
- Lignes de crédit non utilisées
- Contrats réservataires pour les PSLA

Conformément à la réglementation HLM, notre société apporte une triple garantie de revente, rachat et relogement aux accédants.

Le détail des engagements hors bilan figure dans les tableaux de l'annexe.

2.2.17 L'assurance Dommage Ouvrage

Depuis l'instruction comptable 2016, l'assurance dommage ouvrage acquittée après le 1^{er} janvier 2016 doit être comptabilisée en charge, et ce dès la date d'achèvement des travaux (date de garantie décennale).

Conformément à la réglementation, cette charge est répartie sur 10 ans.

2.3 Eléments postérieurs à la clôture

Néant

2.4 Autres informations

- Les dégrèvements de taxes foncières demandés ne sont comptabilisés qu'à la date de notification par l'Administration.
- Les ventes de certificats d'économie d'énergie ne sont comptabilisées qu'à l'encaissement.
- Aucune avance ou crédit n'est alloué aux dirigeants.
- L'impôt sur les sociétés au titre de l'année 2023 a été comptabilisé en 2024 pour 209 790,00 € et l'impôt 2024 sera comptabilisé dans les comptes de l'année 2025.
- L'intéressement dû au titre du résultat de l'exercice 2024 a été comptabilisé sur la base d'une évaluation des critères en vigueur dans le calcul de l'intéressement. Il sera définitivement calculé sur la base des comptes arrêtés au 31.12.2024 et sera payé en juin 2025.

SFHE
Assemblée Générale Mixte
21 mai 2025

SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES
Société Anonyme d'Habitations à loyer modéré au capital de 1.776.600 euros
Siège social : 1175 Petite Route des Milles, 13547 Aix en Provence cedex 4
RCS Aix en Provence 642 016 703

**RAPPORT DE GESTION ET DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 21 MAI 2025**

**CERTIFIE CONFORME
A L'ORIGINAL**

Le Directeur Général

Brice VERHEECKE

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte en application des statuts et des dispositions du Code de Commerce, de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice et diverses autres propositions.

La partie Extraordinaire de notre Assemblée visera à actualiser nos statuts au regard de la loi « Attractivité » qui est venue assouplir notamment les règles de tenue des instances de la société.

Conformément aux dispositions légales, nous vous donnerons lecture du rapport général de votre Commissaire aux Comptes et de son rapport spécial sur les conventions réglementées, visés aux articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce.

Les convocations vous ont été régulièrement adressées et tous les documents prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis, ce rapport tenant lieu d'exposé sommaire au sens de l'article R225-81 3° du Code de Commerce de la situation de la Société.

I - SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

La SFHE, SA d'Habitations à Loyer Modéré, créée en 1891, exerce ses activités principalement dans le Sud de la France conformément au renouvellement de son agrément en date du 29 juin 2006.

I - Faits marquants de l'exercice 2024

I.1 Des leviers de performance économique pour surmonter la crise immobilière et de la promotion

L'année 2024 a été marquée par l'augmentation des intérêts d'emprunts. La forte hausse du taux du livret A, multiplié par six en trois ans a considérablement alourdi le coût des financements. Cette évolution s'est traduite par une augmentation de 7,4 M€ des intérêts financiers par rapport à 2023, portant leur montant total à 30,9 M€ et pesant directement sur les résultats de l'entreprise.

L'accession sociale a également souffert des taux élevés, avec des difficultés de commercialisation accentuées par un maintien des coûts de construction à un niveau élevé, limitant les perspectives de développement sur ce segment.

Dans ce contexte, plusieurs leviers de performance économique ont été activés :

- Un plan ambitieux de cessions aux particuliers et de ventes en bloc a été mis en œuvre afin de préserver nos équilibres financiers. En particulier les plus-values dégagées par les ventes en bloc de 3 patrimoines, pour un total de 10,9 M€, ont permis de compenser le renchérissement de la dette.
- Une meilleure rentabilité de l'exploitation grâce d'une part au développement du patrimoine et à la résorption régulière de la vacance, lesquels permettent une meilleure absorption des coûts fixes, et grâce d'autre part aux produits d'activité générés dans le cadre de la concession « NOVE » avec le ministère des armées.

Fort de ces mesures, la SFHE a constaté un résultat de 3,3 M€ et un autofinancement de 6,9 M€ sur l'exercice 2024.

SFHE
Assemblée Générale Mixte
21 mai 2025

1.2 Des leviers de performance sociale pour prendre soin des habitants

En 2024, conformément à sa feuille de route stratégique, la SFHE a mis en œuvre les orientations « Prendre soin des habitants » et « Créer la rencontre » :

- Création d'un pôle Action Sociale en 2024 avec l'arrivée de 3 Conseillères en Economie Sociale et Familiale et d'une Responsable de l'Action Sociale. Les équipes accompagnent individuellement les fragilités rencontrées par nos habitants. La mise en place d'une aide interne relative à soulager un accident de la vie, outre la sollicitation des aides de droit commun, a permis à 87 locataires d'être aidés financièrement (aide moyenne 742 €), outre les 105 locataires accompagnés dans la gestion de leur budget.
- Création de la marque « Habitat privilège » associée à notre bouquet de services sur des valeurs fortes autour de la santé, de la citoyenneté et du pouvoir d'achat. En 2024, le bouquet de services s'est renforcé avec notamment une offre de soutien scolaire pour les familles et le service « Ecoute santé » du groupe VYV.
- Création de la solidarité entre les habitants grâce à 310 animations proposées à nos habitants touchant 2 726 ménages. Pour aller plus loin, nous avons conceptualisé le projet "Rencontre Toit" qui aura pour vocation à être déployé sur l'ensemble de nos résidences de + de 70 logements pour se rencontrer autour des talents de chacun, y compris ceux de nos collaborateurs, car nous sommes également sensibles à la symétrie des attentions. D'ailleurs, un vernissage "Les Talents" a été réalisé le 18 décembre dernier au béguinage de Communay avec les œuvres de certains habitants et d'un collaborateur de la SFHE.

1.3 Une synergie renforcée avec notre filiale Arcade Vyv Promotion Sud Est,

La synergie avec Arcade Vyv Promotion Sud Est s'est renforcée :

- Une réforme des règles de calcul et de perception de la RMO a été approuvée par les instances d'AVPSE et de la SFHE, laquelle permet une réduction du coût du développement, en particulier une réduction du risque financier induit par les abandons de projets.
- Une mutualisation des services supports de la SFHE avec AVPSE (gestion des ressources humaines, contrôle de gestion, maîtrise des risques, moyens généraux).
- Réduction des coûts de gestion d'AVP dans le contexte de crise de la promotion et du logement

2 - Activité de la société -

a) Organisation de la Société

La SFHE s'appuie territorialement sur une organisation décentralisée de 5 agences situées à Toulon, Aix-en-Provence, Lyon, Nîmes et Montpellier.

Elle a fait appel à ses filiales Arcade Vyv Promotion Sud Est et Logis Corse pour les activités de développement et production immobilière durant l'exercice écoulé.

b) Gestion du patrimoine

Patrimoine géré au 31 décembre 2024

ESH du Groupe Arcade-VYV, implantée sur les 4 régions Auvergne-Rhône-Alpes, PACA, Occitanie et Corse, la SFHE est présente dans 208 communes et gère 14 332 logements et équivalents-logements.

Attributions locatives

Au 31 décembre 2024, 1 188 attributions de logements ont été réalisées dont 73 % l'ont été à des demandeurs de logements ne dépassant pas 60% des plafonds de ressources (en année N-2)

Evolution des loyers

L'augmentation moyenne des prix des loyers pour l'année 2024 a été de 3,50 % sur le territoire métropolitain et de 1,99% en Corse.

Indicateurs de gestion au 31 décembre 2024 (12 mois glissants)

Vacance (logt+stat+com)	2,90 %
Rotation	6,38 %
Recouvrement	98,20 %

Entretien et amélioration du patrimoine

	Montants
Entretien courant et état des lieux	3 239 K€
Gros travaux / gros entretien	2 150 K€
Amélioration / réhabilitations	11 289 K€
Total	16 678 K€

Qualité de service

La politique qualité a été élaborée dans le cadre du projet d'entreprise. Elle prévoit :

- La réouverture des accueils de proximité (agence et loges)
- Une joignabilité plus importante pour les clients
- L'engagement dans la certification Quali'ail, dans la suite de la labellisation Quali'HLM
- La mise en place de la politique de tranquillité résidentielle
- La création du pôle social et le recrutement des CESF
- La création de la marque bouquet de services
- La création de solidarité entre les habitants en développant des animations sociales sur les résidences.

En effet, la qualité de la relation client reste une préoccupation majeure avec les résultats de l'enquête de satisfaction qui restent stables (76%). Inférieur à nos attentes cible 80%

Une perte du sens de la relation client a pu être constatée sur le terrain suite à la mise en place en 2019 du CRC externe et à la fermeture des accueils en agence et dans les loges.

Les principales actions menées en 2024 :

- Le Comité Qualité a été mis en place à fréquence trimestrielle pour assurer le pilotage des actions et des indicateurs liés à la qualité de service. Des plans d'actions ont été déployés mais doivent encore être consolidés par les agences d'Aix et Lyon qui accusent encore du retard. Sollicitations sinistres
- Un nouveau prestataire CRC, Alta Etic, spécialisé dans l'habitat social, a été sélectionné suite à un appel d'offres mené fin 2023. Une équipe de 12 téléconseillers dont 8 dédiés à la SFHE est basée sur Marseille ce qui favorise une relation de proximité. Un reporting quotidien détaillé est à disposition de la SFHE pour suivre l'activité du prestataire. Le bilan de la première année est plutôt positif : 80% des appels de nos locataires ont pu être traités, ce qui constitue une nette progression par rapport à l'année 2023.
- Un diagnostic de la relation clients a été également réalisé par le cabinet Novadial en fin d'année 2024. Il donnera lieu à une transformation de notre interface client et au changement de l'outil de CRM, actuellement sur IKOS.

c) Ressources humaines

Au 31 décembre 2024, la Société compte 215 collaborateurs répartis comme suit :

- 13 gardiens et employés d'immeubles
- 202 administratifs

SFHE
Assemblée Générale Mixte
21 mai 2025

d) Production 2024

L'activité de production de la Société pour cette année est la suivante :

Constructions achevées dans l'exercice

- locatif : 590 équivalents logements neufs ont été achevés détaillés comme suit :

Date d'achèvement	Projet	Total
22/01/2024	LA VALETTE Famille Passion LLS+LLI	96
08/02/2024	LATTES - VILLAGE D'OR VEFA	31
26/02/2024	MARSEILLE Rue Verdillon LOC VEFA COGEDIM	79
15/05/2024	LUCCIANA Résidence Primavera	28
27/05/2024	MARSEILLE VEFA VILLECROZE	26
03/07/2024	PIERREFEU DU VAR Route des Maures Ilot A2 LLI LOC	38
08/07/2024	CAVEIRAC (30) LOC	21
28/08/2024	SAINT CHAMAS Chemin creux LOC	37
28/08/2024	CAPESTANG Cours Belfort LOC VEFA	58
17/09/2024	BAILLARGUES Chemin du petit bonheur LOC / Villa Joséphine	22
21/11/2024	LE BEAUSSET Chemin de Pignet LOC LLS	51
28/11/2024	BAILLARGUES Rue du Mas de Roue LOC	38
03/12/2024	PIERREFEU DU VAR Route des Maures Ilot BI LLS LOC	65
		590

- accession sociale : 125 logements achevés détaillés comme suit :

Date d'achèvement	Projet	Total
17/09/2024	SCCV SOLARO RESIDENCE A COASINA	24
27/09/2024	BAILLARGUES Rue du Mas de Roue ACC	25
20/09/2024	BAILLARGUES Chemin du petit bonheur ACC / Villa Joséphine	14
26/11/2024	PIERREFEU DU VAR Route des Maures Ilot B2 ACC PSLA TI	62
		125

Ordres de services

- locatif : 307 logements et équivalents logements
- accession sociale : 45 logements

Vente Hlm :

En 2024, 37 ventes ont été réalisées sur l'exercice générant une plus-value de 4 167 k€. (donnée brute)

e) Rapport SGA

Le rapport est joint en annexe aux présentes.

3 – Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Néant

II- EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Conformément à son projet d'entreprise et à la démarche logement santé du groupe, la société sera fidèle à 4 orientations :

- Prendre soin des habitants
- Développement Créer des rencontres
- Contribuer aux politiques publiques territoriales
- Engager les collaborateurs autour d'une culture d'entreprise et d'un collectif efficient

Service aux clients

La société a également décidé de s'inscrire dans une nouvelle démarche de certification QUALI'BAIL, certification officielle et reconnue par les professionnels et les associations de locataires. L'objectif est de garantir la qualité de service rendu aux locataires, tout au long du parcours client, d'anticiper leurs attentes et mobiliser les collaborateurs sur la satisfaction des locataires.

Le référentiel Quali'Bail décline et garantit des standards de qualité de service sur 6 engagements du parcours client :

- Demander et attribuer un logement
- Entrer dans les lieux
- Assurer le bon déroulement de la location
- Traiter les demandes d'intervention technique
- Evaluer les interventions
- Accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel

La démarche de certification a démarré en 2024 et aboutira en juin 2026.

Accompagnement social

SFHE continuera en 2025 à accorder une attention particulière aux locataires en difficulté économique et sociale en mobilisant les dispositifs et moyens adaptés, et en s'appuyant sur sa nouvelle cellule de CESF.

Création de solidarité en développant des animations sociales.

La société déploiera le concept « Rencontre Toit » sur les résidences de plus de 70 logements, et maintiendra un objectif de 300 rencontres en 2025.

Production neuve

Il est prévu en 2025 la livraison de 167 logements locatifs familiaux et de 128 équivalents logements correspondant à une résidence destinée aux compagnons du devoir à Brignais, soit une production totale de près de 300 logements locatifs sociaux neufs. La société polarisera le développement du patrimoine autour de ses agences de proximité, en particulier sur les métropoles et grandes agglomérations du Sud-Est, afin d'atteindre des tailles d'agence permettant un écrasement du coût moyen de gestion.

Réhabilitations

La société mettra en œuvre le programme de travaux inscrit dans le plan stratégique du patrimoine validé par le conseil d'administration en 2024. Ce PSP actualisé a été élaboré dans l'objectif du respect des objectifs de la SNBC (Stratégie Nationale Bas Carbone) à 2050. Ce plan pourra permettre à la SFHE de respecter un premier palier en 2034 qui consistera à supprimer une majorité d'étiquettes D, puis un second palier en 2050 qui consistera à supprimer les étiquettes C, et ainsi aboutir à un patrimoine dont l'étiquette DPE sera en A ou en B.

Vacance et impayés

La société poursuivra son action de résorption de la vacance en 2025 pour passer sous le seuil des 300 logements vacants. Par ailleurs, avec l'appui de la nouvelle équipe de CESF, la SFHE accompagnera les habitants en situation de fragilité pour éviter des situations d'impayés, en ciblant un objectif de recouvrement de 98,5%.

Finances

À l'instar de l'exercice 2024, les ventes de logements HLM et les ventes en bloc resteront un levier essentiel pour assurer l'équilibre budgétaire et générer les ressources nécessaires au développement du patrimoine immobilier.

Les fonds issus de ces cessions contribueront également au financement de la rénovation de notre patrimoine, avec pour objectif d'améliorer la qualité de vie des résidents et de valoriser durablement le parc immobilier de la société. Ces investissements permettront par ailleurs d'adapter le patrimoine aux exigences actuelles en matière de performance énergétique et de confort.

La baisse du taux du livret A à 2,4 % aura un impact limité sur le coût de la dette à court terme, le mécanisme de double révisibilité jouant un rôle d'amortisseur face à la volatilité des taux. Ses effets seront pleinement visibles à partir de l'exercice 2026.

SFHE
Assemblée Générale Mixte
21 mai 2025

III- INFORMATIONS RELATIVES AUX FILIALES ET AUX PARTICIPATIONS

I – Filiales

Le Logis Corse (SCP Hlm)

Au 31 décembre 2024, la Société détient 65,75 % du capital social du Logis Corse, qui intervient, comme la filiale Coopérative Hlm Arcansud (cf. infra) dans le domaine de l'accession sociale à la propriété.

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024, sous réserve de leur approbation par l'Assemblée Générale, se traduisent par un résultat déficitaire de - 143 k€. Le budget 2025 prévoit un retour à l'équilibre. L'avancement des opérations en montage, en particulier une opération en PSLA sur Ajaccio, fait l'objet d'un suivi très régulier par les équipes du Logis Corse en lien avec la SFHE.

Arcansud (SACIC Hlm)

Au 31 décembre 2024, la SFHE détient 63,64 % du capital social de cette Société, qui intervient en Région PACA et en Occitanie, suite à la fusion absorption de la Petite Propriété.

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024, sous réserve de leur approbation par l'Assemblée Générale, se traduisent par un résultat de + 154 k€.

Arcade Vyv Promotion Sud-Est

Au 31 décembre 2024, la SFHE détient 62,00 % du capital social de cette société, qui regroupe l'activité et les équipes issues d'Arcansud et d'Arche Promotion.

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024, sous réserve de leur approbation par l'Assemblée Générale, se traduisent par un résultat de déficitaire de - 380 k€.

Un retour à l'équilibre est prévu en 2025, grâce notamment aux mesures prises en 2024 sur la structure de coûts.

La Maison Pour Tous

Au 31 décembre 2024, la SFHE détient 32,01 % du capital social de cette Société.

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas disponibles à date.

Nove Gestion

Au 31 décembre 2024, la SFHE détient 14,22 % du capital social de cette Société.

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024, sous réserve de leur approbation par l'Assemblée Générale, se traduisent par un bénéfice de 125 k€.

2 – Cession et prises de participation

Au titre de l'activité d'accession à la propriété, de nouvelles participations ont été prises dans des Sociétés Civiles de Construction Vente supports de programmes, d'accession à la propriété :

- SCCV CASTELNAU EUREKA LOT 12b	60%
---------------------------------	-----

Détail des SCCV liquidées en 2024 :

- SCI JARDINS DE SANTA LUCIA	40%
- SCCV CALENZANA RESIDENCE PIEVE D'OLMIA	40%

3 – Participations croisées

Il n'y a pas de participations croisées.

IV - PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

I Méthodes Comptables

1.1 Méthode générale de présentation et d'évaluation

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2023 sont celles prévues par :

- le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié notamment par le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016 ;
- le règlement ANC N° 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif au traitement comptable des instruments financiers à terme et des opérations de couvertures dans les comptes annuels des sociétés industrielles et commerciales, de première application obligatoire à compter du 1er janvier 2018 ;

- 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 en application à compter du 1er janvier 2021 ;
- 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 ;
- le règlement ANC N°2021-08, modifiant le règlement ANC N°2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant en particulier sur la nomenclature spécifique des comptes (modification entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées »), sur la présentation des états de synthèse (présentation séparée au passif du bilan du résultat, du report à nouveau et des réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) et sur les informations complémentaires devant être présentées dans l'annexe des comptes annuels (informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) ;
- le règlement ANC N° 2022-05 du 07 Octobre 2022 modifiant le règlement ANC N° 2021-08 du 8 Octobre 2021
- l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant les arrêtés du 7 octobre 2015, l'un homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'autre fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R.481-14 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence de méthodes comptables d'un exercice sur l'autre ;
- indépendance des exercices.

1.2 Changement de méthode

Il n'y a pas de changement de méthode comptable en 2024.

1.3 Détermination du résultat Sieg / Hors Sieg

Pour l'exercice 2024, le résultat net de l'exercice s'élève à +3 325 297,65 € dont + 1 730 728,21 € pour les activités relevant du SIEG et +1 594 569,44 € pour les autres activités relevant du hors SIEG.

Le calcul du résultat s'effectue en répartissant tous les produits et les charges relevant ou non du service d'intérêt économique général. Pour les produits et charges qui ne peuvent être affectés directement à 100% à l'une des activités SIEG ou hors SIEG, il est retenu une ventilation à partir des produits d'activités (compte 70 hors récupération de charges en 703).

Au titre de de l'exercice 2024, les clés de ventilations calculées SIEG et hors SIEG sont respectivement de 94,80% et 5,20%.

2- Dispositif de surveillance

L'autofinancement moyen sur 3 ans se situe au-dessus des 3 % du seuil de vigilance et atteint 6,0%.

L'autofinancement net HLM pour la seule année 2024 est de 7,3 % (cf tableau ci-dessous).

	Réel 2022	Réel 2023	Réel 2024	Moyenne sur 3 ans
Autofinancement net HLM	5 112 942	3 949 011	6 922 393	
Produits	77 915 336	93 177 202	95 357 013	
Taux autofinancement net HLM	8,6%	4,2%	7,3%	6,0%

3 – Résultats économiques et financiers

Au 31 décembre 2024, le total du bilan de la Société s'élève à 1 498 422 091 € contre 1 474 275 353 € pour l'exercice précédent. Les capitaux permanents s'élèvent à 1 442 382 944 € et sont constitués pour 314 858 091 € de capitaux propres et pour 1 127 524 852 € par des dettes financières.

Le résultat s'établit à 3 325 297,65 € pour un autofinancement net HLM de 6 922 393,18 €.

Les dettes contractées auprès des établissements de crédit ont les caractéristiques suivantes :

- taux actuariel résiduel moyen : 3,4 %
- durée moyenne résiduelle : 35 ans
- 89 % indexés sur le Livret A, 8 % en taux fixe et 3 % indexés sur Euribor ou inflation.

Concernant les facturations intragroupes, il est précisé que :

- les services rendus par CPH-Arcade-Vyv au profit de la Société représentent 347 K€ hors taxes ;
- les services rendus par Antin Résidences au profit de la Société s'élèvent à 876 K€ hors taxes.

4 – Proposition d'affectation du résultat de l'exercice

Le résultat 2024 s'élève à 3 325 297,65 € dont 1 730 728,21 € de résultat des activités SIEG (Service d'Intérêt Economique Général) et 1 594 569,44 € de résultat des activités HORS SIEG.

Nous vous proposons d'affecter (*) le résultat net de l'exercice de la manière suivante :

- pour le résultat des activités SIEG	
- affectation au report nouveau :	- 1 162 031,12 €
- affectation aux réserves diverses	- 11 466 740,48 €
- affectation aux réserves de plus-value nette sur cessions immobilières	14 359 499,81 €
- distribution de dividendes :	0,00 €
- pour le résultat des activités HORS SIEG	
- affectation aux réserves diverses :	1 516 843,19 €
- affectation à la réserve de plus-value nette sur cessions immobilières	0,00 €
- distribution de dividendes (livret A +1,5%) :	77 726,25 €

(*) Cette affectation est en cours de validation par les commissaires aux comptes

La mise en paiement du dividende de 0,07 € par action interviendra au plus tard le 30 juin 2025.

5 – Informations sur les délais de paiement

En référence à l'article 21 de la loi du 22 juillet 2008, dite loi de modernisation de l'économie, en matière de délai de paiement fournisseur, la SFHE a fixé ce plafond de paiement à une durée de 30 jours date facture pour l'activité Gestion Locative et 45 jours date facture pour l'activité Promotion.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.441-6-I et D 441-4 du Code de Commerce, nous vous présentons ci-après la décomposition du solde des dettes de la société à l'égard des fournisseurs.

Pour rappel, à la clôture de l'exercice 2023 :

Dettes échues :

· Fournisseurs activité d'exploitation :	455 824 euros
· Fournisseurs activité d'immobilisation :	956 750 euros
· Fournisseurs activité d'accession :	23 173 euros

Dettes non échues :

· Fournisseurs activité d'exploitation :	5 158 466 euros
· Fournisseurs activité d'immobilisation :	17 848 344 euros
· Fournisseurs activité d'accession :	1 049 621 euros
· Retenues de Garanties :	1 643 321 euros

SFHE
Assemblée Générale Mixte
21 mai 2025

A la clôture de l'exercice 2024 :

Dettes échues :

· Fournisseurs activité d'exploitation :	144 292,4 euros
· Fournisseurs activité d'immobilisation :	198 129,6 euros
· Fournisseurs activité d'accession :	3 246,3 euros

Dettes non échues :

· Fournisseurs activité d'exploitation :	4 967 678,3 euros
· Fournisseurs activité d'immobilisation :	17 353 169,5 euros
· Fournisseurs activité d'accession :	1 141 366,2 euros
· Retenues de Garanties :	1 803 686,4 euros

Article D.441 I.-2 : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées		21,0	14,0	64,0	242,0	341
Montant total des factures concernées (TTC)		13 016	13 572	21 117	297 963	345 668
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
Délai de paiement utilisé pour le calcul du délais de retard	Gest° Locative : 30 jours / Promotion : 45 jours					

Nous vous présentons ci-après la décomposition des délais de paiements des clients à l'égard de la SFHE :

Article D.441 I.-2 : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées		6,0	6,0	7,0	53,0	72
Montant total des factures concernées (TTC)		117,8	98,2	92,0	757,9	1 066
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						
Délai de paiement utilisé pour le calcul du délais de retard	30 jours					

En application de la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de la Direction juridique et fiscale de l'USH, les informations qui figurent dans les tableaux ci-dessus, n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privée.

6 – Rappel du montant des dividendes distribués au cours des trois exercices

Le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices précédents est le suivant :

Exercice	Dividendes	Revenus éligibles à l'abattement	Revenus non éligibles à l'abattement
2021	33 111 €	459 €	32 652 €
2022	66 623 €	966 €	65 657 €
2023	77 726 €	1 125 €	76 601 €

SFHE
Assemblée Générale Mixte
21 mai 2025

7 - Dépenses non déductibles

Nous vous indiquons qu'aucune dépense relevant des articles 39-4, 39-5, 223 Quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts n'a été engagée au titre de l'exercice clos.

V – RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1 – Conventions visées à l'article L 225-102-1

Pour rappel, il s'agit de conventions intervenues entre un dirigeant et un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote et une filiale de la société.

Néant.

2 – Rappel du choix du mode de direction

La société a fait le choix de la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, ce choix est valable pour la durée du mandat du Président.

3 – Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 al.4 du Code de Commerce, nous vous communiquons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chacun des mandataires sociaux de la société à la date de clôture de l'exercice, en annexe.

4 - Indemnisation des administrateurs

Les membres du Conseil d'Administration exercent leur mandat social à titre gratuit et ne perçoivent donc pas de rémunération de la part de la SFHE.

En vertu des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, les Administrateurs ont perçu :

- une indemnité forfaitaire de déplacement fixée à 68,61 €
- le remboursement des frais de transport, sur justificatifs ;
- une indemnité compensatrice de perte de salaire pour les Administrateurs qui exercent une activité salariée sur justificatifs.

En 2024, le montant total versé à ce titre s'est élevé à 16 499,73€

VI – SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Examen des mandats d'Administrateurs

Les mandats des Administrateurs suivants venant à expiration lors de la présente Assemblée, nous vous proposons de les **renouveler** pour une nouvelle durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

- Denis BONNETIN
- FRANCE LOIRE
- AIGUILLON CONSTRUCTION
- Communauté d'Agglomération du GRAND ALES

VII - CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES – CONVENTIONS REGLEMENTEES

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de votre Commissaire aux Comptes ; son rapport spécial sera soumis à votre approbation.

1 - Approbation des conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos au 31/12/2024

En outre votre Assemblée Générale devra statuer sur les **conventions réglementées nouvelles** conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 qui feront l'objet de résolutions distinctes :

- Convention d'avance en compte courant SFHE et le Logis Corse
- Tacite reconduction du contrat de sous-licence d'exploitation du label « Mon logement santé »

SFHE
Assemblée Générale Mixte
21 mai 2025

- Contrat-Cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée entre SFHE et le Logis Corse pour le compte des SCCV (forfait unique/logement)
- Convention de vente de lots de copropriété entre la SCCV Cavalaire Rue de la baie et la SFHE
- Avenant à la Convention Cadre de prestations de services entre SFHE et AVPSE pour modification des honoraires de rémunération de maîtrise d'ouvrage (forfait unique/logement)

2 - Conventions normales et significatives conclues au cours de l'exercice 2024

La liste des conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, a également été communiquée aux Administrateurs et au Commissaire aux Comptes.

3 – Information sur les conventions réglementées entre mandataires et/ou actionnaires disposant de 10 % de droits de vote et filiales détenues directement ou indirectement à plus de 50 % conclues au cours de l'exercice 2023

Il n'y a pas eu de convention de ce type au cours de l'exercice

VIII – INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL ET A L'ACTIONNARIAT DES SALAIRES

1 – Informations relatives au capital

En application des dispositions de l'article L.233-13 du Code de Commerce, nous vous communiquons ci-après la répartition du capital social détenu par les personnes physiques et/ou morales visées audit article :

- CPH Arcade Vyv : 92,08 % du capital social.

2- Etat de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L.225-102 Code de Commerce)

Au 31 décembre 2024, il n'y avait pas de participation directe des salariés au capital de la société.

IX – ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

La SFHE a fait évoluer son entrepôt de données en automatisant de nouveaux tableaux de bord lui permettant un pilotage étroit de son activité et de sa qualité de service. Par ailleurs, la société a également développé un outil d'intelligence artificielle pour le traitement des attestations d'assurances.

X – OBSERVATIONS DU CONSEIL SOCIAL ET ECONOMIQUE (CSE)

La Société a mis à disposition des Institutions Représentatives du Personnel une base de données économiques et sociales qui rassemble les informations relatives aux grandes orientations économiques et sociales de l'entreprise. Cette banque de données est régulièrement alimentée corrélativement aux réunions des Institutions Représentatives du Personnel.

Le Conseil Social et Economique sera sollicité dans le courant de l'année 2025, dans le cadre d'une information consultation, sur la situation économique 2024 de la société.

A noter que, dans le cadre d'une information consultation, le Conseil social et économique a été sollicité en décembre 2024 sur les comptes 2023 et s'est abstenu.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions ci-dessus dans le sens proposé par la Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration

+++++

SFHE
Assemblée Générale Mixte
21 mai 2025

ANNEXES

Annexe 1 : Rapport sur l'activité garantie par la Société de garantie de l'accèsion Hlm

Annexe 2 : Liste des mandats et fonctions exercées par les membres du Conseil d'Administration en 2024

Annexe 3 : Texte des résolutions

Annexe 4 : Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

Annexe 5 : Liste des SCI/SCCV détenues par la SFHE

Annexe I

RAPPORT SUR L'ACTIVITE ACCESSION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 21 05 2025

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue par la SFHE avec la Société de garantie de l'accession Hlm, il a été établi le présent rapport sur l'activité de vente pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Celui-ci aborde successivement :

- un rappel des principes comptables appliqués,
- la convention de garantie,
- les indicateurs de production.

RAPPEL DES PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES

Définition des opérations entrant dans la SGAHLM

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1^{er} juillet 2004, soit :

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

Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession

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

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

Rappel des principes concernant les prestations facturées

Les produits sont facturés en application des conventions de rémunération de maîtrise d'ouvrage.

Rappel des principes relatifs à la remontée des résultats des SCI

Les statuts de nos SCI prévoient la remontée des résultats dès l'achèvement des travaux et la livraison des lots vendus à la date de clôture de l'exercice.

LA CONVENTION DE GARANTIE

Notre organisme a sollicité le 1^{er} janvier 2024 une demande de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 7 793 040,00 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 2 921 780,00 euros.
Cette déclaration n'a pas fait l'objet de révision dans le courant de l'année 2024.

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

	Encours	Fonds propres
1 ^{er} trimestre 2024	6 096 918	2 362 711
2 ^{ème} trimestre 2024	4 470 836	1 997 707
3 ^{ème} trimestre 2024	2 757 555	1 616 136
4 ^{ème} trimestre 2024	753 752	1 047 179

LES INDICATEURS DE PRODUCTION

Au 31 décembre 2024, les programmes déclarés à la SGA sont :

Nom de l'opération	Commune	Montage juridique	Part SCI (%)
CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROUSSEAU	Châteauneuf-les-Martigues	SCI	49%
BORMES CLOS CHARLOT	Bormes-les-Mimosas	Direct	100%
SCCV SAINT MAXIMIN LA FRUITIERE	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume	SCI	80%
SCCV 515 CASTELNAU LE LEZ ZAC EUREKA LOT 14 BRS	Castelnau-le-Lez	SCI	95%
SCCV COMMUNAY LIEUDIT SAVOUGE	Communay	SCI	95%
SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	Vaugneray	SCI	80%
SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	Baillargues	SCI	80%
SCCV PIERREFEU REAL MARTIN	Pierrefeu-du-Var	SCI	80%
Chemin du Bon Civet	Aubagne	Direct	100%
Quai Port Neuf	Béziers	Direct	100%
GLEIZE ILOT COEUR T1	Gleizé	Direct	100%
CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROUSSEAU	Châteauneuf-les-Martigues	SCI	49%
BORMES CLOS CHARLOT	Bormes-les-Mimosas	Direct	100%
SCCV SAINT MAXIMIN LA FRUITIERE	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume	SCI	80%
SCCV 515 CASTELNAU LE LEZ ZAC EUREKA LOT 14 BRS	Castelnau-le-Lez	SCI	95%
SCCV COMMUNAY LIEUDIT SAVOUGE	Communay	SCI	95%
SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	Vaugneray	SCI	80%
SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	Baillargues	SCI	80%
SCCV PIERREFEU REAL MARTIN	Pierrefeu-du-Var	SCI	80%
Chemin du Bon Civet	Aubagne	Direct	100%

Résultats de l'activité d'accession soumise à SGA

Le résultat de l'activité accession est de :	-208 538,93 €
Les produits de l'activité s'élèvent à	3 126 183,02 €
Les charges de l'activité s'élèvent à	- 3 334 721,95 €

SFHE
Assemblée Générale Mixte
21 mai 2025

ANNEXE 2 : Liste des mandats et fonctions exercées par les membres du Conseil d'Administration en 2024 :

Monsieur Denis BONNETIN, Président de la SFHE

- Président du conseil d'administration de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE)
- Administrateur de la SA SCIC Arcade Développement, puis vice-président du conseil d'administration à compter du 22 octobre 2024
- Directeur général délégué d'Harmonie Habitat jusqu'au 29 février 2024
- Vice-président du conseil d'administration, puis président-directeur général à compter du 16 mai 2024, puis président du conseil d'administration de la SCIC d'HLM Aiguillon Est à compter du 15 juillet 2024
- Administrateur de la SA GROUPE ARCADE-VYV
- Administrateur de la SCIC d'HLM Le Logis Corse
- Administrateur de la SAC GROUPE SOIKOS à compter du 23 janvier 2024
- Représentant permanent d'Arcade Développement, administrateur de la SA d'HLM Aiguillon Construction
- Représentant permanent de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE), administrateur de la SA d'HLM Mésolia Habitat
- Représentant permanent d'Harmonie Habitat, administrateur d'Aiguillon Résidences jusqu'au 14 mars 2024
- Représentant permanent d'Harmonie Habitat, président de la SAS ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LA LOIRE jusqu'au 29 février 2024
- Censeur au conseil d'administration de la SA d'HLM Croix-Rouge Habitat
- Président de la SAS Sillon tertiaire à compter du 1^{er} mars 2024

Monsieur Jacques WOLFROM, Vice-Président

- Directeur général de la SA d'HLM CPH ARCADE-VYV jusqu'au 10 octobre 2024
- Directeur général et administrateur de la SA SCIC Arcade Développement à compter du 6 novembre 2024
- Directeur général jusqu'au 25 juin 2024, puis directeur général délégué de la SA GROUPE ARCADE-VYV jusqu'au 10 octobre 2024
- Directeur général et administrateur de la SAS ARCADE-VYV NOVÉ jusqu'au 25 juin 2024
- Président du comité stratégique de la SAS NOVÉ jusqu'au 1^{er} juillet 2024
- Administrateur, puis président du conseil d'administration de la SA d'HLM Partélios Habitat à compter du 10 décembre 2024
- Vice-président du conseil d'administration de la SA d'HLM Société Française des Habitations Economiques (SFHE)
- Vice-président du conseil d'administration de la SA d'HLM Mésolia Habitat
- Administrateur de la SA d'HLM Norvège
- Administrateur de la SCIC d'HLM Le Toit Girondin
- Administrateur de la SCP d'HLM Le Logis Corse
- Administrateur de la SAC GROUPE SOIKOS à compter du 23 janvier 2024
- Représentant permanent de GROUPE ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Le Foyer Rémois
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Croix-Rouge habitat, jusqu'au 28 novembre 2024
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Laessa
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Le Foyer Stéphanois
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SCIC d'HLM Logial-COOP
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SCIC d'HLM Florévie
- Représentant permanent d'Arcansud, administrateur de la SCIC d'HLM La Maison Pour Tous
- Représentant permanent de la SFHE, administrateur de la SCIC d'HLM Arcansud
- Censeur au conseil d'administration de la SA d'HLM Harmonie Habitat
- Censeur au conseil d'administration de la SA d'HLM Les Ajoncs
- Secrétaire, puis 2nd vice-président du conseil d'administration de l'Association pour le Logement des Familles et des Isolés (ALFI) à compter du 23 avril 2024
- Représentant permanent de la SA GROUPE ARCADE-VYV, administrateur de l'association Partélios Investissement
- Membre du conseil de surveillance du FCPE Arcade Gestion jusqu'au 26 juin 2024
- Administrateur de l'association VYV Solidaires
- Administrateur de l'association « fédération Simon de Cyrène » à compter du 30 mai 2024
- Membre élu au niveau national du conseil fédéral, vice-président du bureau fédéral et membre du comité déontologique fédéral de la Fédération des ESH
- Membre du comité exécutif, président de la commission qualité de service et président du comité de labellisation Quali'Hlm® de l'USH jusqu'au 18 décembre 2024

Monsieur Brice VERHEECKE

- Administrateur de la SA SCIC Arcade Développement à compter du 6 novembre 2024
- Directeur général de la SA d'HLM Société Française des Habitations Economiques (SFHE)
- Représentant permanent de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE), président du conseil d'administration de la SAS ARCADE-VYV PROMOTION SUD EST
- Représentant permanent de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE), administrateur de la SAS NOVE GESTION
- Représentant permanent de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE), administrateur de la SA d'HLM Antin Résidences
- Représentant permanent de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE), administrateur de la SCIC d'HLM NCA
- Censeur au conseil d'administration de la SCP d'HLM Le Logis Corse
- Censeur au conseil d'administration de la SCIC d'HLM Arcansud
- Représentant de l'entreprise SFHE, membre du conseil de surveillance du FCPE Arcade Gestion
- Représentant permanent de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE), administrateur de l'OFS COOP FONCIERE MEDITERRANEE
- Représentant permanent de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE) au CA du GIE Groupement de Sureté Résidentielle Interbailleurs Montpellier Méditerranée Métropole (GSRI 3 M)

SFHE
Assemblée Générale Mixte
21 mai 2025

Monsieur Emmanuel PICARD, représentant permanent de Coopérer Pour Habiter

- Directeur général délégué de la SA d'HLM CPH ARCADE-VYV jusqu'au 26 novembre 2024
- Directeur général de la SA d'HLM Mésolia Habitat
- Directeur général de la SAC GROUPE SOÏKOS à compter du 23 janvier 2024
- Président de la SAS SOÏKOS SERVICES
- Directeur général, puis directeur général délégué de la SA SCIC Arcade Développement à compter du 6 novembre 2024
- Directeur général délégué de la SAC d'organismes HLM COO.PAIRS
- Administrateur de la SCIC d'HLM La Ruche Habitat
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Antin Résidences
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Aiguillon Construction
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Société Française des Habitations Economiques (SFHE), à compter du 16 avril 2024
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM France Loire
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SCIC d'HLM NCA
- Représentant permanent d'Aiguillon Construction, administrateur de la SCIC d'HLM Aiguillon Résidences
- Représentant permanent de Mésolia Habitat, directeur général délégué et administrateur de la SAS SCIC COO.SOL OFS Bordeaux Métropole
- Représentant permanent de Mésolia Habitat, administrateur du GIE COO.LIGENCE
- Représentant permanent de Mésolia Habitat, président et administrateur de la SAS COO.EFFICIENCE
- Représentant permanent de Mésolia Habitat au comité stratégique de la SAS NOVÉ GESTION
- Représentant permanent de Mésolia Habitat, censeur, puis administrateur de l'Association pour le Logement des Familles et des Isolés (ALFI) à compter du 23 avril 2024
- Membre du comité fédéral d'autocontrôle et de prévention de la Fédération des ESH
- Membre du conseil fédéral des ESH en qualité d' élu Nouvelle-Aquitaine
- Trésorier de l'URHLM de Nouvelle-Aquitaine

Monsieur Richard MALLIE, représentant permanent de la Métropole Aix Marseille Provence

- Maire de Bouc Bel Air
- Conseillé Départemental des Bouches du Rhône
- Président du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS 13)
- Vice-Président du Syndicat Intercommunal du Grand Vallat (SIGV)
- Représentant permanent de la Métropole Aix Marseille Provence au Conseil d'administration de la SA d'Hlm UNICIL
- Représentant permanent de la Métropole Aix Marseille Provence au Conseil d'administration de la SA d'Hlm LOGIREM
- Membre du Conseil de surveillance de la SA d'Hlm ICF SUD EST MEDITERRANEE
- Membre du Conseil d'administration de l'OFS de Bouc Bel Air
- Président du CCAS de Bouc Bel Air

Monsieur Stéphane GOMEZ, représentant permanent de la Métropole Grand Lyon

- Censeur au CA de la SFHE (SA Hlm)
- 1^{er} Adjoint à la Mairie de Vaulx-en-Velin
- Conseiller de la Métropole de Lyon
- Vice-Président du SEPAL
- Administrateur titulaire au Conseil d'Administration de la SPL Lyon Part Dieu
- Administrateur titulaire de la SEM LPA
- Administrateur titulaire de la SPLM
- Administrateur titulaire de la SPL SEGAPAL

Monsieur Gilles ARTIGUES, représentant permanent de Saint Etienne Métropole

- Censeur au CA de la SFHE (SA Hlm)
- Adjoint au Maire de Saint Etienne
- Vice-Président en charge du logement et de l'habitat se Saint Etienne Métropole
- Administrateur de SPL Cap Métropole
- Administrateur de Novim (SEM)
- Administrateur de l'Association Epures (Agence d'urbanisme de la région stéphanoise)
- Administrateur de ALLIADE
- Administrateur de Immobilière Rhône Alpes
- Administrateur du Toit Forézien
- Administrateur de HABITAT METROPOLE
- Administrateur de la Fondation pour le Logement Social (FLS)
- Président de la Société Publique Locale du crématorium Montmartre
- 1^{er} Vice-Président régional de la Fédération des Entreprises Publiques Locales (FedEPL)
- Représentant de Saint Etienne Métropole au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)
- Représentant de Saint Etienne Métropole de l'Association ClairVivre – Wogensky
- Titulaire de l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint Etienne
- Titulaire de l'ADIL
- Titulaire du Groupement d'intérêt public Montreynaud

Monsieur Fabien FIARD, représentant permanent de la Communauté d'Agglomération Grand Alès

- Maire de Curviers-Lascours
- Conseiller communautaire de la Communauté d'Agglomération Grand Alès

SFHE
Assemblée Générale Mixte
21 mai 2025

Madame Eliane LLORET, représentant permanent de Montpellier Méditerranée Métropole

- Maire de Sussargues
- 19^{ème} VP Egalités, Inclusion des publics fragiles et Bien vieillir de Montpellier Méditerranée Métropole
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole à la commission spécialisée hébergement et accès au logement de la CDC Habitat – Caisse des Dépôts.
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole au CA du Collège les Pins à Castries
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole au Comité Technique Métropole
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole à la commission Administrative Paritaire Catégorie C de Montpellier Méditerranée Métropole.
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole à la commission de réforme du personnel de Montpellier Méditerranée Métropole
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole à la commission locale d'amélioration de l'Habitat
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole à la commission Métropolitaine des Taxis
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole à la commission Métropolitaine – Environnement
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole à la commission Métropolitaine – Solidarité
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole à la Commission spécialisée hébergement et accès au logement de Erilia.
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole à la Commission spécialisée hébergement et accès au logement de la FDI SACICAP – FDI Habitat
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole au CA de la Fédération des élus Entreprises Publiques et Locales
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole à la Commission spécialisée hébergement et accès au logement de ICF Habitat Sud Est Méditerranée
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole à la Commission spécialisée hébergement et accès au logement de l'Office public de l'habitat ACM de Montpellier Méditerranée Métropole
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole à la Commission spécialisée hébergement et accès au logement de Promologis – Groupe Action Logement
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole au CA de la Régie des eaux de Montpellier Méditerranée Métropole
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole au CA et à l'AG du Service Funéraire de Montpellier Méditerranée Métropole
- Représentant de Montpellier Méditerranée Métropole à l'AG élue du Syndicat Mixte du Bassin de l'Or

Monsieur Patrick SGRO,

- Représentant permanent d'Habitat Développement au CA de la SFHE (SA Hlm)
- Directeur des marchés spécialisés du Crédit Agricole Alpes Provence

Monsieur Guillaume BRUGIDOU,

- Délégué Général de l'Association pour le Logement des Familles et des Isolés (ALFI)
- Représentant permanent de l'ALFI au Conseil d'Administration de la SA d'HLM SFHE
- Administrateur du Réseau Habitat Social pour la Ville (HSV)
- Administrateur de l'UNAFO
- Administrateur de la Fédération des Acteurs de la Solidarité (FAS) Ile-de-France
- Administrateur de l'association VYV Solidaires
- Administrateur de l'association Francilienne pour Favoriser l'Insertion (AFFIL)

Monsieur Franck BARICHARD,

- Directeur Général Adjoint de l'ESH France Loire
- Représentant permanent de France Loire au Conseil d'Administration de la SA d'HLM Société Française des Habitations Economiques (SFHE) depuis le 26 décembre 2023
- Représentant permanent de CPH ARCADE VYV au Conseil d'Administration de la SCIC HOMY

Madame Catherine BARROT,

- Représentant permanent de La Ruche Habitat au Conseil d'Administration de la SA d'HLM Société Française des Habitations Economiques (SFHE) depuis le 20 novembre 2024
- Administratrice et Présidente du Conseil d'administration de la SA ARCHE PROMOTION depuis le 23 janvier 2024
- Administratrice de la SA SCIC ARCADE DEVELOPPEMENT depuis le 6 novembre 2024
- Présidente du Conseil d'Administration de la SACICAP SCCI-ARCADE-VYV
- Présidente de la SAS Cléo-Renov
- Administratrice de SOLIHA DROME
- Administratrice de SOLIHA RHONE
- Administratrice de la fédération SOLIHA

Monsieur Jean-Louis GAUVIN,

- Représentant permanent de Aiguillon Construction au CA de la SFHE (SA Hlm)
- Secrétaire général de l'association DEVENIR, association d'architectes et d'urbanistes sans but lucratif à Aix en Provence
- Membre du Conseil de Développement de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre du collège citoyen

Madame Carole DANIEL,

- Représentante permanente de VYV INVEST au CA de la SFHE (SA Hlm) depuis le 20 septembre 2023
- Auditrice à la DT 84 (Mutualité Française)
- Membre du CTS (Conseil territorial en santé) de l'ARS 84, au titre de la Mutualité Française

SFHE
Assemblée Générale Mixte
21 mai 2025

Monsieur Joël DERRIVES,

- Administrateur au Conseil d'Administration d'HARMONIE MUTUELLE
- Administrateur UMG Vyv
- Administrateur Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire - PACA
- Représentant permanent de VYV INVEST au CA de la SFHE (SA Hlm)
- Membre du Collège Régional de l'UDES PACA
- Vice-Président, Ressources Mutuelles Assistance (RMA)
- Vice-Président Vyv Partenariat
- Administrateur Vyv 3 Sue Est
- Administrateur Vyv écoute et solutions

Monsieur Denis RONSSERAY

- Administrateur au Conseil d'Administration de l'Esh SFHE
- Administrateur de l'AEP la Rochefoucauld
- Administrateur à l'Association « Le Cercle Ludo-Vic Babel »
- Administrateur à l'Association SPASM « Les Ailes Déployées »
- Trésorier de l'Association Syndicale Autorisée (ASA) du Belvédère et de la Grande Croisette

Monsieur Xavier de ROUX

- Administrateur au Conseil d'Administration de l'Esh SFHE
- Président de Saint Joseph Séniors
- Administrateur de la Fondation Hôpital Saint Joseph (Marseille)

Monsieur Philippe DESPRES, Administrateur représentant des locataires

- Administrateur représentant les locataires au sein du Conseil d'Administration de la SA d'Hlm SFHE

Monsieur Tarik ZEROUAL, Administrateur représentant des locataires

- Administrateur représentant les locataires au sein du Conseil d'Administration de la SA d'Hlm SFHE
- Délégué syndical à PROAPRO

SFHE
Assemblée Générale Mixte
21 mai 2025

Annexe 3

SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES
Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 1.776.600 euros
Siège social : 1175 Petite Route des Milles, 13547 Aix en Provence cedex 4
RCS Aix en Provence 642 016 703

ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS **ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 21 MAI 2025**

Résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- rapport du Conseil d'Administration sur les opérations et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
- approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
- quitus aux Administrateurs
- affectation du résultat
- rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de Commerce et approbation desdites conventions
- approbation de conventions nouvelles
- renouvellement du mandat de Denis BONNETIN
- renouvellement du mandat de France LOIRE
- renouvellement du mandat de AIGUILLON CONSTRUCTION
- renouvellement du mandat d'administrateur de la Communauté d'Agglomération du GRAND ALES

Résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- Mise à jour des statuts au regard de la « loi attractivité » dans le but d'assouplir les modalités de délibération des décisions collectives des associés et des conseils et organes délibérants.
- pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales

Résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1° Résolution : Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2024, tels qu'ils ont été présentés et faisant apparaître un résultat bénéficiaire de 3 325 297,65€ ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

2° Résolution : Quitus aux Administrateurs

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, donne quitus entier et sans réserve aux Administrateurs de l'exécution de leur mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

3° Résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, s'élevant à 3 325 297,65€ qui se décompose en :

- résultat des activités SIEG : 1 730 728,21€ (Service d'Intérêt Economique Général)
- résultat des activités HORS SIEG : 1 594 569,44 €

de la manière suivante :

- pour le résultat des activités SIEG
 - affectation au report nouveau : - 1 162 031,12 €
 - affectation aux réserves diverses - 11 466 740,48 €
 - affectation aux réserves de plus-value nette sur cessions immobilières 14 359 499,81 €
 - distribution de dividendes : 0,00 €
- pour le résultat des activités HORS SIEG
 - affectation aux réserves diverses : 1 516 843,19 €
 - affectation à la réserve de plus-value nette sur cessions immobilières 0,00 €
 - distribution de dividendes (livret A +1,5%) : 77 726,25 €

(*) Cette affectation est en cours de validation par les commissaires aux comptes

La mise en paiement du dividende de 0,07 € par action interviendra au plus tard le 30 juin 2025.

L'Assemblée Générale prend acte que les dividendes versés au cours des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividendes	Revenus éligibles à l'abattement	Revenus non éligibles à l'abattement
2021	33 111 €	459 €	32 652 €
2022	66 623 €	966 €	65 657 €
2023	77 726 €	1 125 €	76 601 €

4° Résolution : Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

5° Résolution : Approbation de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve la convention nouvelle suivante :

- Convention d'avance en compte courant entre SFHE et Le Logis Corse.

6° Résolution : Approbation de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve la convention nouvelle suivante :

- Contrat-Cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée entre SFHE et le Logis Corse pour le compte des SCCV.

7° Résolution : Approbation de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve la convention nouvelle suivante :

- Tacite reconduction du contrat de sous-licence d'exploitation du label « Mon logement santé ».

8° Résolution : Approbation de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve la convention nouvelle suivante :

- Convention de vente de lots de copropriété entre la SFHE et la SCCV Cavalaire Rue de la baie.

9° Résolution : Approbation de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve la convention nouvelle suivante :

- Avenant à la Convention Cadre de prestations de services entre SFHE et AVPSE pour modification des honoraires de rémunération de maîtrise d'ouvrage (forfait unique/logement)

10° Résolution : Renouvellement du mandat de M. Denis BONNETIN

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de M. Denis BONNETIN arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

11° Résolution : Renouvellement du mandat de FRANCE LOIRE

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de FRANCE LOIRE arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

12° Résolution : Renouvellement du mandat de AIGUILLON CONSTRUCTION

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de AIGUILLON CONSTRUCTION arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

SFHE
Assemblée Générale Mixte
21 mai 2025

13° Résolution : Renouvellement du mandat d'Administrateur de la Communauté d'Agglomération du GRAND ALES

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de la Communauté d'Agglomération du GRAND ALES arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

14° Résolution : Modification des statuts au regard des évolutions apportées par la loi n° 2024-537 dite loi « attractivité »

L'Assemblée Générale, statuant à titre extraordinaire, après lecture du rapport du conseil d'administration et du projet de statuts modifiés n'emportant pas changement de forme sociale, de dénomination sociale, d'objet social, d'adresse de siège social, de durée ou de mode de gouvernance, décide de modifier les statuts aux fins :

- de mettre les articles 14, 15 et 27 en conformité avec l'évolution apportée par la loi n°2024-537 du 13 juin 2024 quant à la compétence du conseil en matière de mise en conformité des statuts avec les dispositions législatives et réglementaires ;
- de mettre les articles 20 et 21 en conformité avec l'évolution apportée par la loi n°2024-537 du 13 juin 2024 quant au recours à des moyens de télécommunication pour les réunions de l'assemblée générale ;
- d'étendre la possibilité de recourir à la consultation écrite pour l'ensemble des décisions du conseil d'administration, cette consultation pouvant être effectuée par voie électronique (article 15) ;
- de permettre l'utilisation de moyens de télécommunication pour l'ensemble des réunions du conseil d'administration en supprimant les restrictions statutaires afférentes à l'arrêt des comptes sociaux et consolidés (article 14) ;
- d'autoriser le vote par correspondance des administrateurs (article 15) ;
- d'apporter des précisions lorsque la réunion du conseil d'administration est présidée par une personne autre que le président du conseil d'administration (articles 11 et 15) ;
- d'indiquer uniquement les termes « la réglementation en vigueur » lorsqu'il est fait référence aux dispositions légales et réglementaires applicables (articles 17, 19, 21, 22, 24, 27 et 30).

15° Résolution : Pouvoirs

L'Assemblée Générale Mixte donne tous pouvoirs au porteur de copie ou d'extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour l'accomplissement des formalités légales.

Annexe 4

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	67 927 767,48	70 545 834,56	76 415 299,77	92 126 537,75	93 311 443,79
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	37 464 203,87	37 109 371,76	35 878 730,52	27 862 765,67	34 014 485,70
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	10 530 266,08	10 513 116,08	9 243 058,87	239 625,44	3 325 297,65
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice			179	196	203
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	6 009 735,82	6 787 395,95	7 367 538,17	8 642 444,32	7 945 809,52
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	2 491 168,85	2 802 595,99	3 118 245,41	3 744 445,36	4 796 276,52

Annexe 5

Liste des SCCV / SCI au 31/12/2024

Parts détenues par la SFHE

N°	NOMS DES SCI	%
Entité		sfhe
005	SCI LES TERRASSES DE MORIANI	40%
006	SCI AMURELLA	40%
008	SCI RESIDENCE SANTA BARBARA	40%
011	SCI LE LOFT	9%
012	SCI ROQUEVAIRE VAL DE GARLABAN	40%
013	SCI LES JARDINS DE SOLLIES	40%
014	SCI BASTIA RESIDENCE VITTORI	40%
015	SCI VILLE DE PIETRABUGNO RCE ALBA	40%
017	SCCV ST MANDRIER ROUGET DE L'ISLE	90%
020	SCCV ST ORENS LES JARDINS DE TUCARD	70%
021	SCCV MONTPELLIER DORAMAR	80%
023	SCCV CASTELNAUDARY LES VALLONS DU GRIFFOUL	70%
024	SCCV AVIGNON ZAC AGROPARC	60%
025	SCCV BORGO RCE SANT'APPIANO	40%
028	SCCV SAINT JEAN DE VEDAS LOT 1.2 ZAC	80%
029	SCCV LABASTIDE BEAUVOIR EN CABOS	70%
031	SCCV MONTGISARD L'ENCLOS	70%
039	SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE LOT 3	90%
040	SCCV CARNOULES SITE DU CLOS	60%
041	SCCV CUGES LA FEAUTRIERE	60%
042	SCCV MARSEILLE LEPRINCE RINGUET	90%
043	SCCV MARSEILLE CHUTES LAVIE	85%
044	SCCV ILE ROUSSE ISULA PIANA	40%
046	SCCV MARSEILLE JAUBERT	60%
048	SCCV SAINT PRIEST INDUSTRIE	99%
049	SCCV LE LAVANDOU PUIITS MICHEL	75%
052	SCCV PROPRIANO RESIDENCE A PIANA	40%
053	SCCV GASSIN LA VERNATELLE	60%
054	SCCV SOLLIES TOUCAS LEGUE	60%
055	SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	90%
059	SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE	99%
060	SCCV FABREGUES ECOPARC 4	75%
062	SCCV MANDUEL BOIS DES ROZIERES	75%
063	SCCV MEYZIEU ROUTE D'AZIEU	99%

N°	NOMS DES SCI	%
Entité		sfhe
064	SCCV MONTICELLO RESIDENCE SAN ROCCU	40%
066	SCCV COMMUNAY RUE DU MAZET	99%
067	SCCV MONTPELLIER NOUVEAU SAINT ROCH	50%
070	SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAILLES	60%
071	SCCV FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT 2	60%
072	SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	60%
075	SCCV AJACCIO RCE TERRASSES GRAYONA	40%
076	SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARRAS 2	60%
078	SCCV PIETROSELLA - RESIDENCE SOLEMARE	40%
079	SCCV CŒUR D'ORQUES	80%
085	SCCV MONTPELLIER PARC 2000 LOT 2	80%
088	SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	80%
092	SCI LE DOMAINE DE SEXTIUS	99%
095	SCCV PIERREFEU LA SEREIRIS	80%
144	SCI LES BALCONS DE LA MARNE	49%
148	SCI DE BOUVIERS	49%
164	SCI LES BORDS DU LAC	44%
165	SCI LES TERRASSES DU THOLONET	70%
166	SCI LES COTEAUX DE LA MER	90%
177	SCI LES TERRASSES DU NIL	60%
178	SCI VILLA DE TERRISSE	99%
191	SCI GRIGNY - L'AGORA	99%
378	SCI L'ECHELLES DE L'HORTUS	60%
388	SCI VILLA DOMITIA	9%
501	SCCV SETE CHEVALIER DE CLERVILLE	50%
502	SCCV SAINT MAXIMIN LA FRUITIERE	80%
503	SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	80%
504	SCCV BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR	80%
505	SCCV LA VALETTE FAMILLE PASSION 2	40%
506	SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	80%
507	SCCV PIERREFEU REAL MARTIN	80%
508	SCCV SOLARO RESIDENCE A COASINA	80%
509	SCCV BONIFACIO RCE LES TERRASSES DE MONTE LEONE	40%
510	SCCV BEZIERS QUAI PORT NEUF	80%
512	SCCV MANOSQUE AVENUE GEORGES POMPIDOU	50%
513	SCCV FREJUS COMBATTANTS D'AFRIQUE DU NORD	90%
514	SCCV COMMUNAY LIEUDIT SAVOUGE	95%
515	SCCV CASTELNAU EUREKA LOT 14 EUREKA	95%
516	SCCV AJACCIO - RESIDENCE U CANDELLU	80%
517	SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROUSSEAU	49%
518	SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROMARINS	49%
519	SCCV SANARY CONFERENCE BRS	99%
520	SCCV CASTELNAU EUREKA LOT 12B	60%

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Société Française des Habitations Economiques

Société anonyme d'HLM
au capital de 1 776 600 €
1175, petite route des Milles
CS 40650
13547 Aix-en-Provence Cedex 4

Exercice clos le 31 décembre 2024

Grant Thornton

SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles
RCS Paris B 632 013 843
15 avenue Robert Schuman
13002 Marseille

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Société Française des Habitations Economiques

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux Actionnaires de la Société Française des Habitations Économiques, SA d'HLM,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Française des Habitations Économiques 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 du commissaire 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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.

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 Conseil d'Administration 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, à l'exception de celles relatives aux créances locataires à usage d'habitation privée.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 Conseil d'Administration.

Responsabilités du commissaire 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^{Erreur ! Signet non défini.} 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.

Marseille, le 6 mai 2025

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

Lionel HATET
Associé

2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte		ACTIF	31/12/2024				31/12/2023
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1		2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S A T I O N S							
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				4 741 520,33	4 518 287,90
	201	Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	4 800 920,07	1 269 774,94	3 531 145,13		3 612 056,28
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 402 678,17	1 192 302,97	1 210 375,20		906 231,62
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 266 408 499,41	1 183 075 977,26
		Terrains et constructions	1 603 986 683,06	349 088 441,81	1 254 898 241,25		1 173 993 182,68
	2111	Terrains nus			0,00		
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	225 893 682,67		225 893 682,67		201 045 157,59
	212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 143 266 472,11	284 116 012,02	859 150 460,09		800 197 871,16
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constuctions locatives sur sol d'autrui	69 951 006,08	19 943 064,84	50 007 941,24		51 632 621,49
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	164 875 522,20	45 029 364,95	119 846 157,25		121 117 532,44
		Autres immobilisations corporelles	14 993 231,41	3 482 973,25	11 510 258,16		9 082 794,58
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	13 496 338,08	2 215 311,54	11 281 026,54		8 790 194,54
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 496 893,33	1 267 661,71	229 231,62		292 600,04
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
	23	Immobilisations corporelles en cours				104 333 155,43	137 018 593,23
	2312	Terrains	27 160 989,67		27 160 989,67		22 054 885,28
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	76 857 867,07	790 607,20	76 067 259,87		114 072 787,31
	238	Avances et acomptes	1 104 905,89		1 104 905,89		890 920,64
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				27 783 555,62	27 658 488,60
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	27 944 758,06	620 600,00	27 324 158,06		27 324 118,06
	2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00		
	272	Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
	2741	Prêts participatifs			0,00		
	278	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	459 397,56		459 397,56		334 370,54
	2678-2768	Intérêts courus			0,00		
		(I)	1 759 711 430,96	356 444 700,17	1 403 266 730,79	1 403 266 730,79	1 352 271 346,99
		3 (net du 319, 339, 359)				7 183 879,80	6 066 692,79
		STOCKS ET EN-COURS					
	31	Terrains à aménager			0,00		0,00
33	Immeubles en cours	5 850 879,80		5 850 879,80		3 530 692,79	
	Immeubles achevés :						
35 sauf 358	Disponibles à la vente	737 000,00	213 000,00	524 000,00		2 032 000,00	
358	Temporairement loués	809 000,00		809 000,00		504 000,00	
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00	
32	Approvisionnements			0,00		0,00	
409	Fournisseurs débiteurs	1 595 661,91		1 595 661,91	1 595 661,91	917 400,34	
	CREANCES D'EXPLOITATION				24 605 171,87	30 330 748,22	
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)						
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	7 970 118,39	708 206,85	7 261 911,54		7 562 912,45	
412	Créances sur acquéreurs	846 177,78		846 177,78		6 390 301,41	
414	Clients - autres activités	44 883,77		44 883,77		44 883,77	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00	
416	Clients douteux ou litigieux	6 801 808,44	6 062 950,16	738 858,28		0,00	
418	Produits non encore facturés	1 523 504,11		1 523 504,11		1 853 852,15	
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	5 317 255,49		5 317 255,49		4 111 899,84	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	8 872 580,90		8 872 580,90		10 366 898,60	
	CREANCES DIVERSES (3)				28 681 814,14	16 235 539,57	
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	17 806 576,04		17 806 576,04		11 232 158,38	
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	4 535 937,83		4 535 937,83		2 189 056,53	
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	6 058 558,92		6 058 558,92		2 267 586,06	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	280 741,35		280 741,35		545 200,29	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		0,00	
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé			0,00		1 538,31	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires			0,00		0,00	
	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00	
	DISPONIBILITES				31 488 625,44	66 993 803,21	
511	Valeur à l'encaissement			0,00		32 287,47	
515 (OPH)	Compte au Trésor			0,00		0,00	
516	Comptes de placement court terme	2 496 360,46		2 496 360,46		4 609 224,58	
5188	Intérêts courus à recevoir	21 082,35		21 082,35		33 234,85	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	28 971 182,63		28 971 182,63		62 319 056,31	
53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00	
486	Charges constatées d'avance	1 344 957,84		1 344 957,84	1 344 957,84	1 208 182,88	
	(II)	101 884 268,01	6 984 157,01	94 900 111,00	94 900 111,00	121 752 367,01	
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	255 249,43		255 249,43	255 249,43	251 638,50	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00	
476	Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)			1 861 850 948,40	363 428 857,18	1 498 422 091,22	1 498 422 091,22	1 474 275 352,50
			(1) dont droit au bail				
			(2) dont à moins d'un an				
			(3) dont à plus d'un an				

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1		PASSIF 2	31/12/2024		31/12/2023 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A U X P R O P R E S	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		222 994 404,58	215 967 254,78
	101-104-105 (sociétés)	Capital		1 980 102,41	1 980 102,41
	10133-1014	Capital (actions simples)	1 776 600,00		1 776 600,00
	10134	Capital : actions d'attribution			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
	105	Ecart de réévaluation	203 502,41		203 502,41
	102-103 (OPH)	Dotations		0,00	0,00
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital			
	106	Reserves		221 014 302,17	213 987 152,37
	1061 (sociétés)	Réserve légale	177 660,00		177 660,00
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	86 559 745,34		86 559 745,34
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée			
	10685	Reserves sur cessions immobilières	97 252 892,84		91 678 190,66
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	12 979 812,22		6 578 202,56
	10688	Reserves diverses	37 024 003,99		35 571 556,37
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	5 891 437,42		3 755 780,59
P R O V I S I O N S	11	Report à nouveau (a)	1 162 031,12	1 162 031,12	8 027 281,73
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	-6 865 250,61		0,00
	12	Résultat de l'exercice (a)	3 325 297,65	3 325 297,65	239 625,44
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			
		dont relevant du SIEG	1 730 728,21		-1 290 548,43
		Montant brut			
		Inscrit au résultat			
	13	Subventions d'investissement	130 144 714,21	42 768 356,21	87 376 358,00
				87 376 358,00	84 822 706,50
P R O V I S I O N S	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires			
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			
	1671	Titres participatifs		0,00	0,00
P R O V I S I O N S		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	314 858 091,35	314 858 091,35	309 056 868,45
	15	PROVISIONS		6 491 761,62	8 223 016,49
	151	Provisions pour risques	1 584 528,45		2 386 911,13
	1572	Provisions pour gros entretien	4 002 021,70		4 528 130,11
	153-158	Autres provisions pour charges	905 211,47		1 307 975,25
D E T T E S		TOTAL PROVISIONS (II)	6 491 761,62	6 491 761,62	8 223 016,49
	162	DETTES FINANCIERES (1)		1 127 524 852,29	1 104 006 973,96
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction	33 454 317,87		32 249 497,87
	164	Emprunts obligataires			
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
D E T T E S	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	861 887 302,69		795 815 760,51
	1647	C.G.L.L.S.	1 113 236,41		1 158 075,32
	1648	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	165	Autres établissements de crédit	84 767 896,68		90 133 451,41
	1651	Dépôts et cautionnements reçus :			
D E T T E S	1651	Dépôts de garantie des locataires	6 363 395,76		5 957 035,83
	1654	Redevances (location-accession)	197 511,60		205 264,76
	1658	Autres dépôts	26 000,00		26 000,00
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
D E T T E S	1675	Emprunts participatifs	1 464 984,96		1 727 767,95
	1676	Avances d'organismes HLM	10 000 000,00		10 000 000,00
	168	Autres emprunts et dettes assimilées	26 582 295,62		26 758 526,25
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	19 338 781,94		15 513 243,10
	16883	Intérêts compensateurs	255 249,43		251 638,50
D E T T E S	17	Dettes rattachées à des participations			
	519	Concours bancaires courants	82 073 879,33		124 210 712,46
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits			
	2293	Droits des locataires attributaires			
D E T T E S	419	Clients créditeurs		7 909 438,00	3 459 377,36
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			
	Autres 419	Autres	7 909 438,00		3 459 377,36
		DETTES D'EXPLOITATION		18 407 016,39	21 177 766,70
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	5 418 441,33		5 660 050,51
D E T T E S	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	1 203 193,96		1 178 611,75
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	11 785 381,10		14 339 104,44
		DETTES DIVERSES		21 383 764,53	21 881 555,21
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	19 259 932,36		20 296 840,02
D E T T E S	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			5 570,00
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
	454	Sociétés Civiles Immobilières	1 717 298,16		1 409 746,98
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			
R E G U L E R I E R	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	18 646,26		18 646,26
	4615	Opérations d'aménagement			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	387 887,75		150 751,95
	487	Produits constatés d'avance		1 847 167,04	6 469 794,33
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			541 274,09
R E G U L E R I E R	4872	Produits des ventes sur lots en cours	1 847 167,04		5 928 520,24
		TOTAL DES DETTES (III)	1 177 072 238,25	1 177 072 238,25	1 156 995 467,56
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			1 498 422 091,22	1 498 422 091,22	1 474 275 352,50
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an				970 531 442,65	916 063 205,80
à moins d'un an				156 993 409,64	187 943 768,16

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1Charges

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2024				31/12/2023	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			97 628 598,95		88 179 637,33	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629) 60 (net de 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			32 992 714,23		29 481 624,49	
601	Achats stockés :						
602	Terrains		621 216,10	621 216,10		1 696 944,46	
607	Approvisionnements	113 708,97		113 708,97		116 599,76	
603	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
6031	Variation des stocks :						
6032	Terrains		-621 216,10	-621 216,10		-1 696 944,46	
6037	Approvisionnements						
604	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
6053 (SEM)	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
Autres 605-608	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
606	Achats liés à la production de stocks immobiliers		3 788 717,72	3 788 717,72		1 223 538,03	
61-62 (nets de 619 et 629)	Achats non stockés de matières et fournitures	3 240 021,24	857 154,97	4 097 176,21		4 690 756,32	
611	Services extérieurs :						
612	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 406 201,83	972 342,63	6 378 544,46		5 987 068,91	
613	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme						
614	Locations						
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Charges locatives et de copropriétés		1 159 088,17	1 159 088,17		948 038,25	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	723 734,42	1 752 105,08	2 475 839,50		2 378 853,73	
6156	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		3 517 064,43	3 517 064,43		4 106 527,23	
6158	Maintenance		307 911,18	307 911,18		342 027,20	
616	Autres travaux d'entretien	330 996,35	165 561,27	496 557,62		438 715,61	
621	Primes d'assurances		1 037 846,09	1 037 846,09		1 159 945,96	
622	Personnel extérieur à l'organisme		216 560,97	216 560,97		343 573,03	
623	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		2 202 475,76	2 202 475,76		2 376 407,61	
625	Publicité, publications, relations publiques		137 939,72	137 939,72		297 846,02	
6283	Déplacements, missions et réceptions		425 234,66	425 234,66		355 124,54	
6285	Cotisations et prélèvements CGLLS		1 453 006,00	1 453 006,00		-157 355,87	
Autres comptes 61 et 62	Redevances		1 219 928,03	1 219 928,03		1 571 260,32	
63	Autres	1 810 348,55	2 154 766,19	3 965 114,74		3 302 697,84	
631-633	Impôts, taxes et versements assimilés			12 429 052,68		10 475 495,06	
63512	Sur rémunérations	20 272,70	1 106 698,43	1 126 971,13		848 804,93	
Autres 635-637	Taxes foncières		7 498 226,27	7 498 226,27		6 176 144,04	
64	Autres	3 134 717,66	669 137,62	3 803 855,28		3 450 546,09	
641-6481	Charges de personnel			12 742 086,04		12 386 889,68	
645-647-6485	Salaires et traitements	226 960,93	8 418 580,09	8 645 541,02		8 766 352,09	
681	Charges sociales	73 812,83	4 022 732,19	4 096 545,02		3 620 537,59	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			38 046 697,83		34 802 025,57	
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Autres 6811	Immobilsations locatives		30 801 648,17	30 801 648,17		28 559 998,90	
6812	Autres immobilisations		320 238,45	320 238,45		323 532,25	
6816	Charges d'exploitation à répartir						
68173	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles					620 000,00	
68174	Dépréciations des stocks et en-cours						
68157	Dépréciations des créances		2 776 212,18	2 776 212,18		1 461 814,80	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
Autres 6815	Provisions pour gros entretien		3 276 992,98	3 276 992,98		2 011 075,24	
65 (sauf 655)	Autres provisions		871 606,05	871 606,05		1 825 604,38	
654	Autres charges de gestion courante			1 418 048,17		1 033 602,53	
651-658	Pertes sur créances irrécouvrables		1 270 752,94	1 270 752,94		962 094,28	
655	Redevances et charges diverses de gestion courante		147 295,23	147 295,23		71 508,25	
66	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
666-665-666-668	CHARGES FINANCIERES			34 020 019,16		26 233 732,91	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		47 515,33	47 515,33		274 398,48	
661121	Charges d'intérêts (2)						
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661123	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		29 828 055,98	29 828 055,98		23 622 329,17	
661124	Intérêts compensateurs		51 126,26	51 126,26		158 124,64	
66114	Intérêts de préfinancement consolidables						
66115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		-5 357,72	-5 357,72		1 342,67	
Autres 661	Gestion de prêts - Accession						
667	Intérêts sur autres opérations		565 643,58	565 643,58		503 594,87	
664-665-666-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
67	Autres charges financières		3 533 035,73	3 533 035,73		1 673 943,08	
671	CHARGES EXCEPTIONNELLES			15 511 933,17		7 744 822,58	
675	Sur opérations de gestion		909 953,90	909 953,90		592 300,13	
678	Sur opérations en capital :			13 338 310,38		5 886 394,46	
687	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		11 116 721,20	11 116 721,20		5 261 720,03	
6872	Autres charges exceptionnelles		2 221 589,18	2 221 589,18		624 674,43	
6875	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			1 263 668,89		1 266 127,99	
691	Dotations aux amortissements et dépréciations						
695	Dotations aux provisions réglementées						
	Dotations aux provisions		1 263 668,89	1 263 668,89		1 266 127,99	
	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		209 790,00	209 790,00			
	TOTAL DES CHARGES	15 080 775,48	132 289 565,80	147 370 341,28		122 158 192,82	
	Solde créditeur = bénéfice			3 325 297,65		239 625,44	
	dont relevant du SIEG			1 730 728,21		-1 290 548,43	
	dont ne relevant pas du SIEG			1 594 569,44		1 530 173,87	
	TOTAL GENERAL			150 695 638,93		122 397 818,26	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			15 467,22			
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2024			31/12/2023	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		119 189 153,22		107 060 234,96	
70 (net de 709)	Produits des activités		107 854 086,68		106 051 983,15	
7011	Ventes de terrains lotis				166 666,67	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	3 160 821,95			9 476 827,30	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	14 542 642,89			13 925 445,40	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	6 589 470,88			5 257 265,59	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	63 816 719,53			59 658 947,11	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	453 990,47			479 308,94	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	9 368 060,35			8 510 409,25	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus	54 283,79			150 251,96	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	5 399 810,50			4 799 985,82	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.	55 500,00			38 250,00	
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services	3 471 938,57			2 894 531,97	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	940 847,75			694 093,14	
71	Production stockée (ou destockage)		495 970,91		-7 628 592,33	
7133	Immeubles en cours	3 787 970,91			1 220 407,67	
7135	Immeubles achevés	-3 292 000,00			-8 849 000,00	
72	Production immobilisée		1 774 958,94		1 345 385,85	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	1 171 441,43			987 493,85	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	603 517,51			357 892,00	
74	Subventions d'exploitation		25 489,28		122 578,90	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	25 489,28			122 578,90	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		7 223 549,08		6 221 522,16	
78157	Provisions pour gros entretien	3 803 101,39			3 492 671,02	
78174	Dépréciations de créances	1 725 838,19			1 413 520,44	
Autres 781	Autres reprises	1 694 609,50			1 315 330,70	
791	Transferts de charges d'exploitation	1 113 683,86	1 113 683,86		905 314,78	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	701 414,47	701 414,47		42 042,45	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		2 096 695,72		1 208 789,09	
761	De participations (2)		739 636,57		893 020,20	
7611	Revenus des actions	11,25			8,76	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	674 363,14			864 729,32	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	65 262,18			28 282,12	
762	D'autres immobilisations financières (2)		622,30			
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres	622,30				
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 305 233,09	1 305 233,09		157 644,25	
765-766-768	Autres (2)	77,50	77,50			
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières	51 126,26	51 126,26		158 124,64	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		29 409 789,99		14 128 794,21	
771	Sur opérations de gestion	1 931 391,92	1 931 391,92		1 015 927,91	
	Sur opérations en capital :		26 033 253,15		10 614 976,65	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	23 693 185,00			8 448 123,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 237 019,67			2 094 487,20	
778	Autres	103 048,48			72 366,45	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 445 144,92	1 445 144,92		2 497 889,65	
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	150 695 638,93	150 695 638,93		122 397 818,26	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		150 695 638,93		122 397 818,26	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		3 609,44			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					



S.F.H.E : ANNEXE LITTÉRAIRE AUX COMPTES ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le résultat de la SFHE s'élève à 3 325 K€ vs 239 K€ en 2023.

Principaux faits impactant les comptes de l'exercice :

L'année a été marquée par un impact significatif de la charge de la dette financière. La forte hausse du taux du livret A, (multiplié par six en trois ans, passant ainsi de 0,5 % en 2020 à 3 % en 2023), a considérablement alourdi le coût des financements. Cette évolution s'est traduite par une augmentation de 7,4 M€ des intérêts financiers par rapport à 2023, portant leur montant total à 30,9 M€ et pesant directement sur les résultats de l'entreprise.

Dans ce contexte, un plan ambitieux de cessions aux particuliers et de ventes en bloc a été mis en œuvre afin de préserver un résultat positif. Toutefois, ce dispositif s'est heurté à un marché immobilier en net ralentissement, marqué par un renchérissement du coût du crédit et un positionnement très majoritairement « vendeur » des bailleurs sociaux. Ainsi, 37 ventes aux particuliers ont pu être réalisées, contre 53 ventes lors de l'exercice 2023.

L'accession sociale a également souffert de ces tensions, avec des difficultés de commercialisation accentuées par un maintien des coûts de construction à un niveau élevé, limitant les perspectives de développement sur ce segment.

Cependant, les ventes en bloc ont permis de dégager des marges conformes aux prévisions. Les cessions réalisées dans les Pyrénées-Orientales (Le Floranne – 60 logements et Résidence Antinéa – 49 logements) ainsi que dans les Bouches-du-Rhône (Le Basseron – 58 logements) ont généré une marge totale de 10,9 M€.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Méthodes générales de présentation et d'évaluation – Changement de méthode et d'estimation

2.1.1 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2024 sont celles prévues par :

- le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié notamment par le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016 ;
- le règlement ANC N° 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif au traitement comptable des instruments financiers à terme et des opérations de couvertures dans les comptes annuels des sociétés industrielles et commerciales, de première application obligatoire à compter du 1er janvier 2018 ;



S.F.H.E : ANNEXE LITTÉRAIRE AUX COMPTES ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

- 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 en application à compter du 1er Janvier 2021 ;
- 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 ;
- le règlement ANC N°2021-08, modifiant le règlement ANC N°2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant en particulier sur la nomenclature spécifique des comptes (modification entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées »), sur la présentation des états de synthèse (présentation séparée au passif du bilan du résultat, du report à nouveau et des réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) et sur les informations complémentaires devant être présentées dans l'annexe des comptes annuels (informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) ;
- le règlement ANC N° 2022-05 du 07 Octobre 2022 modifiant le règlement ANC N° 2021-08 du 8 Octobre 2021
- L'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant les arrêtés du 7 octobre 2015, l'un homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'autre fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R.481-14 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence de méthodes comptables d'un exercice sur l'autre ;
- indépendance des exercices.

2.1.2 Changement de méthode

Il n'y a pas de changement de méthode comptable en 2024.

2.1.3 Détermination du résultat Sieg Hors Sieg

Pour l'exercice 2024, le résultat net de l'exercice s'élève à 3 325 297,65 € dont 1 730 728,21 € pour les activités relevant du SIEG et 1 594 569,44 € pour les autres activités relevant du hors SIEG.

Le calcul du résultat s'effectue en répartissant tous les produits et les charges relevant ou non du service d'intérêt économique général. Pour les produits et charges qui ne peuvent être affectés directement à 100% à l'une des activités SIEG ou hors SIEG, il est retenu une ventilation à partir des produits d'activités (compte 70 hors récupération de charges en 703). Au titre de l'exercice 2024, les clés de ventilations calculées SIEG et hors SIEG sont respectivement de 94.80% et 5.20%.

2.2. Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et de passif du bilan

2.2.1 Evaluation des immobilisations corporelles

Dans le cadre d'immobilisations acquises ou réhabilitées, la quote-part de valeur de terrain, si elle n'est pas mentionnée dans l'acte notarié, est estimée forfaitairement à 35% (hors frais internes / RMO). Ce pourcentage peut varier si la situation de l'opération est atypique. Les immobilisations créées par la société (construction d'immeubles de rapport, travaux d'amélioration) sont valorisées à leur coût de production réel qui comprend :

- les travaux et honoraires facturés par les sociétés extérieures ;
- les frais financiers courus pendant la phase de construction et générés par des financements extérieurs obtenus ;
- les coûts internes de gestion de l'opération dans la limite imposée par l'instruction comptable des sociétés anonymes d'HLM. Toutefois, pour les opérations financées en PLA, les coûts internes sont évalués à leur valeur réelle.

Les immeubles construits par la société ou les biens acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment). Le tableau ci-après présente les différents composants identifiés et le pourcentage affecté à chaque composant :

Patrimoine existant au 31/12/2004

COMPOSANT	% Associé	
	En collectif	En individuel
Structure	90,30%	88,70%
Menuiserie ext.	3,30%	5,40%
Chauffage individuel ou chauffage collectif	3,20%	3,20%
Etanchéité	1,10%	-
Ravalement avec AM	2,10%	2,70%

Patrimoine livré à partir du 01/01/2005

COMPOSANT	% Associé	
	En collectif	En individuel
Structure	77,70%	80,80%
Menuiserie ext.	3,30%	5,40%
Chauffage individuel ou chauffage collectif	3,20%	3,20%
Etanchéité	1,10%	-
Ravalement avec AM	2,10%	2,70%
Electricité	5,20%	4,20%
Plomberie/sanitaire	4,60%	3,70%
Ascenseurs	2,80%	-



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024

Coût technique de démolition : en cas de démolition sans reconstruction sur site, les coûts techniques peuvent être incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli dans la limite de sa valeur actuelle. Celle-ci étant très difficile à évaluer, les dépenses liées à la démolition sont comptabilisées en charges exceptionnelles diverses. La dernière année avant la démolition, le terrain devant être cédé, sa valeur sera connue et une partie des dépenses de l'année pourra donc être incorporée.

▪ Immobilisations corporelles en cours :

Ce poste enregistre la valeur des immobilisations non terminées à la fin de l'exercice : débité des charges facturées par les tiers et du coût des immobilisations créées par l'organisme (production immobilisée) et crédité lors de l'achèvement des travaux par le débit du compte 21 concerné.

Les factures concernant des travaux effectués durant l'exercice et non parvenues à la clôture sont enregistrées au crédit d'un compte 4084 « Fournisseurs d'immobilisations Factures non parvenues » et la TVA sur ces factures en TVA à régulariser.

Au 31 Décembre, les immobilisations concernées sont évaluées à la somme de 87 705 617,94 € TTC dont une TVA LASM hors VEFA de 4 306 706,86€.

Concernant les travaux en cours d'entretien du patrimoine existant pour lesquels les factures n'ont pas été reçues à la date d'arrêtée comptable, des provisions pour FNP sont comptabilisées sur la base du taux d'avancement des chantiers.

Concernant les travaux en cours de création de patrimoine, des situations de travaux régulières sont faites mensuellement, si bien qu'aucun taux d'avancement n'est pris en compte.

2.2.2 Evaluation des immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées à leur coût d'acquisition frais compris.

La valeur brute des baux emphytéotiques est composée du montant contractuel augmenté des frais d'actes éventuels.

2.2.3 Amortissements et dépréciation des immobilisations

2.2.3.1 Amortissements

Le mode linéaire est appliqué sur l'ensemble des immobilisations.

Immobilisations incorporelles :

- Baux emphytéotiques ou à construction : durée du bail dans la limite de la durée de vie de la construction
- Logiciels, Progiciels et études informatiques : 3 à 5 ans.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024

Immobilisations corporelles :

- Constructions (Immeubles de rapport et bâtiment administratifs) :

Les immeubles construits par la société ou les biens acquis sont ventilés et amortis par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

Composants	Construction		Rachat (> 5 ans)	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Structure	60	60	40	40
Menuiserie ext.	30	30	20	20
Chauffage				
- Collectif	30	-	20	-
- Individuel	18	18	12	12
Etanchéité	18	-	12	-
Electricité	30	30	20	20
Ravalement	18	18	12	12
Plomberie/Sanitaire	30	30	20	20
Ascenseur (si existant)	18	-	12	-

- Travaux d'amélioration (et aménagements des constructions) :

Les coûts des réhabilitations antérieurs au 31/12/2004 sont maintenus sur une ligne spécifique et amortis sur 25 ans en linéaire.

Depuis le 01/01/2005 : application d'une entrée en "composants" et d'une sortie d'actif calculée sur la base de la valeur à neuf du composant de remplacement déflatée de l'indice de la consommation et de la construction.

La date de mise en service des réhabilitations et des renouvellements de composants est systématiquement évaluée en date du 31 décembre de chaque année.

Des coûts internes peuvent être imputés dans le prix de revient sur justification du temps passé sur les opérations.

- Installations générales, agencements et aménagements (compte 2181) : 10 ans linéaire.
- Autres immobilisations corporelles : 3 à 5 ans linéaire.

2.2.3.2 Dépréciation

Conformément au principe comptable de prudence, lorsque la valeur nette comptable d'un bien est supérieure à sa valeur actuelle, il importe de constater une dépréciation.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024

▪ Dépréciation des projets :

Sur la base d'une probabilité de non-aboutissement de l'ensemble des projets en cours et pour lesquels des frais ont été engagés, une dépréciation peut être constituée sur les immobilisations en cours.

▪ Dépréciation des immobilisations mise en services :

Sur la base de taux de vacances élevé, une dépréciation peut être constituée.

▪ Dépréciation sur constructions à démolir :

Conformément à l'instruction comptable, lorsque la décision de démolition est prise par le conseil d'administration et approuvée par l'Autorité Administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble sera comptabilisé afin de réduire à zéro la valeur nette comptable de la construction à la date de démolition envisagée.

A ce jour, nous n'avons pas de projet de démolition.

2.2.4 Immobilisations financières et provisions pour dépréciation des titres

Règle générale :

Les immobilisations financières brutes figurent dans les comptes pour leur coût d'acquisition hors frais.

- Les immobilisations financières sont principalement composées de :

- titres de participations : ils sont constitués de participations pour lesquelles la société dispose d'une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices et des participations présentant un caractère stratégique pour le développement de ses activités ;
- créances rattachées à des participations ;
- prêts pour accessions ;
- titres immobilisés ;
- d'autres immobilisations financières principalement composées de dépôts de garanties et fonds de roulement.

Après avoir comparé pour chaque catégorie de titres la valeur d'inventaire et leur coût d'entrée, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes.

Conformément au principe de prudence, les plus-values latentes ne sont pas constatées alors que les moins-values latentes donnent lieu à l'enregistrement d'une provision pour dépréciation.

Le détail des filiales et participations est renseigné dans les tableaux de l'annexe.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024

Sur la période 2024 – 2028, la projection du chiffre d'affaires moyen d'AVPSE est en baisse de 25% (-31 M€), la société anticipe une perte annuelle de 1,4 M€. Ainsi, les titres de participation détenus par SFHE ont été dépréciés en 2023 pour 620 000 €.

2.2.5 Stocks et travaux en cours

Conformément au plan comptable, la valorisation de ces stocks inclut les immeubles achevés ainsi que le coût d'achat du terrain, les travaux et honoraires, les frais d'administration générale de la production (rémunération de maîtrise d'ouvrage), les frais généraux affectés aux programmes, mais ne comporte aucune incorporation de frais financiers internes, ni de frais commerciaux autres que les charges de lancement de la commercialisation et de publicité.

Les frais financiers externes correspondent aux intérêts issus des lignes de trésorerie accordées par nos établissements bancaires sur les opérations en cours. Ils sont incorporés au coût de production pendant la période de construction et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux.

Les marges ne sont dégagées qu'après la date d'achèvement des travaux.

Une dépréciation sur les stocks de travaux en cours est comptabilisée dès lors qu'un recours sur le permis de construire est constaté, à hauteur du risque encouru.

Par ailleurs, des provisions pour risques et charges sont comptabilisées pour toutes les opérations d'accession en phase de clôture, étant précisé que le montant de ces dernières est établi par différence entre le budget de prix de revient et le prix de revient réel déjà engagé.

2.2.6 Créances douteuses des locataires

Depuis 2018 les taux de dépréciation des créances locataires ne sont plus les taux forfaitaires issus de l'étude nationale sur la recouvrabilité et la dépréciation des créances locataires réalisée par le cabinet PRIMEXIS. La SFHE utilise désormais des taux calculés sur la base de statistiques propres à l'évolution de ses créances clients.

Ainsi, une étude sur le recouvrement des créances locataires portant sur les exercices 2020, 2021 et 2022 réalisée par les commissaires aux comptes a permis une nouvelle actualisation des taux en 2024.

A préciser qu'un taux forfaitaire de 100 % reste appliqué pour les locataires partis et les locataires dont la dette est supérieure à un an.

Les taux par tranches de créances appliqués sont les suivants :

- 0 à 3 mois : 4 %
- plus de 3 mois à 6 mois : 27 %
- plus de 6 mois à 9 mois : 36 %
- plus de 9 mois à 12 mois : 61 %



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024

Le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. Le quittancement de décembre est intégré dans le total de la créance rapportée au quittancement normatif.

Concernant la créance relative aux résidences spécifiques, l'estimation de la dépréciation se fait au cas par cas en fonction du retard de paiement du gestionnaire de la résidence.

2.2.7 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont entrées pour leur coût d'acquisition. Les plus-values réalisées sur cession de V.M.P. sont déterminées selon la règle du "premier entré, premier sorti".

Au moment de l'inventaire, des plus ou moins-values latentes sont déterminées par comparaison entre le prix d'acquisition et la valeur de marché des VMP. Seules les moins-values affectent le résultat de l'entreprise sous forme de dépréciation.

Nous n'avons pas disposé de V.M.P. au titre de l'année 2024.

2.2.8 Capitaux propres

La variation des capitaux propres entre la clôture au 31.12.2023 et celle au 31.12.2024 est la suivante :

Compte		Solde au 31/12/2024 en €		Solde au 31/12/2023 en €		Variations
Numéro	Intitulé	Débit	Crédit	Débit	Crédit	Montant
10	CAPITAL ET RESERVES		222 994 404,58		215 967 254,78	7 027 149,80
11	REPORT A NOUVEAU		1 162 031,12		8 027 281,73	- 6 865 250,61
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	42 768 356,21	130 144 714,21	41 849 567,46	126 672 273,96	2 553 651,50
						2 715 550,69

Le capital social est composé de 1 110 375 titres, dont la valeur nominale est de 1,6 € par titre, soit au total 1 776 600 €.

2.2.9 Subventions d'investissement

Le rythme du transfert en résultat des subventions est fonction du bien financé, soit :

	Produits
Immobilisations amortissables	Même rythme que l'amortissement du bien
Immobilisations non amortissables	1/10



**S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE
AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024**

Les subventions doivent être enregistrées dès leur notification en compte 13 par le débit d'un compte 441 (Etat) ou 467 (divers).

Suite aux ventes Hlm et aux remplacements de composant, il est constaté depuis le 01/01/2013 la sortie des subventions et la reprise en compte de résultat.

La variation des subventions du 31.12.2023 au 31.12.2024 est la suivante :

Comptes	A Nouveau	Augmentation Aquisition	Augmentation Virements	Diminution Virements		Solde
			Virement de poste à poste	SORTIES	Virement de poste à poste	
131000	11 357 128,60	4 790 671,17			4 589 240,87	11 558 558,90
131100	469 175,27					469 175,27
131106	0,00		25 000,00			25 000,00
131110	47 999 352,76		2 058 867,80	1 166 635,35		48 891 585,21
131130	16 135 467,90		686 272,07	7 302,66		16 814 437,31
131132	12 672 244,34		599 460,00			13 271 704,34
131134	7 111 085,43		152 750,00			7 263 835,43
131140	7 094 477,10		43 500,00			7 137 977,10
131150	1 069 832,48		77 320,00			1 147 152,48
131780	14 837 916,86		572 479,00	91 465,39		15 318 930,47
131808	2 685 145,83			50 816,19		2 634 329,64
131809	626 831,83			1 473,26		625 358,57
131813	4 613 615,56		373 592,00	538,07		4 986 669,49
139000	-122 396,29			-122 396,29		0,00
139110	-270 368,24	-6 596,27				-276 964,51
139111	-19 003 906,11	-779 890,36		-650 443,58		-19 133 352,89
139114	-5 759 223,05	-141 817,30				-5 901 040,35
139120	-3 641 345,04	-277 595,03		-7 302,66		-3 911 637,41
139130	-3 142 264,25	-227 629,91				-3 369 894,16
139140	-1 385 531,26	-106 839,66				-1 492 370,92
139150	-527 080,12	-22 543,05			-91 465,39	-549 623,17
139171	-4 197 283,21	-186 277,28				-4 292 095,10
139180	-912 841,65	-71 905,63		-538,07		-984 209,21
139188	-2 427 291,69	-11 910,31		-50 816,19		-2 388 385,81
139189	-460 036,55	-10 219,39		-1 473,26		-468 782,68
TOTAL	84 822 706,50	2 947 446,98	4 589 240,87	393 795,48	4 589 240,87	87 376 358,00



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024

2.2.10 Provision pour gros entretien

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus de l'instruction comptable du 7 octobre 2015, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont essentiellement les ravalements sans amélioration (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des parties communes (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien.

2.2.11 Indemnités de départ à la retraite et Prime Médailles du travail

La provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode prospective tenant compte de l'estimation des droits acquis par le personnel au moment du départ en retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

Cette valorisation porte sur la totalité du personnel à contrat à durée indéterminée ; elle prend en considération des hypothèses de mortalité et de rotation du personnel, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans.

Une provision pour prime de médaille de travail est constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité à la retraite.

2.2.12 Dotation aux dépréciations sur immobilisations

La société apprécie à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices de pertes de valeur, et réalise, le cas échéant, un test de dépréciation.

La méthodologie des tests de dépréciations est la suivante :

- suivi du taux de vacance par programme sur les 4 dernières années pour détecter un phénomène de vacance récurrent lié à une problématique de travaux ou de commercialisation,
- dépréciation à 100% pour les résidences dont le taux de vacance dépasse 50% en moyenne sur les 4 dernières années
- pour les autres résidences révélant un taux de vacance récurrent lié à une problématique de travaux ou de commercialisation, une évaluation de l'actif est réalisée en fonction de la CAF générée sur la durée restante du prêt construction.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024

2.2.13 Provisions

PCG	Libellé	Solde 2023	Augmentation	Diminution utilisée	Diminution non utilisée	Solde 2024
151100	Provision pour risques contentieux	640 890,13	317 394,57	0	-210 239,26	748 045,44
151800	Autres provisions pour risques	1 746 021,00	323 333,72	- 1 156 290,68	-76 581,03	836 483,01
153000	Provision départ à la retraite	706 975,25	634 211,47		-706 975,25	634 211,47
157201	PGE	4 528 130,11	3 276 992,98	-502 848,06	-3 300 253,33	4 002 021,70
158602	Provisions charges sur stocks	601 000,00	286 000,00	-616 000,00		271 000,00
TOTAL PRC		8 223 016,49	4 837 932,75	-2 275 138,74	-4 294 048,86	6 491 761,62

2.2.14 Financement des actifs

Les immeubles de rapport et les foyers ainsi que les travaux de leur réhabilitation sont financés par des emprunts, des subventions et des fonds propres, conformément à la réglementation HLM.

Les autres actifs sont financés sur fonds propres, à l'exception du siège social.

Notre société contracte 6 grandes catégories d'emprunt :

- ✓ Emprunts Organismes Collecteurs 1%
- ✓ Emprunts CDC PLAI
- ✓ Emprunts CDC PLUS
- ✓ Emprunts CDC PLS
- ✓ Emprunts CDC PLI

Notre dette présente :

- un taux actuariel résiduel moyen : 3.43 %
- une durée moyenne résiduelle : 35 ans
- une répartition de : 89 % indexés sur le Livret A, 8 % en taux fixe et 3 % indexés sur Euribor ou inflation

2.2.15 Intérêts Compensateurs :

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan, comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés, au compte 4813 "charges différées - intérêts compensateurs", pour un montant identique.

En effet, l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L. 411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L.351-2 du C.C.H.

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société inscrit au débit du compte 4813 "charges différées - Intérêts compensateurs" le montant correspondant aux intérêts à rattacher à l'exercice clos.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024

2.2.16 Engagements hors bilan

Les engagements reçus ou donnés par la société sont gérés dans les systèmes d'information de la façon suivante, permettant ainsi un suivi budgétaire :

- émission des bons de commande de travaux d'entretien locatif,
- saisie des contrats d'entretien pluri annuels du patrimoine,
- gestion des baux de nos clients,
- contrats d'emprunt et leurs garanties associées, dès leur signature,
- marchés et commandes sur opération de construction ou réhabilitation d'immeubles,
- réservations de logements au profit des collectivités locales et des collecteurs 1%.
- Lignes de crédit non utilisées
- Contrats réservataires pour les PSLA

Conformément à la réglementation HLM, notre société apporte une triple garantie de revente, rachat et relogement aux accédants.

Le détail des engagements hors bilan figure dans les tableaux de l'annexe.

2.2.17 L'assurance Dommage Ouvrage

Depuis l'instruction comptable 2016, l'assurance dommage ouvrage acquittée après le 1^{er} janvier 2016 doit être comptabilisée en charge, et ce dès la date d'achèvement des travaux (date de garantie décennale).

Conformément à la réglementation, cette charge est répartie sur 10 ans.

2.3 Eléments postérieurs à la clôture

Néant

2.4 Autres informations

- Les dégrèvements de taxes foncières demandés ne sont comptabilisés qu'à la date de notification par l'Administration.
- Les ventes de certificats d'économie d'énergie ne sont comptabilisées qu'à l'encaissement.
- Aucune avance ou crédit n'est alloué aux dirigeants.
- L'impôt sur les sociétés au titre de l'année 2023 a été comptabilisé en 2024 pour 209 790,00 € et l'impôt 2024 sera comptabilisé dans les comptes de l'année 2025.
- L'intéressement dû au titre du résultat de l'exercice 2024 a été comptabilisé sur la base d'une évaluation des critères en vigueur dans le calcul de l'intéressement. Il sera définitivement calculé sur la base des comptes arrêtés au 31.12.2024 et sera payé en juin 2025.

SOMMAIRE

	N° de page
04 - Annexe	1
Engagements hors bilan	2
Tableau affectations du résultat de l'exercice	3
Tableau des mouvements de l'actif immobilisé	4
Amortissements (A)	5
Amortissements (B)	6
Tableau des Provisions	7
Etat des Dettes	8
Etat des Créances	9
Filiales & participations	10
Effectifs	12
Transferts de charges	13
Production immobilisée	14
Incorporation de frais fin. et de coûts internes au cout de	15
Produits et Charges exceptionnelles	16

04 - Annexe

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

 4.1 Engagements
 Exercice au : 31/12/2024

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	104 603 036,71
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus	320 681 936,53	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	297 853 689,02
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession) 5 334 818,31	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives) 67 507 760,37	
			80188	Engagements divers 225 011 110,34	
TOTAL		320 681 936,53	TOTAL		402 456 725,73

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	817 681,52	80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	1 373 854,00			
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

4.2.1 - TABLEAU AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2024

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		8 027 281,73					8 027 281,73		
12 - Résultat de l'exercice N-1		239 625,44			-1 290 548,43		1 530 173,87		
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat									
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres									
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)									
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)									
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)									
10685 Réserves sur cessions immobilières		5 574 702,18			5 574 702,18				
10688 Réserves diverses		1 452 447,62					1 452 447,62		
457 - Dividendes (spécifique sociétés)		77 726,25					77 726,25		
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		1 162 031,12			-6 865 250,61		8 027 281,73		
TOTAL		8 266 907,17	8 266 907,17		-1 290 548,43	-1 290 548,43	9 557 455,60	9 557 455,60	

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

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

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
N	2025	0,07	77 726,25	79 947,00	3 325 297,65
N-1					
N-2					

(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)

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	67 927 767,48	70 545 834,56	76 415 299,77	92 126 537,75	93 311 443,79
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	37 464 203,87	37 109 371,76	35 878 730,52	27 862 765,67	34 014 485,70
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	10 530 266,08	10 513 116,08	9 243 058,87	239 625,44	3 325 297,65
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice			179	196	203
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	6 009 735,82	6 787 395,95	7 367 538,17	8 642 444,32	7 945 809,52
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	2 491 168,85	2 802 595,99	3 118 245,41	3 744 445,36	4 796 276,52

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	5 112 940,97	3 949 011,07	6 922 393,18	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 500 036,38	1 050 664,45	2 045 569,46	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	89 180 898,96	106 051 983,15	107 854 086,68	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	12 765 599,19	13 925 445,40	14 542 642,89	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	77 915 336,15	93 177 202,20	95 357 013,25	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	6,56%	4,24%	7,26%	6,02%

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

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

4.3 Mouvements actif immo
Exercice au : 31/12/2024

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	4 800 920,07					4 800 920,07
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles	553 801,24	264 629,16		519 493,24		298 937,16
Autres immobilisations incorporelles	1 327 943,17	258 661,92	519 493,24		2 357,32	2 103 741,01
TOTAL I	6 682 664,48	523 291,08	519 493,24	519 493,24	2 357,32	7 203 598,24
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis	201 045 157,59	747 409,40	25 679 753,27		1 578 637,59	225 893 682,67
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	201 045 157,59	747 409,40	25 679 753,27		1 578 637,59	225 893 682,67
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris	[A] 1 192 573 295,23	3 480 821,97	92 601 597,57		17 863 612,47	1 270 792 102,30
Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants		3 480 821,97	81 003 799,45		13 722 032,38	
Additions et remplacement de composants (1)			11 597 798,12		4 141 580,09	
Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris	[B] 107 455 860,89	353,39	8 363,97	157 788,24	5 891,92	107 300 898,09
Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants		353,39		157 788,24		
Additions et remplacement de composants (1)			8 363,97		5 891,92	
Bâtiments et install. admin.	[C] 10 688 473,57	253 819,98	2 554 044,53			13 496 338,08
TOTAL III [A+B+C]	1 310 717 629,69	3 734 995,34	95 164 006,07	157 788,24	17 869 504,39	1 391 589 338,47
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	66 603,04				3 324,81	63 278,23
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div.	873 209,02				388 268,05	484 940,97
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique	675 694,42	39 980,40			233 867,37	481 807,45
Mobilier	565 060,23	10 859,53			109 053,08	466 866,68
Diverses						
TOTAL V	2 113 963,67	50 839,93			731 188,50	1 433 615,10
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	22 054 885,28	25 842 624,91		20 736 520,52		27 160 989,67
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	99 039 488,61	52 080 497,37		89 561 763,02		61 558 222,96
- Additions et remplacements de composants (1)	15 616 732,72	11 289 073,48		11 606 162,09		15 299 644,11
Avances et acomptes	890 920,64	213 985,25				1 104 905,89
TOTAL VII	137 602 027,25	89 426 181,01		121 904 445,63		105 123 762,63
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 651 545 381,24	93 959 425,68	120 843 759,34	122 062 233,87	20 182 655,29	1 724 103 677,10
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	27 944 718,06	600,00			560,00	27 944 758,06
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	334 370,54	181 375,36			56 348,34	459 397,56
Intérêts courus						
TOTAL IX	28 279 088,60	181 975,36			56 908,34	28 404 155,62
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 686 507 134,32	94 664 692,12	121 363 252,58	122 581 727,11	20 241 920,95	1 759 711 430,96

les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

e 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

on immobilisée (compte 72 sauf 72232)

nts de stocks en immobilisations

cernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

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

4.4 Amortissements (A)
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments 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	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 188 863,79	80 911,15			1 269 774,94
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	975 512,79	219 147,50		2 357,32	1 192 302,97
	TOTAL I	2 164 376,58	300 058,65		2 357,32	2 462 077,91
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	302 136 907,40	28 115 528,48		8 384 381,42	321 868 054,46
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	24 876 714,81	2 288 176,03		5 506,09	27 159 384,75
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	1 898 279,03	317 032,51			2 215 311,54
	TOTAL III	328 911 901,24	30 720 737,02		8 389 887,51	351 242 750,75
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	43 570,96	6 430,30		3 324,81	46 676,45
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	772 978,92	31 025,38		376 169,52	427 834,78
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	593 051,09	43 118,36		233 867,37	402 302,08
28184	Mobilier	478 365,70	20 516,91		108 034,21	390 848,40
28188	Diverses					
	TOTAL V	1 844 395,71	94 660,65		718 071,10	1 220 985,26
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	332 964 244,49	31 121 886,62		9 113 640,74	354 972 490,37

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)
(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

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

STRUCTURE

4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

 4.4 Amortissements (B)
 Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
2803-2805 -28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles			2 357,32		2 357,32
	TOTAL I			2 357,32		2 357,32
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		6 697 872,60	1 686 508,82		8 384 381,42
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui			5 506,09		5 506,09
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III		6 697 872,60	1 692 014,91		8 389 887,51
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV			3 324,81		3 324,81
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers			376 169,52		376 169,52
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique			233 867,37		233 867,37
28184	Mobilier			108 034,21		108 034,21
28188	Diverses					
	TOTAL V			718 071,10		718 071,10
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL		6 697 872,60	2 415 768,14		9 113 640,74

(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.

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2024

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	640 890,13	317 394,57	210 239,26	748 045,44
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	706 975,25	634 211,47	706 975,25	(3) 634 211,47
Pour gros entretien	4 528 130,11	3 276 992,98	3 803 101,39	4 002 021,70
Pour charges sur opérations immobilières	601 000,00	271 000,00	601 000,00	271 000,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 746 021,00	323 333,72	1 232 871,71	836 483,01
TOTAL II	8 223 016,49	4 822 932,74	(2) 6 554 187,61	6 491 761,62
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	650 942,84	589 335,17	388 668,21	851 609,80
Financières	620 600,00			620 600,00
TOTAL III	1 271 542,84	589 335,17	388 668,21	1 472 209,80
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés	213 000,00			213 000,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnement				
TOTAL IV	213 000,00			213 000,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 720 783,02	2 776 212,18	1 725 838,19	6 771 157,01
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	5 720 783,02	2 776 212,18	1 725 838,19	6 771 157,01
TOTAL VI (III+IV+V)	7 205 325,86	3 365 547,35	2 114 506,40	8 456 366,81
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	15 428 342,35	(1) 8 188 480,09	(1) 8 668 694,01	14 948 128,43

RENVOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	6 924 811,21	7 223 549,08
	- Financières		
	- Exceptionnelles	1 263 668,89	1 445 144,92
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		2 275 138,74
	... de provisions non utilisées (*)		4 713 817,08
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			634 211,47

(*) 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)

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	33 454 317,87	1 229 078,70	4 171 475,41	28 053 763,76	112 806,40
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	947 768 435,78	13 197 539,04	51 203 308,20	883 367 588,54	864 244 854,47
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	6 389 395,76	Non ventilable (3)		6 389 395,76	
1654	Redevances location - accession	197 511,60	197 511,60			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)	1 464 984,96	272 228,07	1 192 756,89		
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	36 582 295,62	34 039 745,77	828 233,25	1 714 316,60	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	82 073 879,33	82 073 879,33			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	19 338 781,94	19 338 781,94			
16883	Intérêts compensateurs	255 249,43	255 249,43			
TOTAL I dettes financières		1 127 524 852,29	150 604 013,88	57 395 773,75	919 525 064,66	864 357 660,87
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	25 881 567,65	25 881 567,65			
419	Clients créditeurs	7 909 438,00	7 909 438,00			
42	Personnel et comptes rattachés	1 960 461,73	1 960 461,73			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 942 604,71	1 942 604,71			
44	Etat et autres collectivités publiques	7 882 314,66	7 882 314,66			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	7 882 314,66	7 882 314,66			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	1 717 298,16	1 717 298,16			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	1 717 298,16	1 717 298,16			
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	156 846,04	156 846,04			
461	Opérations pour le compte de tiers	18 646,26	18 646,26			
46 sauf 461	Autres dettes	138 199,78	138 199,78			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	249 687,97	249 687,97			
TOTAL II		47 700 218,92	47 700 218,92			
487	Produits constatés d'avance	1 847 167,04	1 847 167,04			
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours	1 847 167,04	1 847 167,04			
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III		1 847 167,04	1 847 167,04			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		1 177 072 238,25	200 151 399,84	57 395 773,75	919 525 064,66	864 357 660,87

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	78 017 131,67
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	16 590 179,88
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

4.7 Etat des créances
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	570 680,00		570 680,00
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières	385 196,31		385 196,31
	TOTAL I	955 876,31		955 876,31
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	1 595 661,91	1 595 661,91	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 970 118,39	7 970 118,39	
416	Clients douteux ou litigieux	6 801 808,44		6 801 808,44
412	Créances sur acquéreurs	846 177,78	846 177,78	
413/414/415/418	Autres créances clients	1 568 387,88	1 568 387,88	
42	Personnel et comptes rattachés	6 470,91	6 470,91	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques	13 541 963,71	13 541 963,71	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	13 541 963,71	13 541 963,71	
45	Groupes, associés et opération de coopération	22 342 513,87	22 342 513,87	
451	Groupe	2 008 572,72	2 008 572,72	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	17 806 576,04	17 806 576,04	
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	2 527 365,11	2 527 365,11	
46	Débiteurs divers	6 980 702,04	6 980 702,04	
461	Opérations pour le compte de tiers	280 741,35	280 741,35	
46 sauf 461	Autres créances (1)	6 699 960,69	6 699 960,69	
	TOTAL II	61 653 804,93	54 851 996,49	6 801 808,44
486	Charges constatées d'avance	1 344 957,84	205 958,40	1 138 999,44
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	1 344 957,84	205 958,40	1 138 999,44
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	63 954 639,08	55 057 954,89	8 896 684,19

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	11 558 558,90
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	13 089 200,71

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

Exercice au : 31/12/2024

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avais donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
Filiales et participations (1)					Brute	Nette					
Nom	Siren	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
Filiales (7)											
- 1- ANTIN RESIDENCES	315 518 803	30 262 768,00			17,90	17,90					0,70
- 2- LOGIS CORSE	310 288 568	2 205 455,00		65,75%	1 434 704,75	1 434 704,75					
- 3- ARCANSUD	497 220 434	1 454 278,00		63,64%	1 379 409,36	1 379 409,36					
- 4- MESOLIA	469 201 552	316 131,20		0,05%	1 832,00	1 832,00				7,20	
- 5- NCA	692 006 729	1 001 424,00			16,00	16,00					
- 6- FRANCE LOIRE	673 720 744	13 108 080,00			245,88	245,88				3,35	
- 7- AIGUILLON RESIDENCE	302 382 387	2 011 648,00		0,20%	3 811,22	3 811,22					
- 8- SCCI ARCADE VVV	572 179 828				130,00	130,00					
- 9- SCCV ST JEAN DE VEDAS LOT1-2ZAC	078 826 337	1 000,00		80,00%	800,00	800,00					
- 10- SCCV LA BASTIDE BEAUVOIR EN CABO	789 506 185	1 000,00		70,00%	700,00	700,00					
- 11- SCCV MONTGISCARD L'ENCLOS	789 510 526	1 000,00		70,00%	700,00	700,00					
- 12- SCCV ST MANDRIER ROUGET DE L'ISLE	538 785 445	1 000,00		90,00%	900,00	900,00					
- 13- SCCV CARNOULLES SITE DU CLOS	791 329 956	1 000,00		60,00%	600,00	600,00					
- 14- SCCV CUGES LA FEAUTRIERE	793 415 225	1 000,00		60,00%	600,00	600,00					
- 15- SCCV MARSEILLE LE PRINCE RINGUET	799 394 655	1 000,00		90,00%	900,00	900,00					
- 16- SCCV MARSEILLE CHUTE LAVIE	799 394 689	1 000,00		85,00%	850,00	850,00					
- 17- SCI DOMAINE DE SEXTIUS	352 040 265	304,90		99,00%	301,85	301,85					
- 18- SAS ARCADE VVV PROMOTION SUD ES	904 925 864	1 000 000,00		62,00%	620 000,00						
- 19- SCI TERRASSE DU THOLONET	428 102 453	304,00		70,00%	212,80	212,80					
- 20- SCI LES COTEAUX DE LA MER	428 102 594	304,00		90,00%	273,60	273,60					
- 21- NOVE GESTION	908 541 436	37 000,00		14,22%	47 360,00	47 360,00					
- 22- SCI LES TERRASSES DU NIL	452 961 600	400,00		60,00%	240,00	240,00					
- 23- SCI VLLAS TERRISSES	048 098 037	400,00		99,00%	396,00	396,00					
- 24- SCI GRIGNY L'AGORA	524 153 491	400,00		99,00%	396,00	396,00					
- 25- SCI L'ECHELLE DE L'HORTUS	501 602 627	400,00		60,00%	240,00	240,00					
- 26- SCCV CASTELNAUDARY LES VALLONS	752 158 485	1 000,00		70,00%	700,00	700,00					
- 27- SCCV MARSEILLE JABERT	801 518 630	1 000,00		60,00%	600,00	600,00					
- 28- SCCV MONTPELLIER DORAMAR	752 089 508	1 000,00		80,00%	800,00	800,00					
- 29- SCCV ST PRIEST INDUSTRIE	803 183 292	1 000,00		99,00%	990,00	990,00					
- 30- SCCV LE LAVANDOU PUIITS ST MICHEL	803 303 999	1 000,00		75,00%	750,00	750,00			298 640,00		
- 31- SCCV GASSIN LA VERNATELLE	811 056 240	1 000,00		60,00%	600,00	600,00					
- 32- SCCV SOLLIES TOUCAS LEGUE	813 470 143	1 000,00		60,00%	600,00	600,00					
- 33- SCCV COMMUNET RUE DU MAZET	822 682 886	1 000,00		99,00%	990,00	990,00					
- 34- SCI DE BOUVIERS	410 729 412	304,90		48,00%	149,40	149,40					
- 35- SCI FRONTIGNAN ZAC DE PIELLES	828 924 472	1 000,00		60,00%	600,00	600,00					
- 36- SCCV PIERREFEU LA SAREIRIS	844 758 292	1 000,00		80,00%	800,00	800,00					
- 37- SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE	790 389 555	1 000,00		90,00%	900,00	900,00					
- 38- SCI LES TERRASSES DE MORIANI	501 552 970	400,00		40,00%	160,00	160,00					
- 39- SCI AMURELLA	501 544 241	400,00		40,00%	160,00	160,00					
- 40- SCI RES. SANTA BARBARA	501 548 598	400,00		40,00%	160,00	160,00					
- 41- SCI LE LOFT	511 980 344	400,00		9,00%	36,00	36,00					
- 42- SCI ROQUEVAIRE	514 214 642	400,00		40,00%	160,00	160,00					
- 43- SCI LES JARDINS DE SOLLIES	514 214 501	400,00		40,00%	160,00	160,00					
- 44- SCI BASTIA RESIDENCE VITTORI	514 685 247	400,00		40,00%	160,00	160,00					
- 45- SCI VILLE DE PIETRABUGNO	534 062 831	400,00		40,00%	160,00	160,00					
- 46- SCCV BEZIERS QUAI PORT NEUF	900 607 375	1 000,00		80,00%	800,00	800,00					
- 47- SCCV BORGIO RES. SANTA APPIANO	750 765 596	1 000,00		40,00%	400,00	400,00					
- 48- SCCV ILE ROUSSE RES. ISULA PIANA	798 672 770	1 000,00		40,00%	400,00	400,00					
- 49- SCI VILLA DOMITIA	511 632 200	400,00		9,00%	36,00	36,00					
- 50- SCI BORD DU LAC	422 024 885	304,00		44,00%	134,00	134,00					
- 51- SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	830 491 080	1 000,00		60,00%	600,00	600,00					
- 52- SCCV PROPRIANO RES. A PIANA	798 672 770	1 000,00		40,00%	400,00	400,00					
- 53- SCCV ST ORENS LES JARDINS DE TUCAN	752 126 052	1 000,00		70,00%	700,00	700,00					
- 54- SCCV AVIGNONZAC AGROPARC	752 421 982	1 000,00		60,00%	600,00	600,00					
- 55- SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAILL	824 441 992	1 000,00		60,00%	600,00	600,00					
- 56- SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	818 366 080	1 000,00		90,00%	900,00	900,00					
- 57- SCCV FREJUS ANCIEN COMBATTANTS	912 007 481	1 000,00		90,00%	900,00	900,00					
- 58- SCCV ST PRIEST ZAC DU TRIANGLE	803 183 292	1 000,00		99,00%	990,00	990,00					
- 59- SCCV FABREGUES ECOPARC 4	820 124 634	1 000,00		75,00%	750,00	750,00					
- 60- SCCV MANDUEL BOIS DES ROZIERES	820 101 673	1 000,00		75,00%	750,00	750,00					
- 61- SCCV MEZIEU ROUTE D'AZIEU	820 101 640	1 000,00		99,00%	990,00	990,00					
- 62- SCCV MONTICELLO RESIDENCE SAN RO	817 689 045	1 000,00		40,00%	400,00	400,00					
- 63- SCCV MONTPELLIER NOUVEAU ST RO	824 326 532	1 000,00		50,00%	500,00	500,00					
- 64- SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARRAS 2	833 111 586	1 000,00		60,00%	600,00	600,00					
- 65- SCCV AJACCIO LES TERRASSES DE GRA	830 689 915	1 000,00		40,00%	400,00	400,00					
- 66- SCCV PIETROSSELLA RESIDENCE SOLEM	834 153 785	1 000,00		40,00%	400,00	400,00					
- 67- SCCV SOLARO RESIDENCE A COASINA	900 505 777	1 000,00		80,00%	800,00	800,00			3 778 545,44		
- 68- SCCV COEUR D'ORQUES	835 201 203	1 000,00		80,00%	800,00	800,00			170 439,61		
- 69- SCCV MONTPELLIER PARC 2000	835 201 161	1 000,00		80,00%	800,00	800,00					
- 70- SCCV COMMUNAY LIEU DIT SAVOUGE	922 601 349	1 000,00		95,00%	950,00	950,00					
- 71- SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	843 150 269	1 000,00		80,00%	800,00	800,00			184 546,34		
- 72- SCCV SETE CHEVALIER DE CLERVILLE	848 010 120	1 000,00		50,00%	500,00	500,00			123 032,46		
- 73- SCCV SAINT MAXIMIN LA FRUITIERE	850 289 331	1 000,00		80,00%	800,00	800,00			11 529,41		
- 74- SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	850 289 497	1 000,00		80,00%	800,00	800,00			4 083 879,18		
- 75- SCCV BAILLARGUES CH. DU PETIT BON	877 777 466	1 000,00		80,00%	800,00	800,00			2 543 546,49		
- 76- SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	878 558 758	1 000,00		80,00%	800,00	800,00			4 450 032,05		
- 77- LA MAISON POUR TOUS	625 480 199	49 001 241,00		32,01%	23 842 285,30	23 842 285,30					
-											
-											
-											
-											

(en euros)

Exercice au : 31/12/2024

[illegible]

(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 les totaux des pertes et avantages (des remboursements) à la clôture de l'exercice, 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 l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".

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

(7) Plus de 50 % du capital détenu par l'organisme.

(8) De 10 à 50 % du capital détenu par l'organisme.

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

(10) Total colonnes 6 et 7 : égal aux comptes 261 + 266

Observations :

--

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

 4.9 Dirigeants - Effectif
 Exercice au : 31/12/2024

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS 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	191,71		24,65	
Cadres	45,80		6,60	
Non cadres	145,91		18,05	
Gardiens d'immeubles	5,37		0,17	
Cadres				
Non cadres	5,37		0,17	
Personnels d'immeubles	5,99			
Cadres				
Non cadres	5,99			
Personnels de maintenance				
Cadres				
Non cadres				
TOTAL	203,07		24,82	
Dont effectif de l'organisme à plein temps				
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre				
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein				

4.9.2 - EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	188,37	6,00	194,37
- Fins de contrats au cours de l'année	30,40	10,00	40,40
+ Contrats signés au cours de l'année	42,31	12,00	54,31
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	200,28	8,00	208,28

(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'organisme.

(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.

4.10.1 - TABLEAU 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.

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2024

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

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)		51 126,26	
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	383 356,03		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles	730 327,83		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	730 327,83		
TOTAL	1 113 683,86	51 126,26	

(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...) :

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2024

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet		1 171 441,43	603 517,51	1 774 958,94

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

*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

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

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

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

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

4.12 Coûts incorp. stocks

Exercice au : 31/12/2024

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves	3 331,56				3 331,56
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL	3 331,56				3 331,56

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".

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 .

Frais Financiers de plusieurs opérations immobilisées et RMO facturée sur des opérations spécifiques et projets.

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

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2024

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		909 953,90
- Pénalités	135,68	
- Frais sur Vente HLM	730 327,83	
- Opérations de Gestion Locative	120 020,49	
- Subventions accordées Participation	44 002,68	
- Charges sur excercices antérieurs	15 467,22	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		11 116 721,20
Cessions (2)		
- Cession Vente HLM	8 602 797,36	
- Cession Titres de Participations SCI & SCCV	45 349,34	
- Cession autres immobilisations corporelles	13 117,40	
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
- Remplacement de composant	2 455 457,10	
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		2 221 589,18
- Dépenses Liées à des Sinistres	249 393,27	
- Projets Abandonnés	1 883 781,25	
- Divers Charges Exceptionnelles	88 414,66	
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 263 668,89
- Dotaitons aux Provisions Exceptionnelles	351 000,00	
- Dotations aux Dépréciations Exceptionnelles	912 668,89	
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	15 511 933,17	15 511 933,17

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

 4.13 Exceptionnel
 Exercice au : 31/12/2024

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		1 931 391,92
- Dégrevements d'impôts Taxes Foncières	1 122 709,31	
- Pénalités sur Suppléments de Loyers de Solidarité & Mandats	93 554,43	
- Produits Exceptionnels Divers	687 495,92	
- Pénalités sur Marchés	24 022,82	
- Produits sur Exercices Antérieurs	3 609,44	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		23 693 185,00
- Cession Ventes HLM	23 692 625,00	
- Cession Immobilisations Financières : Titres de participations Parts Sociales	560,00	
- Cession Vente en Bloc Bureau Administratif		
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 237 019,67
- Quote-part des Subventions virée au Résultat	1 720 827,90	
- Quote-part des Subventions virée au Résultat sur les Ventes HLM	516 191,77	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		103 048,48
- Indemnités Assurances liées aux Sinistres	94 114,71	
- Produits Exceptionnels Divers	8 933,77	
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 445 144,92
- Reprises sur Dépréciations Exceptionnelles Opérations Locatives en Cours	543 134,21	
- Reprises sur Provision pour Risques et Charges Exceptionnelles Constructions	902 010,71	
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	29 409 789,99	29 409 789,99

(1) Détailler les montants significatifs.

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