

2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	ACTIF	31/12/2024			Totaux partiels	31/12/2023
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net		Net
1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				686 227,88	874 534,96
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	195 328,76	75 535,48	119 793,28		125 949,68
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	2 898 132,10	2 331 697,50	566 434,60		748 585,28
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				590 028 038,38	540 200 215,41
	2111 Terrains et constructions	835 935 833,79	250 639 340,12	585 296 493,67		535 049 390,66
	2112-2113-2115 Terrains nus	154 046,37	94 551,58	59 494,79		59 494,79
	212 Terrains aménagés, loués, bâtis	72 234 459,04	0,00	72 234 459,04		54 977 516,22
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318) Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418) Constructions locatives (sur sol propre)	693 928 704,14	220 044 000,13	473 884 704,01		439 452 282,66
	21318-21418 Constructions locatives sur sol d'autrui	13 476 069,71	5 128 367,35	8 347 702,36		8 652 564,46
	Autres ensembles immobiliers	56 142 554,53	25 372 421,06	30 770 133,47		31 907 532,53
	Autres immobilisations corporelles	11 546 804,27	6 815 259,56	4 731 544,71		5 150 824,75
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	7 805 563,71	3 626 506,75	4 179 056,96		4 404 005,83
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	3 741 240,56	3 188 752,81	552 487,75		746 818,92
	221-222-223 Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23 Immobilisations corporelles en cours				70 924 199,56	62 144 038,28
	2312 Terrains	569 426,32	0,00	569 426,32		764 780,97
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	70 354 773,24	0,00	70 354 773,24		61 379 257,31
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)				13 545 863,99	12 542 086,98
	261-266 - 2675-2676 Participations - Apports, avances	52 597 395,44	40 853 299,20	11 744 096,24		11 744 110,24
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741) - 275-2761 Autres	1 806 357,75	4 590,00	1 801 767,75		797 976,74
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	(I)	975 904 051,67	300 719 721,86	675 184 329,81	675 184 329,81	615 760 875,63
	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				3 575 288,36	1 835 202,22
	31 Terrains à aménager	379 263,90	237 263,90	142 000,00		712 261,50
	33 Immeubles en cours	1 014 842,19	0,00	1 014 842,19		225 458,27
	35 sauf 358 Immeubles achevés :					
	358 Disponibles à la vente	2 418 446,17	0,00	2 418 446,17		897 482,45
	37 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	Fournisseurs débiteurs	2 111 636,27	0,00	2 111 636,27	2 111 636,27	1 826 806,62
ACTIF CIRCULANT	CREANCES D'EXPLOITATION				33 171 003,83	32 305 695,30
	411 Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	412 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	3 176,29	0,00	3 176,29		1 569,25
	414 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Clients - autres activités	54 541,76	0,00	54 541,76		81 612,53
	416 Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	418 Clients douteux ou litigieux	10 499 529,86	5 249 048,80	5 250 481,06		5 071 367,65
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Produits non encore facturés	531 513,93	0,00	531 513,93		544 153,19
	441 Autres	1 068 941,51	0,00	1 068 941,51		1 130 625,53
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	26 262 349,28	0,00	26 262 349,28		25 476 367,15
	CREANCES DIVERSES (3)				7 859 549,38	8 632 344,92
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	232 048,36	0,00	232 048,36		75 806,66
	451-458 Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	1 712 812,52	0,00	1 712 812,52		1 787 775,91
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	5 914 688,50	0,00	5 914 688,50		6 768 762,35
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 (sociétés) Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				14 814 815,43	12 890 088,50
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	8 005 047,79		8 005 047,79		5 900 006,33
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		24 120,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	6 809 767,64		6 809 767,64		6 965 962,17
	53-54 Caisse et régies d'avances	0,00		0,00		0,00
	486 Charges constatées d'avance	1 043 726,09		1 043 726,09	1 043 726,09	655 327,56
	(II)	68 062 332,06	5 486 312,70	62 576 019,36	62 576 019,36	58 145 465,12
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	1 553,08		1 553,08	1 553,08	1 795,55
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 043 967 936,81	306 206 034,56	737 761 902,25	737 761 902,25	673 908 136,30
COMPTES RESULTE	(1) dont droit au bail			0,00		0,00
	(2) dont à moins d'un an			1 603 673,74		699 782,73
	(3) dont à plus d'un an			2 032 000,00		2 360 000,00

Certifié conforme à l'original

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	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	130 785 572,09	126 986 046,56
	101-104-105 (sociétés)	Capital	14 647 635,14	14 647 635,14
	10133-1014	Capital (actions simples)		13 108 080,00
	10134	Capital : actions d'attribution		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	1 539 555,14	1 539 555,14
	105	Ecart de réévaluation	0,00	0,00
	102-103 (OPH)	Dotations	0,00	0,00
	102	Dotations	0,00	0,00
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00	0,00
	106	Reserves	116 137 936,95	112 338 411,42
	1061 (sociétés)	Reserve légale	1 310 808,00	1 310 808,00
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	2 182 959,42	2 182 959,42
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00	0,00
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	0,00
	10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00	0,00
	10685	Reserves sur cessions immobilières	12 201 497,88	8 401 972,35
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 338 552,12	0,00
	10688	Reserves diverses	100 442 671,65	100 442 671,65
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 348 302,87	0,00
PROVISIONS	11	Report à nouveau (a)	16 214 054,60	19 168 947,99
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00	0,00
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	0,00
	12	Résultat de l'exercice (a)	1 868 478,25	1 430 126,38
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00	0,00
		dont relevant du SIEG	1 364 220,28	715 225,38
	13	Subventions d'investissement	48 075 690,29	46 841 807,75
		Montant brut	64 214 012,24	
		Inscrit au résultat	16 138 321,95	
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00
R	145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00
	1671	Titres participatifs	0,00	0,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	196 943 795,23	194 426 928,68
	15	PROVISIONS	8 750 462,08	9 293 587,65
R	151	Provisions pour risques	7 045 424,96	7 867 034,57
	1572	Provisions pour gros entretien	838 164,96	851 970,75
	153-158	Autres provisions pour charges	866 872,16	574 582,33
		TOTAL PROVISIONS (II)	8 750 462,08	9 293 587,65
DETTES	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	12 852 759,63	429 118 792,73
	163	Emprunts obligataires	0,00	10 943 891,81
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		0,00
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	394 902 775,97	359 369 796,23
	1642	C.G.L.L.S.	56 333,33	121 910,53
	1647	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM	0,00	0,00
	1648	Autres établissements de crédit	51 828 302,81	34 322 120,89
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1651	Dépôts de garantie des locataires	3 668 410,38	3 599 178,62
	1654	Redevances (location-accession)	0,00	0,00
	1658	Autres dépôts	0,00	0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00	0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00	0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	10 000 000,00	10 000 000,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	4 082 369,26	3 940 598,43
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	8 200 391,56	6 819 500,67
	16883	Intérêts compensateurs	35 517,86	1 795,55
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00	0,00
	519	Concours bancaires courants	0,00	0,00
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00	0,00
	419	Clients créditeurs	1 821 183,91	2 143 091,84
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 556 257,96	1 909 779,67
	Autres 419	Autres	264 925,95	233 312,17
		DETTES D'EXPLOITATION	16 411 138,34	14 763 608,72
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	7 992 569,80	6 700 352,77
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	970 383,42	592 718,36
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	7 448 185,12	7 470 537,59
		DETTES DIVERSES	9 840 964,65	6 182 759,39
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	5 408 392,00	2 699 884,64
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00
		Autres dettes :		
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00	0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières	56,35	11 746,28
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	3 337 122,40	2 304 359,72
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	19 640,47	14 759,19
	4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	1 075 753,43	1 152 009,56
R	487	Produits constatés d'avance	18 367 497,24	17 979 367,29
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	18 367 497,24	17 979 367,29
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00
		TOTAL DES DETTES (III)	532 067 644,94	470 187 619,97
G	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	737 761 902,25	673 908 136,30
U		(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.		
		(1) Dont à plus d'un an	467 190 311,85	412 454 381,68
		à moins d'un an	18 436 548,95	16 664 411,05

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)			76 903 847,47		71 169 919,34	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			32 212 753,60		27 732 738,78	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains					695 261,50	
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		570 261,50	570 261,50		-695 261,50	
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		1 827 996,47	1 827 996,47		113 919,36	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers		2 314,00	2 314,00			
605	Achats non stockés de matières et fournitures	5 334 011,77	545 732,95	5 879 744,72		6 580 797,45	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 943 865,79	1 230 021,28	5 173 887,07		5 229 594,95	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme						
613	Locations		74 874,21	74 874,21		48 111,54	
614	Charges locatives et de copropriétés		567,31	567,31		297,66	
6151 (OHLIM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 984 918,99	2 187 228,60	4 172 147,59		2 733 763,61	
6152 (OHLIM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		5 970 541,40	5 970 541,40		5 938 481,06	
6156	Maintenance		584 722,15	584 722,15		559 628,59	
6158	Autres travaux d'entretien						
616	Primes d'assurances		1 104 921,86	1 104 921,86		610 768,88	
621	Personnel extérieur à l'organisme		6 181,18	6 181,18		45 089,65	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		2 170 104,65	2 170 104,65		1 930 866,79	
623	Publicité, publications, relations publiques		172 034,67	172 034,67		162 439,33	
625	Déplacements, missions et réceptions		130 018,76	130 018,76		117 210,40	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		257 868,00	257 868,00		228 667,00	
6285	Redevances		3 141 671,09	3 141 671,09		2 546 492,18	
Autres comptes 61 et 62	Autres		972 896,97	972 896,97		886 610,33	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			11 327 656,77		10 978 979,54	
631-633	Sur rémunérations	53 565,88	971 326,75	1 024 892,63		1 038 157,37	
63512	Taxes foncières		7 751 313,74	7 751 313,74		7 528 457,80	
Autres 635-637	Autres	1 976 401,40	575 049,00	2 551 450,40		2 412 364,37	
64	Charges de personnel			10 350 999,31		10 681 494,88	
641-6481	Salaires et traitements	395 485,03	7 257 869,66	7 653 354,69		7 960 196,27	
645-647-6485	Charges sociales	129 788,22	2 567 856,40	2 697 644,62		2 721 298,61	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			22 361 081,46		21 110 406,08	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		18 766 890,31	18 766 890,31		17 963 256,41	
Autres 6811	Autres immobilisations		896 978,08	896 978,08		994 115,44	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances		1 671 334,27	1 671 334,27		1 317 744,13	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		491 966,21	491 966,21		719 542,18	
Autres 6815	Autres provisions		533 912,59	533 912,59		115 747,92	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			651 356,33		666 300,06	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		503 340,33	503 340,33		450 382,39	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		148 016,00	148 016,00		215 917,67	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			14 148 214,11		10 959 945,59	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		242,47	242,47		2 777,73	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		13 611 217,35	13 611 217,35		10 566 643,55	
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		246 902,52	246 902,52		78 574,01	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		19 534,41	19 534,41		48 217,29	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		270 317,36	270 317,36		263 733,01	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			14 907 437,91		16 759 565,50	
671	Sur opérations de gestion		792 473,23	792 473,23		710 250,83	
	Sur opérations en capital :			11 861 391,01		13 943 483,55	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 697 130,19	3 697 130,19		5 384 278,06	
678	Autres charges exceptionnelles		8 164 260,82	8 164 260,82		8 559 205,49	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 253 573,67		2 105 831,12	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		1 471 469,77	1 471 469,77		601 739,86	
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions		782 103,90	782 103,90		1 504 091,26	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES	13 818 037,08	92 141 462,41	105 959 499,49		98 889 430,43	
	Solde créditeur = bénéfice			1 868 478,25		1 430 126,38	
	dont relevant du SIEG			1 364 220,28		715 225,38	
	dont ne relevant pas du SIEG			504 257,97		714 901,00	
	TOTAL GENERAL			107 827 977,74		100 319 556,81	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			58 086,00		3 820,80	
	(2) Dont intérêts s/ emprunts liés						

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)		84 579 354,15		76 015 152,37	
70 (net de 709)	Produits des activités		75 341 376,37		69 663 078,18	
7011	Ventes de terrains lotis	74 000,00				
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	13 222 996,39			11 201 799,08	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	5 784 956,76			5 272 543,82	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	47 818 860,40			45 400 969,94	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	179 055,39			121 257,08	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 034 898,84			2 929 848,72	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	3 911 151,28			3 695 599,92	
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	11 656,60			10 165,52	
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.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services	171 672,67			153 956,88	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	1 132 128,04			876 937,22	
71	Production stockée (ou destockage)		2 310 347,64		113 919,36	
7133	Immeubles en cours	789 383,92			113 919,36	
7135	Immeubles achevés	1 520 963,72				
714	Production immobilisée		3 097 217,15		2 387 441,26	
7222	Immeubles de rapport (trais financiers externes)	78 461,64			41 446,18	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	2 938 685,51			2 345 995,08	
74	Subventions d'exploitation		128 662,76		274 634,57	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	128 662,76			274 634,57	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 802 512,93		1 665 045,08	
78157	Provisions pour gros entretien	505 772,00			79 200,00	
78174	Dépréciations de créances	1 149 686,82			1 149 470,52	
Autres 781	Autres reprises	147 054,11			436 374,56	
791	Transferts de charges d'exploitation	1 207 708,23	1 207 708,23		1 259 166,35	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	771 599,07	771 599,07		651 867,57	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		761 446,95		585 038,83	
761	De participations (2)		232 048,36		75 806,66	
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	232 048,36			75 806,66	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)		1 367,05		1 242,66	
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres	1 367,05			1 242,66	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	15 796,47	15 796,47		311 560,51	
765-766-768	Autres (2)	512 235,07	512 235,07		196 429,00	
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		22 487 176,64		23 719 365,61	
771	Sur opérations de gestion	5 053 772,61	5 053 772,61		3 514 891,77	
	Sur opérations en capital :		14 914 911,41		15 458 299,33	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	6 873 745,67			7 322 306,83	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 112 879,57			1 198 821,87	
778	Autres	6 928 286,17			6 937 170,63	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	2 518 492,62	2 518 492,62		4 746 174,51	
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	107 827 977,74	107 827 977,74		100 319 556,81	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		107 827 977,74		100 319 556,81	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		137 777,17		176 708,26	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Certifié conforme
à l'original



FRANCE LOIRE

Rapport du commissaire aux comptes sur
les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

FRANCE LOIRE

Société anonyme d'HLM
33 rue du Fg de Bourgogne
45000 Orléans

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société FRANCE LOIRE

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FRANCE LOIRE 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 APPRECIATIONS

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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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.

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.

RESPONSABILITES 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.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le 5 mai 2025 à Neuilly sur Seine,

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton SAS

Membre français de Grant Thornton International



Christian BANDE

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	
ACTIF		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			686 227,88	874 534,96	
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	195 328,76	75 535,48	119 793,28	125 949,68	
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 898 132,10	2 331 697,50	566 434,60	748 585,28	
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				590 028 038,38	540 200 215,41
		Terrains et constructions	835 935 833,79	250 639 340,12	585 296 493,67		535 049 390,66
	2111	Terrains nus	154 046,37	94 551,58	59 494,79		59 494,79
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	72 234 459,04	0,00	72 234 459,04		54 977 516,22
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	693 928 704,14	220 044 000,13	473 884 704,01		439 452 282,66
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	13 476 069,71	5 128 367,35	8 347 702,36		8 652 564,46
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	56 142 554,53	25 372 421,06	30 770 133,47		31 907 532,53
		Autres immobilisations corporelles	11 546 804,27	6 815 259,56	4 731 544,71		5 150 824,75
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	7 805 563,71	3 626 506,75	4 179 056,96		4 404 005,83
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	3 741 240,56	3 188 752,81	552 487,75		746 818,92
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23	Immobilisations corporelles en cours				70 924 199,56	62 144 038,28
	2312	Terrains	569 426,32	0,00	569 426,32		764 780,97
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	70 354 773,24	0,00	70 354 773,24		61 379 257,31
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				13 545 863,99	12 542 086,98
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	52 597 395,44	40 853 299,20	11 744 096,24		11 744 110,24
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	1 806 357,75	4 590,00	1 801 767,75		797 976,74
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		(I)	975 904 051,67	300 719 721,86	675 184 329,81	675 184 329,81	615 760 875,63
	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				3 515 288,36	1 835 202,22
	31	Terrains à aménager	379 263,90	237 263,90	142 000,00		712 261,50
	33	Immeubles en cours	1 014 842,19	0,00	1 014 842,19		225 458,27
	33 (sauf 338)	Immeubles achetés	2 418 440,17	0,00	2 418 440,17		897 482,45
	338	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
409	Fournisseurs débiteurs	2 111 636,27	0,00	2 111 636,27	2 111 636,27	1 826 806,62	
	CREANCES D'EXPLOITATION				33 171 003,83	32 305 695,30	
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)						
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	3 176,29	0,00	3 176,29		1 569,25	
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00	
414	Clients - autres activités	54 541,76	0,00	54 541,76		81 612,53	
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00	
416	Clients douteux ou litigieux	10 499 529,86	5 249 048,80	5 250 481,06		5 071 367,65	
418	Produits non encore facturés	531 513,93	0,00	531 513,93		544 153,19	
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 068 941,51	0,00	1 068 941,51		1 130 625,53	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	26 262 349,28	0,00	26 262 349,28		25 476 367,15	
	CREANCES DIVERSES (3)				7 859 549,38	8 632 344,92	
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCC	232 048,36	0,00	232 048,36		75 806,66	
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	1 712 812,52	0,00	1 712 812,52		1 787 775,91	
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	5 914 688,50	0,00	5 914 688,50		6 768 762,35	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00	
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00	
50	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	DISPONIBILITES				14 814 815,43	12 890 088,50	
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00	
515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00	
516	Comptes de placement court terme	8 005 047,79		8 005 047,79		5 900 006,33	
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		24 120,00	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	6 809 767,64		6 809 767,64		6 965 962,17	
53-54	Caisse et régies d'avances	0,00		0,00		0,00	
486	Charges constatées d'avance	1 043 726,09		1 043 726,09	1 043 726,09	655 327,56	
	(II)	68 062 332,06	5 486 312,70	62 576 019,36	62 576 019,36	58 145 465,12	
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	1 553,08		1 553,08	1 553,08	1 795,55	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00	
475	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)		1 043 967 936,81	306 206 034,56	737 761 902,25	737 761 902,25	673 908 136,30	
		(1) dont droit au bail		0,00		0,00	
		(2) dont à moins d'un an		1 603 673,74		699 782,73	
		(3) dont à plus d'un an		2 032 000,00		2 360 000,00	

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	130 785 572,09	126 986 046,56
	101-104-105 (sociétés)	Capital	14 647 635,14	14 647 635,14
	10133-1014	Capital (actions simples)	13 108 080,00	13 108 080,00
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00	0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	1 539 555,14	1 539 555,14
	105	Ecart de réévaluation	0,00	0,00
	102-103 (OPH)	Dotations	0,00	0,00
	102	Dotations	0,00	0,00
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00	0,00
	106	Reserves	116 137 936,95	112 338 411,42
	1061 (sociétés)	Reserve légale	1 310 808,00	1 310 808,00
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	2 182 959,42	2 182 959,42
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00	0,00
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	0,00
	10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00	0,00
	10685	Reserves sur cessions immobilières	12 201 497,88	8 401 972,35
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 338 552,12	0,00
	10688	Reserves diverses	100 442 671,65	100 442 671,65
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 348 302,87	0,00
	11	Report à nouveau (a)	16 214 054,60	19 168 947,99
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00	0,00
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	0,00
	12	Résultat de l'exercice (a)	1 868 478,25	1 430 126,38
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00	0,00
		dont relevant du SIEG	1 364 220,28	715 225,38
	13	Subventions d'investissement	48 075 690,29	46 841 807,75
		Montant brut	64 214 012,24	
		Inscrit au résultat	16 138 321,95	
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES	0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00
	1671	Titres participatifs	0,00	0,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	196 943 795,23	194 426 928,68
P R O V.	15	PROVISIONS	8 750 462,08	9 293 587,65
	151	Provisions pour risques	7 045 424,96	7 867 034,57
	1572	Provisions pour gros entretien	838 164,96	851 970,75
	153-158	Autres provisions pour charges	866 872,16	574 582,33
		TOTAL PROVISIONS (II)	8 750 462,08	9 293 587,65
D E T T E S		DETTES FINANCIERES (1)	485 626 860,80	429 118 792,73
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	12 852 759,63	10 943 891,81
	163	Emprunts obligataires	0,00	0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	394 902 775,97	359 369 796,23
	1642	C.G.L.L.S.	56 333,33	121 910,53
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00	0,00
	1648	Autres établissements de crédit	51 828 302,81	34 322 120,89
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1651	Dépôts de garantie des locataires	3 668 410,38	3 599 178,62
	1654	Redevances (location-accession)	0,00	0,00
	1658	Autres dépôts	0,00	0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00	0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00	0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	10 000 000,00	10 000 000,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	4 082 369,26	3 940 598,43
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	8 200 391,56	6 819 500,67
	16883	Intérêts compensateurs	35 517,86	1 795,55
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00	0,00
	519	Concours bancaires courants	0,00	0,00
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00	0,00
	419	Clients créditeurs	1 821 183,91	2 143 091,84
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 556 257,96	1 909 779,67
	Autres 419	Autres	264 925,95	233 312,17
		DETTES D'EXPLOITATION	16 411 138,34	14 763 608,72
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	7 992 569,80	6 700 352,77
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	970 383,42	592 718,36
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	7 448 185,12	7 470 537,59
		DETTES DIVERSES	9 840 964,65	6 182 759,39
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations	5 408 392,00	2 699 884,64
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00
		Autres dettes :		
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00	0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières	56,35	11 746,28
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	3 337 122,40	2 304 359,72
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	19 640,47	14 759,19
	4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	1 075 753,43	1 152 009,56
R E G U L.	487	Produits constatés d'avance	18 367 497,24	17 979 367,29
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	0,00	0,00
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00
		TOTAL DES DETTES (III)	532 067 644,94	470 187 619,97
		Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	737 761 902,25	673 908 136,30
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.				
(1) Dont à plus d'un an			467 190 311,85	412 454 381,68
à moins d'un an			18 436 548,95	16 664 411,05

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)			76 903 847,47		71 169 919,34	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			32 212 753,60		27 732 738,78	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains					695 261,50	
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication au garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		570 261,50	570 261,50		-695 261,50	
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication au garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		1 827 996,47	1 827 996,47		113 919,36	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers		2 314,00	2 314,00			
606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 334 011,77	545 732,95	5 879 744,72		6 580 797,45	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 943 865,79	1 230 021,28	5 173 887,07		5 229 594,95	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme						
613	Locations		74 874,21	74 874,21		48 111,54	
614	Charges locatives et de copropriétés		567,31	567,31		297,66	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 984 918,99	2 187 228,60	4 172 147,59		2 733 763,61	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		5 970 541,40	5 970 541,40		5 938 481,06	
6156	Maintenance		584 722,15	584 722,15		559 628,59	
6158	Autres travaux d'entretien						
616	Primes d'assurances		1 104 921,86	1 104 921,86		610 768,88	
621	Personnel extérieur à l'organisme		6 181,18	6 181,18		45 089,65	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		2 170 104,65	2 170 104,65		1 930 866,79	
623	Publicité, publications, relations publiques		172 034,67	172 034,67		162 439,33	
625	Déplacements, missions et réceptions		130 018,76	130 018,76		117 210,40	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		257 868,00	257 868,00		228 667,00	
6285	Redevances		3 141 671,09	3 141 671,09		2 546 492,18	
Autres comptes 61 et 62	Autres		972 896,97	972 896,97		886 610,33	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			11 327 656,77		10 978 979,54	
631-633	Sur rémunérations	53 565,88	971 326,75	1 024 892,63		1 038 157,37	
63512	Taxes foncières		7 751 313,74	7 751 313,74		7 528 457,80	
Autres 635-637	Autres	1 976 401,40	575 049,00	2 551 450,40		2 412 364,37	
64	Charges de personnel			10 350 000,31		10 681 494,88	
641-6481	Salaires et traitements	395 485,03	7 257 869,66	7 653 354,69		7 960 196,27	
645-647-6485	Charges sociales	129 788,22	2 567 856,40	2 697 644,62		2 721 298,61	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			22 361 081,46		21 110 406,08	
6811 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		18 766 890,31	18 766 890,31		17 963 256,41	
Autres 6811	Autres immobilisations		896 978,08	896 978,08		994 115,44	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances		1 671 334,27	1 671 334,27		1 317 744,13	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		491 966,21	491 966,21		719 542,18	
Autres 6815	Autres provisions		533 912,59	533 912,59		115 747,92	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			651 356,33		666 300,06	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		503 340,33	503 340,33		450 382,39	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		148 016,00	148 016,00		215 917,67	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			14 148 214,11		10 959 945,59	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		242,47	242,47		2 777,73	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		13 611 217,35	13 611 217,35		10 566 643,55	
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		246 902,52	246 902,52		78 574,01	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		19 534,41	19 534,41		48 217,29	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		270 317,36	270 317,36		263 733,01	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			14 907 437,91		16 759 565,50	
671	Sur opérations de gestion		792 473,23	792 473,23		710 250,83	
	Sur opérations en capital :			11 861 391,01		13 943 483,55	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 697 130,19	3 697 130,19		5 384 278,06	
678	Autres charges exceptionnelles		8 164 260,82	8 164 260,82		8 559 205,49	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 253 573,67		2 105 831,12	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		1 471 469,77	1 471 469,77		601 739,86	
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions		782 103,90	782 103,90		1 504 091,26	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES	13 818 037,08	92 141 462,41	105 959 499,49		98 889 430,43	
	Solde créditeur = bénéfice			1 868 478,25		1 430 126,38	
	dont relevant du SIEG			1 364 220,28		715 225,38	
	dont ne relevant pas du SIEG			504 257,97		714 901,00	
	TOTAL GENERAL			107 827 977,74		100 319 556,81	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			58 086,00		3 820,80	
	(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	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		84 579 354,15	76 015 152,37	
70 (net de 709)	Produits des activités		75 341 376,37	69 663 078,18	
7011	Ventes de terrains lotis	74 000,00			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis				
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)				
7017-7018	Ventes d'autres immeubles				
703	Récupération des charges locatives	13 222 996,39		11 201 799,08	
702 / 704	Loyers :				
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	5 784 956,76		5 272 543,82	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	47 818 860,40		45 400 969,94	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	179 055,39		121 257,08	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 034 898,84		2 929 848,72	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus				
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	3 911 151,28		3 695 599,92	
	Produits de concession d'aménagement				
705	Prestations de services :				
706	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)				
7061-7062	Sociétés sous égide	11 656,60		10 165,52	
70631 (OHLM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits				
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation				
7064	Syndic de copropriétés				
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers				
7063 (SEM) / 7065 (OHLM)	Gestion des S.C.C.C.				
70671	Gestion des prêts				
70672	Autres prestations de services	171 672,67		153 956,88	
7068	Produits des activités annexes :				
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.				
7086	Autres	1 132 128,04		876 937,22	
Autres 708					
71	Production stockée (ou destockage)		2 310 347,64	113 919,36	
713	Immeubles en cours	789 383,92		113 919,36	
7135	Immeubles achevés	1 520 963,72			
72	Production immobilisée		3 017 147,15	2 387 441,26	
722	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	78 461,64		41 446,18	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	2 938 685,51		2 345 995,08	
74	Subventions d'exploitation		128 662,76	274 634,57	
742	Primes à la construction				
743	Subventions d'exploitation diverses	128 662,76		274 634,57	
744	Subventions pour travaux d'entretien				
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 802 512,93	1 665 045,08	
78157	Provisions pour gros entretien	505 772,00		79 200,00	
78174	Dépréciations de créances	1 149 686,82		1 149 470,52	
Autres 781	Autres reprises	147 054,11		436 374,56	
791	Transferts de charges d'exploitation	1 207 708,23	1 207 708,23	1 259 166,35	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS				
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	771 599,07	771 599,07	651 867,57	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
	PRODUITS FINANCIERS		761 446,95	585 038,83	
761	De participations (2)		232 048,36	75 806,66	
7611	Revenus des actions				
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	232 048,36		75 806,66	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres				
762	D'autres immobilisations financières (2)		1 367,05	1 242,66	
76241-76242	Prêts accession				
Autres 762	Autres	1 367,05		1 242,66	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	15 796,47	15 796,47	311 560,51	
765-766-768	Autres (2)	512 235,07	512 235,07	196 429,00	
786	Reprises sur dépréciations et provisions				
796	Transfert de charges financières				
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		22 487 176,64	23 719 365,61	
771	Sur opérations de gestion	5 053 772,61	5 053 772,61	3 514 891,77	
	Sur opérations en capital :		14 914 911,41	15 458 299,33	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	6 873 745,67		7 322 306,83	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 112 879,57		1 198 821,87	
778	Autres	6 928 286,17		6 937 170,63	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	2 518 492,62	2 518 492,62	4 746 174,51	
797	Transferts de charges exceptionnelles				
	TOTAL DES PRODUITS	107 827 977,74	107 827 977,74	100 319 556,81	
	Solde débiteur = perte				
	dont relevant du SIEG				
	dont ne relevant pas du SIEG				
	TOTAL GENERAL		107 827 977,74	100 319 556,81	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		137 777,17	176 708,26	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées				

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

1 - Faits caractéristiques de l'exercice, principes comptables et méthodes d'évaluation	3
1.1 - Faits caractéristiques de l'exercice	3
1.2 - Présentation des comptes	3
1.3 - Principes comptables et méthodes d'évaluation des postes d'actif	4
1.3.1 - Immobilisations	4
1.3.2 - Immobilisations de structure	4
1.3.3 - Immobilisations locatives	4
Patrimoine mis en service à compter du 01/01/05 (8 composants)	5
1.3.4 - Créances douteuses	5
Créances douteuses sur locataires	5
Créances douteuses sur emprunteurs	6
1.3.5 - Les stocks	6
1.3.6 - Intérêts compensateurs	6
1.4 - Principes comptables et méthodes d'évaluation des postes du passif	6
1.4.1 - Subventions	6
1.4.2 - Subventions comptabilisées lors de l'acquisition de terrains à titre gratuit ou pour un Euro symbolique	6
1.4.3 - Provision pour gros entretien	6
1.4.4 - Provision retraite	7
2 - Commentaires des comptes de bilan 2024	7
2.1 - Actif	7
2.1.2 - Actif immobilisé	7
Immobilisations incorporelles	7
Immobilisations corporelles	7
En cours	8
Immobilisations financières	8
2.1.3 - Actif circulant	8
Stocks	8
Créances d'exploitation	8
Trésorerie et placements	8
2.1.4 - Charges à répartir	8
2.2 - Passif	9
2.2.1 - Capitaux propres	9
Capital et réserves	9
Subventions d'investissement	9
2.2.2 - Provisions pour risques et charges	10
Provisions pour risques	10
Provision pour gros entretien	10
Autres provisions pour charges	10
2.2.3 - Dettes	10
Dettes financières	10
Excédent d'acomptes	11
Produits constatés d'avances	11
3 - Commentaires du compte de résultat au 31 décembre 2024	11
3.1 - Charges	11
3.1.1 - Consommation en provenance des tiers	11
3.1.2 - Impôts, taxes et versements assimilés	11

3.1.3 - Charges de personnel.....	11
3.1.4 - Créances irrécouvrables sur locataires.....	11
3.1.5 - Charges financières	12
3.1.6 - Poids de l'annuité financière	12
3.1.7 - Charges exceptionnelles	12
3.1.8 - Intéressement.....	12
3.1.9 - Impôt sur les sociétés.....	12
3.2 - Produits	13
3.2.1 - Produits des activités	13
3.2.2 - Production immobilisée	13
3.2.3 - Subventions d'investissement.....	13
3.2.4 - Autres reprises provisions	14
3.2.5 - Transfert de charges	14
3.2.6 - Produits financiers.....	14
3.2.7 - Produits exceptionnels	14
4 - Surplus dégagé lors des ventes	14
5 - Informations concernant les entreprises liées	15
6 - Comptes d'engagements	15
7 - Comptes consolidés.....	15

1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE, PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

1.1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Vente de logements.

73 logements ont été vendus en 2024 à des personnes physiques dans le cadre de la vente patrimoine, avec une plus-value comptable de 4 761 k€ qui, comme les années précédentes, a fortement contribué au financement des travaux d'amélioration et de construction.

Démolitions.

La Société a poursuivi son activité de renouvellement de patrimoine dans le Cher en bénéficiant de décisions de financement pour la déconstruction de 245 logements. 214 logements à démolir ont été mis en chantier et 386 ont été réceptionnés sur l'exercice 2024.

Logements et Santé.

France Loire a réaffirmé son intention de construire le logement de demain, un logement promoteur de santé et durable associant l'habitat et les services, mettant l'habitant au cœur de ses missions, avec pour objectifs stratégiques :

- une dynamique de croissance, par la proposition de nouveaux types d'habitats associant logements et services, sur de nouveaux territoires,
- une expérience habitant réussie, en développant un modèle d'entreprise à haute valeur ajoutée relationnelle et servicielle,
- une RSE engagée, par ses actions promoteurs de santé et protectrices du Vivant.

Plan Stratégique de Patrimoine et de Service (PSPS).

La Société a poursuivi la mise en œuvre de son pacte stratégique pour faire de France Loire une société à haute valeur ajoutée relationnelle et servicielle, avec la mise en œuvre des 5 services Vyy et la formation des équipes opérationnelles pour une expérience habitant réussie.

La réponse aux enjeux climatiques, environnementaux et sociaux au regard du contexte de l'année 2023 (crise énergétique, augmentation du taux du Livret A et du coût des travaux, dégradation du marché de l'accession...), avait contraint la Société à opérer certains ajustements dans le cadre de la mise en œuvre des engagements du PSPS tels que :

- l'accélération du calendrier de son plan de rénovation énergétique,
- la réalisation de son bilan carbone en vue de structurer un plan d'action de baisse de ses émissions de CO_{2e}.

La Société a tenu son engagement d'accélération de la rénovation énergétique avec 582 ordres de services délivrés en 2024, doublant ainsi le volume de son activité de réhabilitation, et ce malgré la suspension brutale au cours de l'été 2024 des crédits à la rénovation énergétique de l'Etat.

Développement.

En 2024, la Société a réceptionné 280 logements et en a mis en chantier 349.

L'année 2024 a été marquée par la signature de l'acte de VEFA relatif à la première opération de France Loire en Bail Réel Solidaire (BRS) de 18 logements à La Chapelle-Saint-Mesmin (45).

La Société a lancé l'aménagement de 21 lots à Chécy (45) - "Le Cigoin", dont 10 lots à bâtir destinés à la vente, et l'aménagement de 24 lots à Rians (18).

1.2 - PRESENTATION DES COMPTES

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la clôture des comptes au 31/12/2024 sont celles prévues par :

Le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version applicable 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 et par le règlement ANC N°2022-05 du 7 octobre 2022 ;

L'instruction comptable applicable aux organismes HLM et ses mises à jour : arrêté du 8 décembre 2023, modifiant respectivement les arrêtés du 14 décembre 2022 et du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

L'arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents financiers. Compte tenu de la date de parution de l'arrêté et du fait que celui-ci n'apporte pas de modifications substantielles aux états financiers nous n'avons pas mis à jour le format de ces états financiers. Les présents états financiers sont donc présentés selon l'ancien format.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont les suivants :

- Image fidèle
- Comparabilité et continuité d'activité
- Régularité et sincérité
- Prudence
- Permanence des méthodes

1.3 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES D'ACTIF

1.3.1 - IMMOBILISATIONS

Les immobilisations locatives sont comptabilisées à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition, TVA non récupérable incluse.

Les immobilisations de structures suivent un plan d'amortissement selon le mode linéaire, avec les caractéristiques suivantes :

1.3.2 - IMMOBILISATIONS DE STRUCTURE

Libellés	Durée	Taux
Logiciel neuf	3 ans	33,33 %
Logiciel d'occasion	2 ans	50%
Agencement des constructions neuf	10 ans	10 %
Agencement des constructions d'occasion	5 ans	20 %
Matériel et outillage	5 ans	20 %
Matériel de transport :		
- véhicule de service neuf	5 ans	20 %
- véhicule de service d'occasion	3 ans	33,33 %
- véhicule de fonction	3 ans	33,33 %
Matériel de bureau neuf	5 ans	20 %
Matériel de bureau d'occasion	3 ans	33,33 %
Mobilier de bureau neuf	10 ans	10 %
Mobilier de bureau d'occasion	3 ans	33,33%
Matériel informatique Antérieur au 01/01/07 :	5 ans	20 %
A compter du 01/01/07 :		
- matériels portables	3 ans	33,33 %
- matériels fixes neuf	4 ans	25 %
- matériels fixes d'occasion	3 ans	33,33 %

1.3.3 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

- travaux et honoraires facturés par les sociétés extérieures,
- frais financiers générés pendant la phase de construction,
- les coûts internes de gestion de l'opération.

Les immobilisations locatives réalisées par la société ou acquises sont ventilées par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) suivant un plan d'amortissement selon le mode linéaire avec les caractéristiques suivantes :

Patrimoine mis en service à compter du 01/01/05 (8 composants)

Composant	% associé	Durée d'amortissement	% d'amortissement
Logements collectifs neufs (ou rachetés avec MES < ou = 5 ans)			
- Structure sans ascenseur	80,50 %	60 ans	1,67 %
- Structure avec ascenseur	77,70 %	60 ans	1,67 %
- Menuiserie extérieure	3,30 %	30 ans	3,33 %
- Chauffage individuel	3,20 %	18 ans	5,56 %
- Chauffage collectif	3,20 %	30 ans	3,33 %
- Etanchéité	1,10 %	18 ans	5,56 %
- Ravalement amélioration	2,10 %	18 ans	5,56 %
- Electricité	5,20 %	30 ans	3,33 %
- Plomberie/Sanitaire	4,60 %	30 ans	3,33 %
- Ascenseurs	2,80 %	18 ans	5,56 %
Logements individuels neufs (ou rachetés avec MES < ou = 5 ans)			
- Structure	80,80%	60 ans	1,67%
- Menuiserie extérieure	5,40%	30 ans	3,33%
- Chauffage individuel	3,20%	18 ans	5,56%
- Ravalement amélioration	2,70%	18 ans	5,56%
- Electricité	4,20%	30 ans	3,33%
- Plomberie/Sanitaire	3,70%	30 ans	3,33%
Parc Logements collectifs anciens rachetés (> 5 ans)			
- Structure sans ascenseur	80,50%	40 ans	2,50%
- Structure avec ascenseur	77,70%	40 ans	2,50%
- Menuiserie extérieure	3,30%	20 ans	5,00%
- Chauffage individuel	3,20%	12 ans	8,33%
- Chauffage collectif	3,20%	20 ans	5,00%
- Etanchéité	1,10%	12 ans	8,33%
- Ravalement amélioration	2,10%	12 ans	8,33%
- Electricité	5,20%	20 ans	5,00%
- Plomberie/Sanitaire	4,60%	20 ans	5,00%
- Ascenseurs	2,80%	12 ans	8,33%
Parc Logements individuels anciens rachetés (> 5 ans)			
- Structure	80,80%	40 ans	2,50%
- Menuiserie extérieure	5,40%	20 ans	5,00%
- Chauffage individuel	3,20%	12 ans	8,33%
- Ravalement amélioration	2,70%	12 ans	8,33%
- Electricité	4,20%	20 ans	5,00%
- Plomberie/Sanitaire	3,70%	20 ans	5,00%

Pour les constructions sur sol d'autrui, la durée d'amortissement des composants est limitée à la durée du bail.

1.3.4 - CREANCES DOUTEUSES

Créances douteuses sur locataires

Les créances douteuses sur les locataires sont les créances présentant un risque probable ou certain de non-recouvrement total ou partiel, impayées au 31 décembre N. Les créances douteuses sont provisionnées individuellement et viennent en déduction des postes d'actif.

Les provisions sont évaluées de la façon suivante :

Locataires présents	
Créances comprises entre 0 et 3 mois	7 % des créances impayées
Créances comprises entre 3 et 6 mois	35 % des créances impayées
Créances comprises entre 6 et 12 mois	60 % des créances impayées
Créances supérieures à 12 mois	100 % des créances impayées
Locataires partis	100 % des créances impayées

Créances douteuses sur emprunteurs

Les créances douteuses sur les emprunteurs sont les créances impayées supérieures à six mois. Les créances impayées inférieures à six mois et pour lesquelles le risque d'insolvabilité est établi entrent également dans la catégorie des créances douteuses.

Les créances douteuses sont provisionnées individuellement, à chaque arrêté comptable et viennent en déduction des postes d'actif.

1.3.5 - LES STOCKS

Les stocks de logements sont valorisés au coût de production. Ils peuvent faire l'objet d'une provision pour dépréciation en minoration des postes d'actif, qui enregistre le dépassement du coût de production sur le prix de vente.

Les stocks d'approvisionnements. Ce poste correspond à la valorisation de produits et matériels destinés à l'entretien du patrimoine.

1.3.6 - INTERETS COMPENSATEURS

Les intérêts compensateurs liés aux contrats de prêts PLA sont représentatifs, à une date donnée et compte tenu de la progressivité de l'annuité et des frais financiers déjà réglés, des intérêts dus pour respecter une rémunération de prêt conforme au contrat.

L'article 38 de la loi n° 94.624 du 21 juillet 1994 autorise expressément les organismes hlm à constater en charges différées les intérêts compensateurs liés aux contrats de prêts PLA.

Pendant la période de différé, l'augmentation du stock d'intérêts compensateurs est comptabilisée au bilan par l'intermédiaire d'un compte d'intérêts courus, mais fait l'objet d'une écriture de transfert de charges en vue d'annuler l'impact en résultat.

1.4 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

1.4.1 - SUBVENTIONS

Les subventions sont constatées au passif du bilan sur la base du montant de la notification. Elles sont ensuite transférées au compte de résultat à compter de l'année de mise en service des opérations locatives auxquelles elles se rapportent.

La méthode d'affectation des subventions entre le terrain (reprise par dixième) et les constructions (reprise suivant la durée d'amortissement du composant principal) est la suivante :

- affectation des financements directement affectables (subvention EDF : reprise au rythme de la construction ; la subvention « foncier » est rattachée au terrain),
- affectation des subventions Etat : au prorata de leur poids dans le prix de revient,
- affectation prioritaire des emprunts au reste à financer construction (défini comme étant le montant des constructions duquel on déduit les affectations précédentes),
- si après affectation des emprunts, le reste à financer construction est toujours différent de zéro, alors on affecte les subventions autres, jusqu'à ce que toute la construction soit financée. En cas d'excédent, on l'affecte au terrain.

Lors des cessions de patrimoine, la quote-part de subvention résiduelle rattachable à la quote-part de l'immobilisation cédée est reprise immédiatement au résultat.

Cette quote-part de subvention sur immobilisation cédée ou détruite est ensuite supprimée du bilan en soldant les comptes 131 et 1391 correspondants.

1.4.2 - SUBVENTIONS COMPTABILISEES LORS DE L'ACQUISITION DE TERRAINS A TITRE GRATUIT OU POUR UN EURO SYMBOLIQUE

Ces subventions qui sont rattachées au terrain sont transférées au compte de résultat par dixième.

1.4.3 - PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

La PGE correspond à trois ans de travaux chargeables, se basant sur un plan de travaux d'une durée de trois ans.

Les modalités de constitution reprennent strictement celles de la note de présentation du règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Pour être provisionnées, les dépenses doivent répondre à quatre critères simultanément :

1. natures des travaux (liste limitative)
 - a) travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage, (ravalement sans amélioration),
 - b) travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols,
 - c) travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme des composants (chauffe-eau, portes palières, boîtes aux lettres, interphonie ...),
 - d) travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes.
2. coût valorisé
3. localisation de l'immeuble déterminée
4. année de réalisation certaine.

1.4.4 - PROVISION RETRAITE

Une provision retraite est calculée pour l'ensemble des collaborateurs de la société dans le but d'étaler la charge que la société sera amenée à verser à la date du départ volontaire des collaborateurs.

La provision est calculée en conformité avec les recommandations du Conseil National de la Comptabilité.

Les paramètres de calcul de la provision sont :

- mode de départ à la retraite à l'initiative du salarié
- taux de rotation par tranche d'âge : pour les moins de 35 ans 21,88%, de 35 à 55 ans 16,38%, +55 ans 7,14%.
- taux de valorisation : 2,40%
- taux d'actualisation : 3,16%
- table de survie : table INSEE

2 - COMMENTAIRES DES COMPTES DE BILAN 2024

2.1 - ACTIF

2.1.2 - ACTIF IMMOBILISE

Immobilisations incorporelles

Une diminution de 188 307 € constatée entre 2023 et 2024 correspond :

- à la diminution du poste logiciels pour 388 374 €.
- à la diminution du poste autres immobilisations incorporelles en cours (logiciels) pour 222 653 €
- à la diminution des dotations aux amortissements sur les logiciels pour 428 876 €
- à l'augmentation de la dotation aux amortissements sur les baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation pour 6 156 €.

Immobilisations corporelles

L'augmentation de cette rubrique à hauteur de 49 827 823 € correspond notamment :

D'une part en positif :

- à la mise en service de 280 logements locatifs (61 logements en constructions locatives, 219 logements en VEFA), ainsi que la réhabilitation et l'amélioration de notre patrimoine par addition ou remplacement de composants pour un coût total de 82 180 224 €.
- à l'acquisition d'immobilisations de structure pour 221 803 €.
- La reprise de provisions pour dépréciation d'immobilisation dans le cadre des démolitions programmées pour un montant de 820 210 €.

Et d'autre part en négatif :

- comptabilisation des amortissements techniques de l'exercice 2024 soit 18 760 733 € sur le locatif et 229 252 € sur les bâtiments administratifs
- comptabilisation des amortissements sur les immobilisations de structure pour 399 035 €
- comptabilisation d'amortissements exceptionnels pour 841 721 € et de provisions pour dépréciation pour 629 749 € sur les démolitions programmées
- vente de logements pour une valeur nette comptable de 2 045 504 €
- sortie de composants remplacés pour une valeur nette de 1 399 500 €
- valeur nette comptable sur démolition pour 235 631 €
- sortie de mobiliers, matériels de bureau et matériel de transport pour une valeur nette de 16 481 €.

En cours

Figurent à ce poste les immobilisations en cours de construction ou terminées dont la mise en service n'est pas effective.

Les opérations locatives en cours au 31 décembre 2024 figurent pour un montant net de 70 924 200 € (soit 55 618 483 € pour la construction et acquisition de logements et équivalents logements et 15 305 717 € pour la réhabilitation et interventions ponctuelles sur le parc existant).

Ce poste a augmenté de 8 780 161 €, soit 14% comparé à 2023.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières ont augmenté de 1 003 777 € :

Variation sur les titres de participation : - 14 €

Variation des dépôts et cautionnements : + 903 891 €

Variation des autres créances immobilisées : + 99 900 €

2.1.3 - ACTIF CIRCULANT

Stocks

Les stocks ont varié de + 1 740 086 €.

Les réserves foncières en stock :

- Une réserve foncière à Vierzon 17 000 €

Le stock en cours :

- Diverses opérations 1 377 106 €

Le stock achevé :

- ZAC d'aménagement Grainloup 893 223 €
- ZAC d'aménagement Cigoin 1 525 223 €

Créances d'exploitation

La variation correspond principalement aux postes «locataires» et « autres créances » :

- locataires (avances APL) - 5 801 €
- locataires douteux nets de provisions 179 113 €
- clients autres activités - 27 071 €
- clients, factures à établir - 12 639 €
- subventions à recevoir 785 982 €
- TVA - 60 550 €

Trésorerie et placements

Disponibilités : 14 814 815 €

- livret A 542 346 €
- comptes à vue 6 795 960 €
- comptes courants rémunérés 7 462 702 €
- compte spécifique CB 13 807 €

2.1.4 - CHARGES A REPARTIR

Il s'agit des intérêts compensateurs au 31 décembre 2024 qui passent à 1 553 € contre 1 796 € en 2023.

Les intérêts compensateurs comptabilisés à ce compte en application de l'article 38 de la loi n°94 624 du 21 juillet 1994 codifié à l'article L.351-2-2 du C.C.H peuvent être maintenus à ce compte en vertu de cette mesure législative, jusqu'à l'apurement des remboursements des emprunts concernés.

2.2 - PASSIF

2.2.1 - CAPITAUX PROPRES

Capital et réserves

L'assemblée générale ordinaire du 21 mai 2024 a décidé sur proposition du Conseil d'Administration d'affecter le résultat positif 2023 pour 1.430.126,38 € de la façon suivante :

- dividendes 585 494,24 €
- réserves sur cessions d'immobilisations hors SIEG 1 101 599,13 €
- réserves sur cessions d'immobilisations SIEG 2 697 926,40 €

En prélevant sur le compte report à nouveau (solde créditeur) la somme de 2 954 893,39 €. Après cette affectation, le compte report à nouveau créditeur s'élève à 16 214 054,60 €.

Subventions d'investissement

Au 31 décembre 2024 :

- les subventions cumulées notifiées (brutes) 64 214 012 €
- les subventions restant à transférer (nettes) 48 075 690 €
- les subventions restant à recevoir 11 351 703 €

Etat des subventions au 31/12/2024 :

Constructions neuves

En €	Montant notifié*	Reste à recevoir
Cher	25 347 620	4 329 904
Loir et Cher	467 536	-
Loiret	18 574 968	1 885 747
Nièvre	184 322	184 322
TOTAL	44 574 446	6 399 973

Réhabilitation - Amélioration

En €	Montant notifié*	Reste à recevoir
Cher	14 759 312	4 144 566
Loiret	579 057	78 535
TOTAL	15 338 369	4 223 101

Acquisition - Amélioration

En €	Montant notifié*	Reste à recevoir
Cher	2 754 440	183 629
Loiret	1 019 124	45 000
TOTAL	3 773 563	228 629

Autres subventions

En €	Montant notifié*	Reste à recevoir
Subvention Vierzon	527 633	500 000
TOTAL	527 633	500 000

TOTAUX	64 214 012	11 351 703
---------------	-------------------	-------------------

Les subventions restant à recevoir au 31 décembre 2024 peuvent être classées suivant l'état d'avancement des opérations.

En €	Montant notifié	Reste à recevoir
Projet	5 100 888	4 857 450
En cours	6 658 020	4 930 426
Prix de Revient Définitif (PRD)	52 455 104	1 563 827
TOTAL	64 214 012	11 351 703

Le solde des subventions sur les opérations à l'état de « PRD » sera sollicité en 2025. Les demandes de subventions sur les opérations « projet » et « en cours » seront faites pour partie en 2025 selon l'avancement des travaux.

2.2.2 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions pour risques

En €	A nouveau	Dotation	Reprise	Solde 31/12/2024
Risque foyers	400 688	109 715	100 754	409 649
Risque fiscal lié à l'IS	36 000	-	-	36 000
Risque sinistres	50 000	-	40 000	10 000
Risque s/op. Immobilières	250 000	-	-	250 000
Risque SAV s/SCCV	6 650	-	6 300	350
Risques divers	91 000	115 581	-	206 581
Risque démolitions	6 532 697	666 522	1 698 282	5 500 937
Risque sur patrimoine	500 000	-	-	500 000
TOTAL	7 867 035	891 818	1 845 336	6 913 517

La provision pour risque foyers couvre le risque, en cas de vente de foyer, du reversement du solde de la provision pour grosses réparations (PGR).

La provision pour risque foyers :

- est dotée du montant quittancé au foyer au titre de la participation pour couverture du renouvellement des composants
- est reprise au fur et à mesure de la réalisation des travaux effectués au titre de l'exercice, que ce soit en gros entretien ou en renouvellement de composants.

Provision pour gros entretien

La provision est justifiée par un plan triennal d'entretien établi par programme et par nature de travaux.

Au 31/12/2024, la provision pour gros entretien (PGE) s'élève à 838 165 €.

- 2025 : 424 507 €
- 2026 : 164 992 €
- 2027 : 248 666 €

En €	PGE 2024.25.26	Dotations	Reprises GE réalisés	Reprises GE non réalisés	PGE 2025.26.27
PGE	851 971	491 966	99 401	406 371	838 165

Autres provisions pour charges

En €	A nouveau	Dotation	Reprise	Solde 31/12/24
Provision retraite	574 582	292 290	-	866 872

2.2.3 - DETTES

Dettes financières

Le poste de dettes financières (hors intérêts courus non échus, intérêts compensateurs et dépôts de garantie des locataires, concours bancaires courants) s'élève à 473 722 541 € au 31 décembre 2024 contre 418 698 318 € au 31 décembre 2023.

A Nouveau	Réalizations	Diminutions	Echéances	Rbt anticipés	Au 31/12/24
418 698 318	65 429 598	97 595	9 832 505	475 274	473 722 541

Excédent d'acomptes

Conformément à l'instruction comptable, il a été procédé à une comparaison globale au titre de la période 2023 entre le montant des acomptes quittancés et le montant des charges pour lesquelles aucune régularisation n'est encore intervenue.

L'impact sur le compte de résultat 2024 est la constatation d'un excédent d'acomptes qui nous a conduit à minorer le poste « 703100 : récupération de charges » d'un montant de 1 556 258 € par le compte 419500 : Locataires - excédents de provisions.

Produits constatés d'avances

Ce poste enregistre, au titre de l'exploitation :

• les loyers et charges avec terme à échoir	109 308 €
• les subventions	17 906 650 €
• les sinistres	114 536 €
• la mise à disposition d'équipements à GDF Suez Energie	3 333 €
• redevance foyer	138 103 €
• facturation Nové gestion.....	95 567 €

3 - COMMENTAIRES DU COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2024

3.1 - CHARGES

3.1.1 - CONSOMMATION EN PROVENANCE DES TIERS

Ce poste s'élève à 32 212 754 € au 31 décembre 2024 et enregistre notamment :

• frais liés à la production de stocks	2 400 572 €
• achats non stockés de matières et fournitures	545 733 €
• des dépenses d'entretien et de gros entretien	9 388 359 €
• des charges récupérables	11 262 797 €
• refacturation inter-société du Groupe	3 141 671 €
• maintenance	584 722 €
• primes d'assurances	1 104 922 €
• personnel intérimaire, personnel détaché	6 181 €
• honoraires, frais d'actes et contentieux, autres prestations, rémunération de gestion ...	2 170 105 €
• publicités, publications	152 737 €
• déplacements, missions réceptions, séminaires et congrès	142 154 €
• déménagements	405 €
• cotisations	444 877 €
• frais postaux et télécom, lignes informatiques	658 067 €
• frais de recrutement personnel	38 434 €
• locations mobilières et immobilières	74 874 €
• services bancaires	49 122 €
• autres services extérieurs (surveillance bâtiments)	8 028 €
• documentations générales	19 696 €
• cadeaux	12 898 €
• dons.....	6 400 €

3.1.2 - IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES

Le montant des taxes foncières sur propriétés bâties s'élève au titre de l'exercice 2024 à 7 751 314 €, 84% du patrimoine est assujéti à la taxe foncière.

3.1.3 - CHARGES DE PERSONNEL

Les charges de personnel passent de 10 681 495 € à 10 350 999 € avec un effectif moyen en ETP sur l'exercice 2024 de 193 collaborateurs contre 183 collaborateurs en 2023.

3.1.4 - CREANCES IRRECOURVABLES SUR LOCATAIRES

Une somme de 503 340 € a été comptabilisée en perte sur créances irrécouvrables sur l'exercice 2024 constituée de 158 dossiers de locataires dont 136 partis (dont 184 389 € liés à la procédure de rétablissement personnel).

3.1.5 - CHARGES FINANCIERES

Tableau de variation des charges financières 2023/2024 :

Postes de charges Financières	Montant par poste au 31/12/23	Montant par poste au 31/12/24
Intérêts s/opérations locatives	10 693 435	13 877 654
Autres charges financières (frais de dossier s/emprunt, frais de garantie d'emprunt, pénalités rembt anticipé)	251 986	270 261
Dotations aux amortissements et provisions (intérêts compensateurs)	2 778	242
TOTAL	10 948 199	14 148 157

3.1.6 - POIDS DE L'ANNUITE FINANCIERE

• amortissement financier sur emprunts (hors remboursements anticipés)	9 716 634 €
• intérêts (2.21 & 2.22)	13 779 900 €
Soit un total de	23 496 534 €

Le taux d'endettement en pourcentage des loyers s'élève à 38,8 % en 2024.

3.1.7 - CHARGES EXCEPTIONNELLES

Les charges exceptionnelles enregistrent essentiellement :

Sur opérations de gestion :

• frais de pénalités diverses	44 836 €
• frais commerciaux sur ventes patrimoine	747 637 €

Valeur nette comptable des actifs cédés :

• sur ventes de 73 logements	1 860 600 €
• sur autres ventes	184 904 €
• sur démolition	252 112 €
• sur composants remplacés	1 399 500 €

Autres charges exceptionnelles :

• dépenses liées à des sinistres	549 610 €
• abandons de projets	255 769 €
• frais de démolitions	6 700 935 €
• divers	657 947 €

Dotations aux amortissements et provisions :

• amortissements exceptionnels pour démolition	841 721 €
• provision pour risques (reste à charges sur démolition)	782 104 €
• provision pour sécurisation des bâtiments prévus à la démolition	629 749 €

3.1.8 - INTERESSEMENT

Une provision au titre de l'intéressement 2024 a été comptabilisée pour 453 382 €.

3.1.9 - IMPOT SUR LES SOCIETES

Les SA hlm bénéficient de l'exonération d'IS en raison de certaines activités :

- les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L.411-2 du CCH
- les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L.411-1 du CCH, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles
- les produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes

Les conditions qui permettent de bénéficier de l'exonération prévue aux articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI doivent être appréciées au titre de chaque exercice comptable

En application de l'instruction 4 H-1-01 N°13 du 25 janvier 2006, le patrimoine de France Loire rattaché au secteur fiscalisé au titre de 2024 a été recensé, il se compose de :

- 53 logements non conventionnés
- 954 logements PLI-LLI
- 76 commerces

Les revenus des commerces bénéficient d'une exonération en application de franchise prévue dans l'instruction fiscale : sont exonérés les produits issus de l'exploitation des locaux annexes et accessoires, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles. A défaut, les bénéfices retirés de l'activité de location de ces locaux et emplacements annexes et accessoires sont exonérés d'impôt sur les sociétés dès lors que leur proportion n'excède pas 5% des recettes totales de l'organisme.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les logements PLI sont exclus du service d'intérêt général. Ils sont désormais soumis à l'impôt sur les sociétés. La construction et la gestion de ces logements restent dans la compétence de l'organisme, dans la limite de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L.302-5 détenus par l'organisme, dans le cadre des « missions d'intérêts général » hors SIEG.

De plus, entrent dans le champ d'application de l'impôt société toutes activités non rattachées au service d'intérêt général. Ce qui correspond en 2024 aux revenus tirés de la location d'une partie du siège social, des revenus des Scvv.

Au titre de l'exercice 2024, aucune provision d'impôt société a été comptabilisée.

3.2 - PRODUITS

3.2.1 - PRODUITS DES ACTIVITES

Le solde au 31 décembre 2024 s'élève à 75 341 376 € contre 69 663 078 € pour 2023.

Au cours de l'exercice :

- 280 logements ont été mis en service
- 73 logements ont été vendus dans le cadre de la vente patrimoine + 4 autres ventes
- 1 logement a été transformé en local d'activité
- 66 équivalents logements vendus
- 386 logements ont été démolis

Portant ainsi le patrimoine de France Loire au 31 décembre 2024 à 12 552 logements et 505 équivalents logements.

3.2.2 - PRODUCTION IMMOBILISEE

Le poste affiche un niveau de 3 017 147 € au 31 décembre 2024. Il enregistre :

- les coûts internes de conduites d'opérations locatives 318 088 €
- les coûts financiers externes 78 461 €
- les coûts de maîtrises d'ouvrages refacturés par La Ruche Habitat 2 620 598 €

3.2.3 - SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

COMPTE 777 - QUOTE PART DE SUBVENTIONS VIREES AU RESULTAT			
En €	Reprise 2024	VNC cédées	Cumul reprise
131100 - subventions Etat	339 225	68 888	7 936 920
131200 - subventions Région	157 197	35 553	1 363 397
131300 - subventions Département	104 089	- 6234	1 590 317
131400 - subventions Commune	128 028	302	1 696 410
131500 - subventions Ets publiques	90 922	2 726	485 293
131600 - subventions Entreprises publiques	27 800	2 611	425 293
131710 - subventions collecte	8 952	1 989	363 141
131720 - subventions autres collecteurs	43 298	-	447 358
131780 - subventions autres org privés	43 926	-	1 176 069
131880 - subventions d'équipement	61 750	1 857	654 124
TOTAUX	1 005 187	107 692	16 138 322

3.2.4 - AUTRES REPRISES PROVISIONS

• sur risques foyers	100 754 €
• sur risques SAV s/SCCV.....	6 300 €
• sur risques divers.....	40 000 €
• sur risques démolitions.....	1 698 282 €

3.2.5 - TRANSFERT DE CHARGES

A ce poste figurent notamment :

• avantages en natures	61 904 €
• frais de commercialisation sur ventes patrimoine	747 637 €
• aides à l'emploi (aide apprenti, CUI, service civique, adultes relais)	60 652 €
• charges de gardiennage (salariés France Loire) dans les copropriétés	1 129 €
• versements des organismes de formation / Agefiph	25 388 €
• CARSAT	17 054 €
• Divers	1 666 €
• RMO La Ruche Habitat accession	117 365 €
• Frais d'actes refacturables	174 914 €

3.2.6 - PRODUITS FINANCIERS

Les produits financiers au 31 décembre 2024 s'élèvent à 761 447 €.

3.2.7 - PRODUITS EXCEPTIONNELS

Sur opérations de gestion :

• débits et pénalités perçus	128 191 €
• rentrées sur créances irrécouvrables	36 214 €
• dégrèvements taxes foncières	4 812 734 €

Sur produits de cessions d'actifs, au titre des :

• vente de 73 logements (vente patrimoine)	6 621 915 €
• ventes autres	224 500 €
• cession autres immobilisations corporelles (immobilisations de structure).....	27 317 €

Subventions virées au compte de résultat 1 112 880 €

Autres produits exceptionnels :

A ce poste figurent notamment :

• indemnités d'assurances	388 608 €
• surestimation frais divers, solde factures non parvenues après RMO	110 654 €
• prorata taxes foncières sur ventes hlm	27 220 €
• refacturation aux SCCV	34 946 €
• intérêts moratoires	15 785 €
• régularisation charges copropriété	18 494 €
• subvention sur démolitions	6 324 019 €
• divers	8 560 €

Reprises sur provisions :

• reste à charge sur démolitions	1 698 282 €
• dépréciation exceptionnelle sur démolitions	820 210 €

4 - SURPLUS DEGAGE LORS DES VENTES

La société a poursuivi au cours de l'exercice 2024 la politique de vente de logements au profit des locataires occupants.

En 2024, 73 ventes patrimoine ont été réalisées pour un prix de vente global 6 621 915 € et 4 autres ventes pour un prix de vente de 224 500 €.

Conformément à la loi, la société réinvestit cette somme, en priorité dans les programmes nouveaux de construction, de travaux d'amélioration substantielle ou d'acquisition de logements destinés à la location.

Depuis 1996, le surplus généré par les ventes (soit 54 634 915 €) est réinvesti dans la construction neuve des logements mais également pour financer les travaux de réhabilitation/amélioration y compris les remplacements de composants.

Le surplus dégagé par l'ensemble des ventes en 2024 ressort à 4 069 755 € suivant le détail ci-après :

Vente 73 logements patrimoine + 4 ventes autres

Intitulé	Débit	Crédit
Prix de vente Valeur Nette Comptable	2 029 023 €	6 846 415€
Plus-value de cession		4 817 392 €
Total des frais imputables	747 637 €	
SURPLUS		4 069 755 €

5 - INFORMATIONS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

En k€	ALFI	ANTIN RESIDENCES	C.P.H.	GROUPE ARCADE VYV	LA RUCHE HABITAT	NOVE GESTION	SARL du Parc des Capucines	SCCV Narcisses	SCCV Chécy Grainloup	TOTAUX
Créances						403	1 296		12	1 713
Dettes			417		2 881					3 298
Charges	30	38	554	48	2 804					3 474
Produits					513	887	62	2	10	1 474

6 - COMPTES D'ENGAGEMENTS

Ces comptes enregistrent des droits et obligations susceptibles de modifier le montant ou la consistance du patrimoine de la société.

Des subdivisions du compte 80 fournissent le détail par nature des divers engagements :

- 801110 - garantie (donnée) de rachat accession sociale pour 77 714 840 €
- 801840 - reste à payer sur coût de production pour 58 343 097 €
- 801881 - engagements foyers pour 3 486 889 €
- 802100 - cautions reçues FSL pour 702 114 €
- 802110 - garantie (reçue) rachat accession sociale 16 151 140 €
- 802200 - garantie reçue CEGC pour 5 802 559 €
- 802300 - emprunts contractés pour le financement locatif pour 57 635 322 €
- 802800 - autres engagements reçus (SGA) 127 100 €
- 806210 - prix de vente, contrats préliminaires avec fonds bloqués pour 1 182 000 €

7 - COMPTES CONSOLIDÉS

France Loire est intégrée dans le périmètre de consolidation du Groupe Arcade-Vyv.

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2024

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte	Libellé	Montant	N° de compte	Libellé	Montant
1	2	3	1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	22 655 812,91	8011	Avals, cautions, garanties donnés	77 714 840,09
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	57 635 322,47	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	127 100,00	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	61 829 985,86
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			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)	58 343 096,62
			80188	Engagements divers	3 486 889,24
TOTAL		80 418 235,38	TOTAL		139 544 825,95

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	1 182 000,00	80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
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		

4.2.2 - 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	0,67	585 494,24	589 863,60	1 868 478,25
N-1					
N-2					

COOPÉRATIVES DE PRODUCTION D'HABITATIONS À LOYER MODÈRE (ARTICLE ANNEXE A L'ARTICLE 1422-6)

	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)	55 867 976,29	56 549 518,62	56 415 917,49	58 461 279,10	62 118 379,98
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	26 495 169,36	24 647 093,97	23 535 125,66	18 237 921,72	22 162 370,30
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	8 473 345,14	5 321 953,89	5 309 910,37	1 430 126,38	1 868 478,25
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	184	182	195	183	192
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	6 670 975,17	6 956 273,14	7 702 140,65	7 840 807,55	7 546 941,09
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	2 646 875,82	2 764 877,14	2 912 110,44	2 840 687,33	2 804 058,22

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	5 719 897,12	1 917 174,34	8 189 721,12		
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	283 106,47	585 038,83	761 446,95		
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	68 371 388,29	69 663 078,18	75 341 376,37		
d) Charges récupérées (Comptes 703)	11 955 470,80	11 201 799,08	13 222 996,39		
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	56 699 023,96	59 046 317,93	62 879 826,93		
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	10,09%	3,25%	13,02%	8,79%	

(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	195 328,76					195 328,76
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles	290 764,52	174 373,40		397 025,92		68 112,00
Autres immobilisations incorporelles	3 218 394,11	61 648,14	247 544,44		697 566,59	2 830 020,10
TOTAL I	3 704 487,39	236 021,54	247 544,44	397 025,92	697 566,59	3 093 460,86
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	154 046,37					154 046,37
Terrains aménagés, loués, bâtis	54 977 516,22	0,01	18 628 757,63	922 788,08	449 026,74	72 234 459,04
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	55 131 562,59	0,01	18 628 757,63	922 788,08	449 026,74	72 388 505,41
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]	693 443 685,21	54 129,99	63 028 152,88	7 676 956,13	15 331 734,82	733 517 277,13
Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants		35 178,65	44 901 069,72	7 444 324,81	14 110 099,19	
Additions et remplacement de composants (1)		18 951,34	18 127 083,16	232 631,32	1 221 635,63	
Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]	29 946 516,99		222 941,17		139 406,91	30 030 051,25
Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants			84 001,67		139 406,91	
Additions et remplacement de composants (1)			138 939,50			
Bâtiments et install. admin. [C]	7 804 038,92	-0,01	9 179,08		7 654,28	7 805 563,71
TOTAL III [A+B+C]	731 194 241,12	54 129,98	63 260 273,13	7 676 956,13	15 478 796,01	771 352 892,09
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	70 118,93					70 118,93
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div.	381 361,78					381 361,78
Matériel de transport	1 147 657,76	66 490,00			161 619,39	1 052 528,37
Matériel de bureau et matériel informatique	2 093 225,83	119 230,09			579 798,33	1 632 657,59
Mobilier	712 976,66	36 083,09			144 485,86	604 573,89
Diverses						
TOTAL V	4 335 222,03	221 803,18			885 903,58	3 671 121,63
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	764 780,97			195 354,65		569 426,32
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	43 653 171,09	66 386 320,34		54 990 435,38		55 049 056,05
- Additions et remplacements de composants (1)	17 726 086,22	15 793 903,79		18 214 272,82		15 305 717,19
Avances et acomptes						
TOTAL VII	62 144 038,28	82 180 224,13		73 400 062,85		70 924 199,56
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	852 875 182,95	82 456 157,30	81 889 030,76	81 999 807,06	16 813 726,33	918 406 837,62
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	52 597 409,44				14,00	52 597 395,44
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	802 566,74	1 237 845,49	205 389,49	205 389,49	234 054,48	1 806 357,75
Intérêts courus						
TOTAL IX	53 399 976,18	1 237 845,49	205 389,49	205 389,49	234 068,48	54 403 753,19
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	909 979 646,52	83 930 024,33	82 341 964,69	82 602 222,47	17 745 361,40	975 904 051,67

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.

ion 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	69 379,08	6 156,40			75 535,48
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 760 573,35	268 690,74		697 566,59	2 331 697,50
	TOTAL I	2 829 952,43	274 847,14		697 566,59	2 407 232,98
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	225 014 910,72	17 939 705,55	728 476,51	12 130 476,14	231 552 616,64
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	17 304 288,43	821 028,36	113 244,62	114 551,09	18 124 010,32
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	3 400 033,09	229 252,64		2 778,98	3 626 506,75
	TOTAL III	245 719 232,24	18 989 986,55	841 721,13	12 247 806,21	253 303 133,71
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	70 118,93				70 118,93
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	267 700,97	21 961,08			289 662,05
28182	Matériel de transport	968 370,20	135 884,85		145 138,57	979 116,48
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 824 049,15	201 191,33		579 798,33	1 445 442,15
28184	Mobilier	508 282,79	39 997,44		143 867,03	404 413,20
	TOTAL V	3 588 403,11	399 034,70		868 803,93	3 118 633,88
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	252 207 706,71	19 663 868,39	841 721,13	13 814 176,73	258 899 119,50

(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 :

60 ans

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			697 566,59		697 566,59
	TOTAL I			697 566,59		697 566,59
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		1 746 992,44	10 383 483,70		12 130 476,14
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui			114 551,09		114 551,09
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs		241,45	2 537,53		2 778,98
	TOTAL III		1 747 233,89	10 500 572,32		12 247 806,21
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					
28182	Matériel de transport		145 138,57			145 138,57
28183	Matériel de bureau et matériel informatique		14 398,60	565 399,73		579 798,33
28184	Mobilier		1 594,25	142 272,78		143 867,03
28188	Diverses					
	TOTAL V		161 131,42	707 672,51		868 803,93
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL		1 908 365,31	11 905 811,42		13 814 176,73

(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		131 908,00		131 908,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	574 582,33	292 289,83	(3)	866 872,16
Pour gros entretien	851 970,75	491 966,21	505 772,00	838 164,96
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	7 867 034,57	891 818,66	1 845 336,27	6 913 516,96
TOTAL II	9 293 587,65	1 807 982,70	(2) 2 351 108,27	8 750 462,08
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	1 153 174,98	629 748,64	820 210,46	962 713,16
Financières	40 857 889,20			40 857 889,20
TOTAL III	42 011 064,18	629 748,64	820 210,46	41 820 602,36
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	237 263,90			237 263,90
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	237 263,90			237 263,90
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	4 616 372,82	1 671 334,27	1 039 394,99	5 248 312,10
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	1 818,53		1 081,83	736,70
Autres créances	109 210,00		109 210,00	
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	4 727 401,35	1 671 334,27	1 149 686,82	5 249 048,80
TOTAL VI (III+IV+V)	46 975 729,43	2 301 082,91	1 969 897,28	47 306 915,06
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	56 269 317,08	(1) 4 109 065,61	(1) 4 321 005,55	56 057 377,14

RENVIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	2 697 213,07	1 802 512,93
	- Financières		
	- Exceptionnelles	1 411 852,54	2 518 492,62
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		1 904 737,27
	... de provisions non utilisées (*)		446 371,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			866 872,16

(*) 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)	12 852 759,63	286 824,57	1 258 176,53	11 307 758,53	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	446 787 412,11	9 823 946,42	43 754 692,69	393 208 773,00	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	3 668 410,38	Non ventilable (3)		3 668 410,38	
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	14 082 369,26	89 868,54	210 095,56	13 782 405,16	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	8 200 391,56	8 200 391,56			
16883	Intérêts compensateurs	35 517,86	35 517,86			
TOTAL I dettes financières		485 626 860,80	18 436 548,95	45 222 964,78	421 967 347,07	
dont emprunts remboursables in fine		345 387,55	17 144,83	59 887,64	268 355,08	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	14 371 345,22	14 371 345,22			
419	Clients créditeurs	1 821 183,91	1 821 183,91			
42	Personnel et comptes rattachés	1 806 460,36	1 806 460,36			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 319 582,79	1 319 582,79			
44	Etat et autres collectivités publiques	4 322 141,97	4 322 141,97			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	4 322 141,97	4 322 141,97			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	3 338 069,05	3 338 069,05			
451	Groupe	3 337 122,40	3 337 122,40			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	56,35	56,35			
455/4563/457	Associés	890,30	890,30			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	1 094 503,60	640 303,60	454 200,00		
461	Opérations pour le compte de tiers	19 640,47	19 640,47			
46 sauf 461	Autres dettes	1 074 863,13	620 663,13	454 200,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		28 073 286,90	27 619 086,90	454 200,00		
487	Produits constatés d'avance	18 367 497,24	3 279 994,41	15 087 502,83		
4871	Sur exploitation	18 367 497,24	3 279 994,41	15 087 502,83		
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III		18 367 497,24	3 279 994,41	15 087 502,83		
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		532 067 644,94	49 335 630,26	60 764 667,61	421 967 347,07	

RENVOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	65 429 597,93
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	9 832 505,41
(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			
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières	1 703 573,74	1 603 673,74	99 900,00
TOTAL I		1 703 573,74	1 603 673,74	99 900,00
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	2 111 636,27	2 111 636,27	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	3 176,29	3 176,29	
416	Clients douteux ou litigieux	10 499 529,86	10 499 529,86	
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	586 055,69	586 055,69	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	392,84	392,84	
44	Etat et collectivités publiques	27 330 897,95	14 109 420,76	13 221 477,19
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	27 330 897,95	14 109 420,76	13 221 477,19
45	Groupes, associés et opération de coopération	1 944 860,88	1 944 860,88	
451	Groupe	1 712 812,52	1 712 812,52	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	232 048,36	232 048,36	
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	5 914 688,50	2 471 563,95	3 443 124,55
461	Opérations pour la réception des loyers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	5 914 688,50	2 471 563,95	3 443 124,55
TOTAL II		48 391 238,28	31 726 636,54	16 664 601,74
486	Charges constatées d'avance	1 043 726,09	1 043 726,09	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		1 043 726,09	1 043 726,09	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		51 138 538,11	34 374 036,37	16 764 501,74

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	11 351 702,65
	Subventions d'exploitation à recevoir	19 214 975,72
	TVA	1 068 548,67

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de 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	177,61		5,76	19,54
Cadres	45,00		3,48	13,54
Non cadres	132,61		2,28	6,00
Gardiens d'immeubles	10,00			
Cadres				
Non cadres	10,00			
Personnels d'immeubles	14,00			
Cadres				
Non cadres	14,00			
Personnels de maintenance				
Cadres				
Non cadres				
TOTAL	201,61		5,76	19,54
Dont effectif de l'organisme à plein temps	192,00			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	12,00			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	9,61			

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	173,10	14,80	187,90
- Fins de contrats au cours de l'année	32,90	45,50	78,40
+ Contrats signés au cours de l'année	46,41	45,70	92,11
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	186,61	15,00	201,61

(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	Montant	Totaux partiels
	1	2	3
211 - Terrains			3 178,90
	SCP NORIAL / frais d'acquisition 1 Opération	3 178,90	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			33 369,86
	SCP NORIAL / frais d'acquisition 2 Opérations	33 369,86	
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			70 478,80
	SCP NORIAL / frais d'acquisition 10 Opérations	68 875,03	
	OFFICE NOTARIAL SERAUCOURT / frais d'acquisition 1 Opération	1 603,77	
	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			107 027,56

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)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	1 207 708,23		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	1 207 708,23		

(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	318 087,84	78 461,64	2 620 597,67	3 017 147,15

(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.

seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont
Rappels : obligatoirement inscrits dans 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					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL					

(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.

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

TOTAL

14 907 437.91

14 907 437,91

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)		5 053 772,61
- Dédits et pénalités reçus	128 191,36	
- Rentrées sur créances irrécouvrables	36 213,81	
- Dégrèvements Taxes Foncières	4 812 734,27	
- Produits exceptionnels de gestion	76 633,17	
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		6 873 745,67
- PCEA immos locatives	6 846 415,00	
- PCEA autres immos corporelles	27 316,67	
- PCEA immos financières	14,00	
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 112 879,57
- Quote part de résultat virée au compte de résultat	1 112 879,57	
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		6 928 286,17
- Indemnités d'assurances	388 608,00	
- Surestimation/RMO/solde RG/FNP	110 654,30	
- Refacturation aux SCCV	34 945,66	
- Divers (Prorata TF, Intérêts moratoires, Régul. charges copro, Pénalités...)	70 059,21	
- Démolitions	6 324 019,00	
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		2 518 492,62
- Reprise provision risques démolition	1 698 282,16	
- Reprise provision pour dépréciation s/démolition	820 210,46	
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
-		
TOTAL	22 487 176,64	22 487 176,64

(1) Détailler les montants significatifs.

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

4.14.1 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES & PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS (SPECIFIQUE OPH)

4.14 Charges Produits antér.(OPH)
Exercice au : 31/12/2024

672 - Charges sur exercices antérieurs				772 - Produits sur exercices antérieurs		
Nature 1	Montant		N° de compte de virement 3	Nature 1	Montant 2	N° de compte de virement 3
	Récupérable 2	Non récupérable 2bis				
Détail des charges :				Détail des produits :		
Divers non significatifs				Divers non significatifs		
TOTAL				TOTAL		

certifié conforme à
l'original =



France Loire
Assemblée Générale Mixte du 27 mai 2025

SA D'HLM FRANCE LOIRE
au capital de 13 108 080 euros
Siège social : 33 rue du Faubourg de Bourgogne à Orléans
RCS Orléans : 673 720 744

**PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 27 MAI 2025**

030803

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi vingt-sept mai, à neuf heures trente, les actionnaires de la Société Anonyme d'Hlm France Loire, au capital de 13 108 080 euros divisé en 873 872 actions de 15 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Mixte, à Orléans, 33, rue du Faubourg de Bourgogne, sur convocation faite par le Président du Conseil d'Administration par lettres simples individuelles en date du 25 avril 2025 et par voie d'avis inséré dans le journal d'annonces légales "Le Journal de Gien".

Il est établi une feuille de présence qui est émargée, lors de son entrée, par chaque actionnaire présent, soit en son nom personnel, soit en qualité de mandataire. Les formulaires de vote par correspondance ou par procuration y sont également annexés.

M. Christian Bande, représentant le cabinet Grant Thornton, Commissaire aux comptes titulaire, convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception, est absent. Toutefois, **Mme Sevda Aslan**, représentant le cabinet, participe par voie de visioconférence.

Mme Véronique Berthoux, désignée par le Comité Social et Economique, assiste également à l'Assemblée.

L'Assemblée procède ensuite à la composition de son Bureau :

- **M. Philippe Vareilles** préside l'Assemblée, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration,
- **Mme Marie-Laure Baudoin**, représentant le **Département du Loiret** et **Mme Isabelle Baranger**, deux actionnaires présents et acceptants, sont appelées comme Scrutateurs,
- **M. Morgan Blin**, Directeur Général, est désigné comme Secrétaire.

Le Bureau ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte, puis communique la feuille de présence aux membres du Bureau ; ceux-ci, après l'avoir certifiée sincère et véritable, constatent que :

- 31 actionnaires, représentant 2 872 actions, et ayant droit de vote, sont présents ou représentés,
- 8 actionnaires, représentant 870 076 actions, ont retourné un formulaire de vote par correspondance,

soit un total de 872 948 actions sur les 873 872 actions composant le capital social, correspondant à 99,89 % du capital social.

Le Président constate que l'Assemblée réunissant au moins le **quart des actions ayant le droit de vote**, est légalement constituée et peut valablement délibérer tant sur les résolutions à caractère extraordinaire que sur les résolutions à caractère ordinaire.

Le Président indique que sont déposés sur le bureau, à disposition des actionnaires, les documents suivants :

- un exemplaire de la convocation individuelle adressée à chaque actionnaire, et en recommandé avec accusé de réception au Commissaire aux comptes ;
- l'avis de publication de la convocation dans un journal d'annonces légales ;
- la feuille de présence de l'Assemblée, revêtue de la signature des membres du bureau ;
- la liste des actionnaires ainsi que la liste des membres du Conseil d'Administration ;
- l'ordre du jour de la présente Assemblée ;
- le rapport annuel de gestion et de gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Mixte et ses annexes ;
- les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance ;
- les rapports du Commissaire aux comptes ;
- les statuts de la Société.

Le Président fait en outre observer que tous les documents qui, en application des dispositions législatives, doivent être communiqués à l'Assemblée, ont été tenus à la disposition des actionnaires, dans les délais et conditions requis.

L'Assemblée lui donne acte de ces déclarations.

Après énumération des informations générales et réglementaires, le Président rappelle que la présente Assemblée a été convoquée à ces jour, heure et lieu à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- **De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :**
 - rapport de gestion et de gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration, ainsi que le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,
 - examen et approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2024, et quitus aux Administrateurs,
 - proposition de versement de dividendes et affectation du résultat,
 - rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce,
 - approbation des nouvelles conventions conformément à l'article L.225-40 du Code de commerce,
 - renouvellement du mandat de **Madame Maryse Gharbi**, en qualité d'Administrateur,
 - renouvellement du mandat de la **SA d'Hlm Aiguillon Construction**, en qualité d'Administrateur,
 - renouvellement du mandat de la **SA d'Hlm Loir et Cher Logement**, en qualité d'Administrateur.
- **De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :**
 - modification des statuts,
 - pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

Puis, le Président donne lecture du rapport du Conseil d'Administration.

Il est ensuite donné lecture des rapports du Commissaire aux comptes à **Mme Sevda Aslan**, représentant le cabinet Grant Thornton.

Enfin, le Président déclare la discussion ouverte. Aucune question n'ayant été reçue par écrit ou posée en séance, et personne ne demandant la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour.

~~~~~

• **DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**PREMIÈRE RÉSOLUTION : APPROBATION DES COMPTES 2024**

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, **approuve les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2024** tels qu'ils ont été présentés, et faisant ressortir un **bénéfice de 1 868 478,25 €** ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

**DEUXIÈME 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.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

**TROISIÈME RÉSOLUTION : AFFECTATION DU RESULTAT**

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 social clos le 31 décembre 2024**, s'élevant à **1 868 478,25 €** (dont **1 364 220,28 € SIEG** et **504 257,97 € hors SIEG**) de la manière suivante :

▪ **Au titre des réserves sur cessions immobilières**

Le surplus dégagé en 2024 sur les opérations de cessions de biens patrimoniaux s'élève à 4 069 755,16 € :

- au titre de l'activité SIEG      ⇨      3 444 305,64 €,
- au titre de l'activité hors SIEG      ⇨      625 449,52 €.

▪ **Au titre des dividendes**

Au plafond réglementaire ⇨ Livret A (au 31/12/N-1) + 1,5% = 4,5% du capital social, soit 585 494,24 € :

- au titre de l'activité SIEG      ⇨      427 483,23 €,
- au titre de l'activité hors SIEG      ⇨      158 011,01 €.

Le résultat étant insuffisant pour doter le montant du surplus des ventes patrimoine et des dividendes, nous vous proposons de prélever sur le compte Report à nouveau (solde créditeur) la somme de **2 786 771,15 €**.

En synthèse :

|                                                    | Affectation du<br>résultat 2024 | Affectation du<br>report à<br>nouveau<br>créditeur | Réserves sur<br>cessions<br>immobilières | Dividendes            |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Affectation du résultat 2024 :</b>              |                                 |                                                    |                                          |                       |
| Activités SIEG                                     | 1 364<br>220,28                 |                                                    | 1 364<br>220,28                          |                       |
| Activités hors SIEG                                | 504<br>257,97                   |                                                    | 504<br>257,97                            |                       |
| <b>Affectation du Report à nouveau créditeur :</b> |                                 |                                                    |                                          |                       |
| Activités SIEG                                     |                                 | 2 507<br>568,59                                    | 2 080<br>085,36                          | 427<br>483,23         |
| Activités hors SIEG                                |                                 | 279<br>202,56                                      | 121<br>191,55                            | 158<br>011,01         |
|                                                    | <b>1 868<br/>478,25</b>         | <b>2 786<br/>771,15</b>                            | <b>4 069<br/>755,16</b>                  | <b>585<br/>494,24</b> |

= Surplus ventes  
patrimoine 2024

Après cette affectation, le compte report à nouveau créditeur s'élève à **13 427 283,45 €**.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois précédents exercices sont les suivantes :

| Exercices | Dividendes   | Montant éligible à l'abattement de 40%<br>dont bénéficient les personnes physiques |
|-----------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022      | 262 161,60 € | 45,00 €                                                                            |
| 2023      | 454 413,44 € | 79,00 €                                                                            |
| 2024      | 585 494,24 € | 100,50 €                                                                           |

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

**QUATRIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DES CONCLUSIONS DU 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 et suivants du Code de commerce, prend acte de ce rapport, de ses conclusions, ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

*Ni/*

**CINQUIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE L'AVENANT N°2 A LA CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES ENTRE FRANCE LOIRE ET LA RUCHE HABITAT (Convention réglementée 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 l'avenant n°2 à la convention de prestations de services entre France Loire et La Ruche Habitat. Cet avenant, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2025, a pour objet de proroger jusqu'au 31 décembre 2027 l'assistance commerciale apportée par La Ruche Habitat au profit de France Loire dans l'exercice des activités locatives et ventes Hlm sur le Loiret.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).**

**SIXIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA CONVENTION DE PRÊT DE MAIN D'OEUVRE A BUT NON LUCRATIF ENTRE FRANCE LOIRE ET LA RUCHE HABITAT (Convention réglementée 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 de prêt de main d'œuvre à but non lucratif entre France Loire et La Ruche Habitat.

La présente convention a pour objet de définir les conditions de la mise à disposition d'une collaboratrice par France Loire auprès de La Ruche Habitat pour occuper le poste d'assistante administrative et financière pour une durée de 18 mois à compter du 13 janvier 2025 jusqu'au 12 juillet 2026, et qui pourra être prolongée par accord exprès des Parties.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).**

**SEPTIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA CONVENTION-CADRE ENTRE FRANCE LOIRE ET LA RUCHE HABITAT (Convention réglementée 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-cadre entre France Loire et La Ruche Habitat.

Pour mémoire, une Convention-cadre a été signée le 28 mars 2018 entre France Loire et La Ruche Habitat afin de coopérer sur la réalisation des missions d'assistance apportées par chacune des Parties au profit de l'autre, dans les domaines pour lesquels elles ne disposent pas de ressources internes spécifiques. Cette convention a fait l'objet de 3 avenants pour répondre à des évolutions financières et d'organisation interne.

Afin de simplifier les relations contractuelles, une nouvelle Convention-cadre a été établie afin de se substituer à l'ensemble des conventions et avenants préalablement établis entre les Parties ayant le même objet.

Aux termes de cette convention, La Ruche Habitat confie à France Loire des missions d'assistance administrative. France Loire confie de son côté à La Ruche Habitat des missions en matière de maîtrise d'ouvrage des opérations immobilières réalisées pour le compte de France Loire, ainsi que les tâches accessoires y afférent. La convention est conclue pour une durée d'un an à compter de la signature, soit le 22 mai 2024, renouvelable par tacite reconduction.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).**

**HUITIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA CONVENTION DE PRÊT DE MAIN D'OEUVRE A BUT NON LUCRATIF ENTRE FRANCE LOIRE ET LA RUCHE HABITAT (Convention réglementée 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 de prêt de main d'œuvre à but non lucratif entre France Loire et La Ruche Habitat.

La présente convention a pour objet de définir les conditions et les modalités de la mise à disposition par France Loire de la Directrice Commerciale auprès de La Ruche Habitat. Cette convention est conclue du 13 mars 2024 jusqu'au 31 décembre 2025, soit pour une durée de 21,5 mois, et qui pourra être prolongée par accord exprès des Parties.

NJ

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).**

**NEUVIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA TACITE RECONDUCTION DU CONTRAT DE SOUS-LICENCE D'EXPLOITATION DU LABEL "MON LOGEMENT SANTE" ENTRE LA SA GROUPE ARCADE-VYV ET LA SA D'HLM FRANCE LOIRE (Convention réglementée 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 tacite reconduction du contrat de sous-licence d'exploitation du label "Mon logement Santé" entre la SA Groupe Arcade-Vyv et la SA d'Hlm France Loire.

Pour mémoire, le contrat de sous-licence d'exploitation du label « Mon Logement Santé » entre le Groupe Arcade-Vyv et France Loire a été préalablement autorisé par le Conseil d'Administration le 6 mai 2022, puis conclu le 27 juin 2022, pour une prise d'effet à compter du 1<sup>er</sup> juin 2022.

Cette convention étant d'une durée d'un an, renouvelable par tacites reconductions annuelles successives, et celle-ci arrivant à échéance le 31 mai 2024, le contrat a été renouvelé pour une nouvelle durée allant du 1<sup>er</sup> juin 2024 au 31 mai 2025.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).**

**DIXIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE L'ACQUISITION PAR FRANCE LOIRE DE TROIS LOGEMENTS A LA COMMUNE DE BERRY BOUY (Convention réglementée 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 l'acquisition par la SA d'Hlm France Loire de 3 logements à la Commune de Berry Bouy.

France Loire a acheté à la Commune de Berry Bouy 3 pavillons de type 4, situés 19-20-21, Allée de l'Orée du Val d'Yèvre, pour un montant de 90 000 € net vendeur par logement, soit une somme totale de 270 000 €. Dans cet intervalle, France Loire a conclu un mandat de gestion courant rétroactivement depuis la fin du bail emphytéotique jusqu'à la date de signature de l'acte de cession.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).**

**ONZIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA VENTE DU TERRAIN DES BIGARELLES A BOURGES PAR FRANCE LOIRE AU PROFIT DE VYV3 CENTRE-VAL DE LOIRE (Convention réglementée 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 vente du terrain des Bigareilles à Bourges par France Loire au profit de Vyv3 Centre-Val de Loire. France Loire souhaite céder une emprise foncière (parcelle CK 0005 pour partie) au bénéfice de Vyv3 Centre-Val de Loire pour le développement d'une crèche de 24 berceaux.

Le terrain devant être cédé se situe avenue des Bigareilles à Bourges, et sera d'une contenance d'environ 800 m². La cession est prévue au prix de 72 000 € avec la signature d'une promesse de vente courant octobre 2024, pour une réitération en janvier 2025.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).**

**DOUZIÈME RÉSOLUTION : DES AVANTAGES OCTROYÉS AU DIRECTEUR GENERAL DANS LE CADRE DE SON MANDAT (Convention réglementée 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 l'octroi au



Directeur Général, **Monsieur Morgan Blin**, élu le 8 octobre 2021, renouvelé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal du 2 juin 2023, des avantages suivants liés à son mandat social :

- garantie sociale du Chef d'Entreprise,
- indemnité en cas de perte de mandat,
- indemnité en cas de départ en retraite.

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).**

#### **TREIZIÈME RÉSOLUTION : RENOUELEMENT DE MANDAT**

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de **Madame Maryse Gharbi** 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 social clos le 31 décembre 2027.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

#### **QUATORZIÈME RÉSOLUTION : RENOUELEMENT DE MANDAT**

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de la **SA d'Hlm 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 social clos le 31 décembre 2027.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

#### **QUINZIÈME RÉSOLUTION : RENOUELEMENT DE MANDAT**

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de la **SA d'Hlm Loir et Cher Logement** 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 social clos le 31 décembre 2027.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

#### **• DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

#### **SEIZIÈME RÉSOLUTION : MODIFICATION DES STATUTS**

L'Assemblée Générale, statuant à titre extraordinaire, après lecture du rapport du Conseil d'Administration et du projet de statuts modifiés emportant notamment un changement de la durée de la Société, décide de modifier les statuts aux fins :

- de proroger la durée de la Société pour une durée de 99 ans à compter du 27 mai 2025, sauf prorogation ou dissolution anticipée (**article 5**) ;
- de mettre les **articles 16 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 21 et 22** 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'arrêté des comptes sociaux et consolidés (**article 15**) ;
- 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 (**article 15**) ;
- d'apporter des précisions rédactionnelles complémentaires concernant les modalités d'envoi des convocations aux Assemblées destinées aux actionnaires (**article 24**) ;
- d'apporter des précisions rédactionnelles complémentaires concernant les règles de quorum applicables aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires (**articles 26 et 27**) ;
- d'apporter des précisions rédactionnelles complémentaires concernant le droit de communication des actionnaires (**article 28**) ;
- 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, 25, 28 et 30**).

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

**DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION : POUVOIRS POUR L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES LEGALES**

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

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

Rien n'étant plus à l'ordre du jour, et personne ne demandant la parole, le Président lève la séance.

~~~~~

Le Président de Séance
M. Philippe Vareilles



Le Secrétaire
M. Morgan Blin



Les Scrutateurs

Mme Marie-Laure Beaudoin
Représentant le
Département du Loiret



Mme Isabelle Baranger

