



Certifié conforme à l'original

COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Au 31 décembre 2024

BILAN ACTIF CONSOLIDE**Comptes consolidés**

	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Actif immobilisé		1 262 886 946	1 230 977 901
Immobilisations incorporelles	<u>1</u>	824 675	727 418
<i>Ecart d'acquisition</i>			
Immobilisations corporelles	<u>2</u>	1 259 815 182	1 228 219 523
Immobilisations financières	<u>3</u>	2 247 089	2 030 961
Titres mis en équivalence			
Actif circulant		305 177 412	335 499 614
Stocks et en-cours	<u>4</u>	72 164 969	84 954 896
Clients et comptes rattachés	<u>5</u>	27 164 278	24 508 252
Autres créances et comptes de régularisation	<u>5</u>	76 298 344	71 434 970
Valeurs mobilières de placement		4 067	-
Disponibilités		129 545 753	154 601 497
Total de l'actif		1 568 064 358	1 566 477 515

BILAN PASSIF CONSOLIDE**Comptes consolidés**

	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres (Part du groupe)		207 701 858	199 042 572
Capital		5 123 661	5 123 661
Primes	-	0	0
Réserves et résultat consolidés		148 825 204	149 368 575
Autres réserves		53 752 992	44 550 336
Intérêts minoritaires		426 673	352 408
Provisions	8	11 298 568	9 417 890
Dettes		1 348 637 258	1 357 664 645
Emprunts et dettes financières	<u>9</u>	1 163 481 684	1 159 515 844
Fournisseurs et comptes rattachés	<u>10</u>	43 265 261	56 149 262
Autres dettes et comptes de régularisation	<u>10</u>	141 890 313	141 999 539
Total du passif		1 568 064 358	1 566 477 515

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**Comptes consolidés**

	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	<u>11</u>	127 590 977	136 621 394
Autres produits d'exploitation	-	512 383	13 746 872
Achats consommés		19 111 642	47 236 682
Charges de personnel		14 699 612	15 486 915
Autres charges d'exploitation		27 906 741	28 525 400
Impôts et taxes		9 702 941	9 058 437
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		33 317 805	32 441 350
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		22 339 854	17 619 482
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisitions			
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		22 339 854	17 619 482
Charges et produits financiers	-	28 944 758	- 23 786 208
Charges et produits exceptionnels		6 369 182	7 493 015
Impôts sur les sociétés			
Résultat net des entités intégrées	-	235 721	1 326 289
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence			
Résultat net de l'ensemble consolidé	-	235 721	1 326 289
Intérêts minoritaires		66 273	75 159
Résultat net (Part du groupe)	-	301 994	1 251 131

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

	2024 31/12/2024	2023 31/12/2023
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat Net des Entreprises Intégrées	-235 721	1 326 289
Reprises des Amortissements et provisions	-4 280 620	-3 967 306
Dotations aux Amortissements et provisions	38 634 098	35 741 331
Plus et moins values de cession	-4 606 520	-4 131 818
Elim. des éléments sans incidence sur la tréso.	-3 844 722	-3 550 142
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	25 666 514	25 418 355
Variation des frais financiers	1 684 190	7 062 478
Variation nette exploitation	792 999	10 262 876
Variation nette hors exploitation	10 368 413	-13 361 158
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	12 845 601	3 964 196
Flux net de trésorerie généré par l'activité	38 512 115	29 382 551
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'inv.	-66 033 295	-55 901 902
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de fi.	-3 960 082	9 326 433
Effet change sur trésorerie et capital	0	210 293
VARIATION DE TRESORERIE CASH	-31 481 262	-16 982 626
Flux de contrôle	1	1
VARIATION TECHNIQUE DE TRESORERIE	-31 481 261	-16 982 625
TRESORERIE A L'OUVERTURE	149 317 795	166 300 420
TRESORERIE A LA CLOTURE	117 836 534	149 317 795
VARIATION DE TRESORERIE CASH	-31 481 261	-16 982 625

Ecart TFT

1

1

A N N E X E

Aux comptes consolidés clos le **31 décembre 2024** dont le total bilan avant répartition est de **1 568 064 358 €** et le résultat consolidé part du Groupe de – **301 994 €**.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du **1er janvier 2024 au 31 décembre 2024**.

Les notes et les tableaux ci après, font partie intégrante des comptes consolidés.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de la SA d'HLM des Chalets en date du 23 mai 2025.

COMPLEMENT D'INFORMATIONS

N° ANNEXE	ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
	<u>I- REFERENTIEL COMPTABLE</u> <u>II- FAITS CARACTERISTIQUES, REGLES D’EVALUATION, PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES</u> 1 - Faits caractéristiques. 2 - Evènements post-clôture. 3 - Modalités de consolidation. 4 - Règles et méthodes comptables concernant l’actif. 5 - Règles et méthodes comptables concernant le passif. 6 - Règles et méthodes comptables concernant le compte de résultat. 7 – Autres informations. 8 - Périmètre. 9 – Comparabilité des comptes. <u>III- EXPLICATIONS SUR LES COMPTES ET LEUR VARIATION</u> Note 1 - Tableau des immobilisations incorporelles Note 2 - Tableau des immobilisations corporelles Note 3 - Tableau des immobilisations financières Note 4 - Tableau des stocks et en cours Note 5 - Etat des créances Note 6 - Etat des comptes de régularisation Note 7 - Tableau de variation des fonds propres Note 8 - Tableau des provisions pour risques et charges non courantes Note 9 - Etat des emprunts et dettes financières Note 10 - Etat des autres dettes Note 11 - Analyse du chiffre d’affaires Note 12 - Informations sur les effectifs

I - REFERENTIEL COMPTABLE

Code de commerce : articles L 23316 à L 23326 Décrets n° 86221 du 17 février 1986 et n° 9072 du 17 janvier 1990 (Code de commerce : articles R 2333 à R 23316).

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général.

Les comptes consolidés sont présentés en application des règles françaises c'est-à-dire conformément aux dispositions du règlement n° 2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables.

Les comptes annuels, sur lesquels sont basés les comptes consolidés, arrêtés au 31 décembre 2024 sont :

- Etablis conformément au plan de comptes listé au titre I de l'arrêté du 14 décembre 2022, modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée ;
- Présentés conformément au chapitre 2 du titre IV de l'arrêté du 8 décembre 2023 ;
- Etablis selon les règles (et méthodes comptables) d'évaluation prévues par :
 - Le plan comptable général (règlement de l'ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter) ;
 - Le règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs ;
 - Les annexes accompagnant l'avis du 17 janvier 2025 du ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation, modifiant les annexes des avis précédents.

Les conventions générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

II - FAITS CARACTERISTIQUES, REGLES D'EVALUATION, PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES

1 - FAITS CARACTERISTIQUES

A) ACTIVITE

L'activité du Groupe porte essentiellement sur la construction et la gestion de logements locatifs, l'aménagement de lotissements, l'accession à la propriété, notamment par le biais du PSLA et le syndic de copropriétés.

B) MOUVEMENTS DE PERIMETRE

Le périmètre de consolidation ne retient que les entités qui sont significatives. De ce fait, ne sont consolidés que les entités qui au 31/12/N-1, dépassaient un des deux seuils suivants :

- Total bilan supérieur à 2 500 K€ ;
- Montant du chiffre d'affaires supérieur à 2 500 K€.

Il en résulte les sorties de périmètre suivant sur cet exercice :

- La SCCV l'Occitanie ;
- La SCCV les Jardins Occitans.

2 – EVENEMENTS POST-CLOTURE

Il n'y a, à ce jour, aucun évènement significatif.

3 – MODALITES DE CONSOLIDATION

A) ECARTS D'ACQUISITION

L'ensemble des sociétés composant le Groupe des Chalets sont des sociétés qui ont été constituées directement par les membres du Groupe. Aucune société n'a fait l'objet d'un achat auprès d'une entité extérieure. A ce titre, aucun écart d'acquisition n'est enregistré dans les comptes consolidés.

B) METHODE DE CONVERSION

Le Groupe des Chalets est exclusivement composé de sociétés françaises dont les comptes sont élaborés en Euro. Il n'y a donc pas lieu de convertir les comptes des entités consolidées.

C) DATE DE CLOTURE

Les comptes de toutes les entreprises du Groupe sont arrêtés au 31 décembre.

4 - REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT L'ACTIF

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des "coûts historiques".

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

A) IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

L'essentiel de l'actif immobilisé du Groupe est composé des constructions locatives. Ces constructions locatives ont été décomposées en application des règlements CRC 2002-10 (relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs) et CRC 2004-06 (relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs), entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2005.

Ces règlements prévoient notamment que les actifs immobilisés doivent être amortis sur leur durée d'utilité et que les composants dont la durée d'utilité est différente de celle de l'immobilisation principale soient amortis distinctement de celle-ci, en fonction de leur propre durée d'utilité. Corrélativement, les provisions pour grosses réparations, antérieurement constatées, sont conservées pour le gros entretien, et les grosses réparations sont désormais immobilisées.

En conséquence, notre organisme a modifié le mode d'amortissement des actifs immobilisés, en appliquant l'avis n°2004-11 du 23 juin 2004 du CNC relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

Les catégories de composants et durées d'amortissement correspondantes retenues par notre organisme sont les suivantes :

Composants des immeubles Y compris foyers, locaux commerciaux et bâtiments administratifs	Durée d'amortissements
• Structures et ouvrages assimilés • Menuiseries extérieures • Chauffage collectif • Chauffage individuel • Ravalement avec amélioration • Ascenseur • Electricité • Plomberie-sanitaire	• 55 • 30 • 25 • 15 • 18 • 18 • 25 • 25

Les programmes d'améliorations démarrés postérieurement au 1^{er} janvier 2005 doivent également faire l'objet d'une décomposition. Cette décomposition doit tenir compte des composants et des durées d'amortissement définis ci-dessus mais comporte également des composants spécifiques. En effet, lors des programmes de réhabilitations effectués sur une résidence, il est procédé au remplacement et/ou à la création de composants qui peuvent être individualisés (même s'ils n'avaient pas été identifiés à l'origine). Le Conseil d'Administration de la SA des Chalets du 19 décembre 2005 en a retenu trois supplémentaires : les composants Electricité, Plomberie-Sanitaire et Aménagements Extérieurs avec des durées identiques d'amortissement de 25 ans.

Les conditions d'amortissement des autres immobilisations corporelles sont les suivantes :

- Matériel et outillage sur 5 ans ;
- Agencements de 5 à 10 ans ;
- Matériel de bureau et informatique de 3 à 5 ans ;
- Mobilier sur 10 ans ;
- Matériel de transport sur 5 ans.

B) STOCKS ET TRAVAUX EN COURS

Les terrains à aménager comprennent les terrains nus destinés à des opérations d'accession à la propriété, ou non affectés de manière certaine à une opération de construction locative. Ils sont comptabilisés pour leurs prix hors taxes.

Les terrains et immeubles en cours correspondent à des terrains et immeubles destinés au secteur d'accession à la propriété pour les projets dont la déclaration d'achèvement de travaux n'a pas été prononcée. Ils sont comptabilisés pour leur coût de production hors taxes suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre.

Les frais financiers liés au préfinancement de ces opérations sont intégrés au stock en fonction de l'utilisation des lignes de préfinancement par opérations.

Les stocks sont valorisés sur la base des coûts directs liés à l'activité d'accession (prix d'achat du terrain, prix de revient de la construction...) et des coûts indirects représentant la quote-part de frais de gestion liée à l'opération.

Il est procédé si nécessaire, à la constatation d'une dépréciation de stock, notamment en fonction de la valeur d'utilité de ces stocks à la clôture de l'exercice.

La méthode de l'achèvement est la méthode retenue pour appréhender les marges liées aux stocks.

C) COMPTES LOCATAIRES ET DEPRECIATIONS SUR LOCATAIRES

L'essentiel des créances clients concernent les locataires des logements. Le quittancement est effectué (sauf cas exceptionnel de certains locaux à usage professionnel) à terme échu. Le montant figurant au bilan est comptabilisé hors vacants.

Toutes les créances douteuses des locataires, en place ou partis, figurent en compte 416, conformément à l'instruction comptable HLM.

Des dotations aux dépréciations pour créances douteuses sont constituées statistiquement sur les créances des locataires en place, calculées à partir du montant des loyers de base de décembre, APL déduite et provisions pour charges incluses.

Les taux de dépréciations retenus sont ceux préconisés par l'étude menée par le cabinet Primexis, dans le cadre du Règlement ANC 2015-04, à savoir :

- Les créances exigibles représentant entre 0 mois et 3 mois de loyers et charges sont dépréciées à 5 % ;
- Les créances exigibles représentant entre 3 mois et 6 mois de loyers et charges sont dépréciées à 25 % ;
- Celles représentant entre 6 mois et 12 mois de loyers et charges sont dépréciées à 50 % ;
- Et celles représentant plus de 12 mois de loyers et charges dépréciées à 100 %.

Les créances des locataires partis sont dépréciées à 100 %.

Les créances douteuses des commerces et des foyers sont examinées une à une et dépréciées en fonction de la situation particulière du locataire.

D) VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les VMP sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire (cours au dernier jour de la bourse) est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée.

5 - REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE PASSIF

A) CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres sont composés :

- Du capital social qui correspond à celui de la Société Mère du Groupe c'est-à-dire de la SA des Chalets ;
- Des primes ;
- Des réserves et résultat consolidés, dont le résultat de l'exercice ;
- Des autres réserves ;
- Des intérêts minoritaires représentant la quote-part des actionnaires externes au Groupe dans les résultats et les réserves consolidés.

B) SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Le règlement ANC 2020-01, applicables aux comptes consolidés à compter du 1^{er} janvier 2021, ne comporte plus de disposition spécifique se rapportant au traitement comptable des subventions d'investissement. De ce fait, le retraitement effectué jusqu'à présent dans les comptes consolidés (recommandé par l'Autorité des Marchés Financiers) et consistant à reclasser les subventions d'investissement figurant au passif, en produits constatés d'avance est maintenant proscrit.

Toutefois, comme c'était le cas pour le Groupe des Chalets, le fait d'avoir appliqué le retraitement préconisé par l'AMF, implique que les subventions qui étaient reclassées en produits constatés d'avance, restent dans ce compte et ce n'est que la variation des subventions de l'année qui apparaît en capitaux propres.

En ce qui concerne les reprises en résultat, il n'y a pas de modification et celles-ci apparaissent toujours en « Autres produits exceptionnels ».

Les reprises de subventions d'investissement s'effectuent sur la totalité du montant notifié dès l'exercice au cours duquel est pratiquée la première dotation aux amortissements du bien financé par la subvention, et ce quel que soit le montant de subventions réellement perçu.

Les subventions d'investissement sont donc reprises au même rythme que les amortissements pratiqués sur les biens financés. Depuis l'application de la réforme sur les composants, si la subvention d'investissement représente moins de 10% du prix de revient du bien, elle est totalement affectée au composant structure. Dans le cas contraire, elle est répartie selon les pourcentages de décomposition affectés au bien financé.

En ce qui concerne les subventions d'investissement portant sur des terrains, elles sont reprises sur une période de 10 ans, dès l'année d'acquisition du terrain financé.

C) PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

La réforme comptable appliquée en 2005 et résultant de l'adoption de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composant et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social a supprimé la Provision pour Grosses Réparations (PGR).

A la place, la réforme a créé la Provision pour Gros Entretien (PGE) qui contrairement à la PGR n'est pas forfaitaire et doit s'appuyer sur un plan pluriannuel d'entretien détaillé par immeuble et par catégorie de travaux.

Le Conseil d'Administration du 3 novembre 2005 a décidé la constitution d'une PGE basée sur un plan pluriannuel d'entretien de 2 ans.

Constatation de l'ajustement de la PGE :

Montant de la provision au 1 ^{er} janvier 2024	3 851 K€
Dotation complémentaire	2 840 K€
Reprise de provision pour les travaux abandonnés	1 410 K€
Reprise de provision pour les montants utilisés	873 K€
Montant de la provision au 31 décembre 2024	4 406 K€

Cas particuliers des Foyers

Malgré la réforme comptable, la PGR fait partie intégrante de la redevance des foyers et l'engagement de réalisation de travaux reste une obligation contractuelle. Ces travaux concernent ceux restant en gros entretien ainsi que le renouvellement des composants (hors mises aux normes).

La PGR constituée pour les foyers a disparu mais les obligations de travaux de grosses réparations subsistent et une provision pour travaux reste payée par les gestionnaires. L'engagement maximal de la SA des Chalets correspond à la PGR antérieurement constituée par les foyers, augmentée du versement effectué chaque année par les foyers au travers de la redevance et diminuée des travaux réalisés (travaux de gros entretien et de création ou renouvellement de composants).

Cet engagement est suivi extra comptablement. Au 31 décembre 2024, il s'élève à **7 757 K€**.

D) AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Ces provisions sont constituées sur la base des risques nés au cours de l'exercice ou des exercices antérieurs.

E) DETTES FINANCIERES

Les dettes financières comprennent principalement les emprunts (PLUS, PLAI, PLS...) souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le taux de la grande majorité de ces emprunts est indexé sur le taux du livret A.

6 - REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE COMPTE DE RÉSULTAT

A) CHIFFRE D'AFFAIRES

L'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France.

En ce qui concerne les opérations d'accession, le dégagement de la marge se fait à la livraison de l'opération (notamment pour les ventes de terrains à bâtir et de logement en VEFA) ou lors du transfert de propriété lorsqu'il est postérieur à la livraison (notamment lors des levées d'option du PSLA).

B) IMPOTS DIFFERES

Le secteur HLM est un secteur partiellement assujetti à l'impôt sur les sociétés. A compter du 1^{er} janvier 2006, les organismes d'habitation à loyer modéré sont exonérés d'impôts sur les sociétés pour :

- les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), c'est-à-dire les opérations

relatives au secteur locatif social et celles relatives au secteur de l'accèsion sociale à la propriété ;

- les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L.411-1 du CCH ;
- les produits financiers issus du placement de leur trésorerie ;
- les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

Il en résulte que seule une partie des activités des organismes d'habitation à loyer modéré est soumise à l'IS. Il s'agit notamment :

- des locations qui sont hors du champ du service d'intérêt général ;
- des cessions autres que celles de logements exonérés ou relatives à l'activité d'aménagement ;
- des prestations de services d'ordre administratif même rendues à d'autres organismes HLM ;
- des produits financiers résultant des avances de trésorerie consenties à des filiales ;
- des produits relatifs au secteur de l'accèsion sociale (ainsi que les honoraires techniques liés à l'accèsion et facturés aux SCI) lorsque les accédants ne respectent pas certaines conditions de ressources.

Cette partie soumise à l'IS est donc faible comparé à la partie exonérée. De ce fait, le calcul d'un impact d'IS, c'est-à-dire des impôts différés, sur les retraitements de consolidation est peu significatif. C'est pourquoi, dans un souci de simplification, aucune écriture d'impôt différé n'a été constatée dans les comptes consolidés.

7 – AUTRES INFORMATIONS

A) PROVISION POUR DEPART A LA RETRAITE

L'ensemble des sociétés du Groupe ayant du personnel ont externalisé cet engagement auprès d'un organisme financier.

De ce fait, il n'y a donc pas de retraitement spécifique de consolidation sur ce sujet.

La méthode de calcul utilisée est la méthode P.B.O. (Projected Benefits Obligation) : méthode prospective avec salaire en fin de carrière, méthode recommandée par l'Ordre des Experts Comptables. Les calculs sont faits selon les hypothèses suivantes :

- Départ volontaire ;
- Personnel salarié au 31 décembre 2024 ;
- Départ du salarié à 65 ans ;
- Taux de revalorisation des salaires : 1,00% ;
- Taux de rotation du personnel : turn over moyen ;
- Probabilité de vie au terme : Table mortalité 00-02 hommes / femmes ;
- Taux de charges patronales : 50% ;
- Taux d'actualisation : 3,50%.

Au 31 décembre 2024, le passif social du Groupe estimé par l'établissement spécialisé est de **K€ 1 666**. Il est couvert de la manière suivante :

- **1 588 K€** correspondant à l'évaluation de notre contrat au 31/12/2024 ;
- **135 K€** correspondant à une provision au 31/12/2024 ;
- Aucun complément n'a été payé sur 2024.

Il est à noter qu'au cours de l'année 2024, aucune somme n'a été demandée à l'établissement financier spécialisé, au titre de remboursement suite aux versements d'indemnités de départ à la retraite de salariés.

B) CONTRATS DE CREDIT BAIL

Au 31/12/2024 il n'y a plus de contrat de crédit-bail dans les comptes consolidés.

C) HARMONISATION DES COMPTES

Il n'y a pas d'écritures d'harmonisation dans les comptes consolidés de cet exercice.

D) INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Les principales transactions concernant les entreprises liées n'entrant pas dans le périmètre de consolidation sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions conclues avec la partie liée
SCI APP	La SA des Chalets est associée majoritaire (entre 48,58% et 51,29% de détention du capital) dans 3 SCI APP	Prestations de services facturées par la SA des Chalets à ces SCI APP pour 19 K€ (prestations juridiques et de comptabilité)
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI APP à hauteur de 124 K€ pour les avances non rémunérées et à hauteur de 4 989 K€ pour les avances rémunérées
		Intérêts d'emprunts facturés par la SA des Chalets aux SCI APP pour 165 K€
SAC Garonova	La SA des Chalets détient 50% et la SCIC de la Haute Garonne détient 10% de la SAC Garonova	Cotisation versée à la SAC Garonova pour 24K€ par la SA des Chalets et pour 4K€ par la SCIC de la Haute Garonne. Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SAC Garonova pour 38K€ (prestations gestion des risques, juridique, de communication externe, de comptabilité, de moyens généraux).

SAS Ferro Lebres	La SA des Chalets détient 49,90% de la SAS Ferro Lebres	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SAS Ferro Lebres à hauteur de 1 580 K€ pour les avances non rémunérées. Les intérêts sur avance en compte courant facturés par la SA des Chalets à la SAS Ferro Lebres s'élèvent à 62 K€.
SCCV In View	La SA des Chalets détient 49% de la SCCV In View	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SCCV In View à hauteur de 2 K€ pour les avances non rémunérées.
SCCV 57 Route de Plaisance	La SA des Chalets détient 49,9% de la SCCV	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SCCV 57 Route de Plaisance à hauteur de 770 K€ pour les avances rémunérées.
SAC Gites	La SA des Chalets détient 48,52% de la SAC Gites	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SAC Gites à hauteur de 78 K€ pour les avances rémunérées Intérêts sur avances en compte courant facturés par la SA des Chalets à la SAC Gites pour 2 K€ Jetons de présence reçus de la SAC Gites pour 3 K€ Prestations de services facturées par la SAC GITES à la SA des Chalets pour 1 000 K€ (1 101 K€ en 2023)

8 - PERIMETRE

Les comptes consolidés intègrent les comptes de toutes les sociétés significatives, contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, par le Groupe. Les comptes des sociétés significatives dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont mis en équivalence. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par intégration proportionnelle.

Le périmètre du Groupe des Chalets est constitué par les sociétés suivantes :

LISTE DES SOCIETES DU PERIMETRE

Comptes consolidés

Raison Sociale	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode d'intégration
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	100,00%	100,00%	I.G
SCIC HLM Haute Garonne	95,15%	95,15%	I.G
GIE Garonne Développement	50,00%	49,46%	I.G
SCI Toulouse Le Grand Selve	70,00%	69,52%	I.G
SCCV Les Jardins Toulousains	100,00%	99,52%	I.G
SCCV Les Terrasses Occitanes	100,00%	99,52%	I.G
SCCV Le Clos Tolosan	100,00%	99,52%	I.G
SCIC Occitalys Foncier	61,36%	60,92%	I.G

Certaines participations n'ont pas été retenues dans le périmètre de consolidation. Il s'agit essentiellement des sociétés suivantes :

- la SCCC des Chalets ;
- la SAS Terra Campana ;
- la SCIC Expansiel Sud-Ouest Notre Maison ;
- la SCIC HLM du Gers ;
- la SA Gasconne du Gers ;
- la SCI APP Chloris ;
- la SCI APP Callisto ;
- la SCI APP les 4 Vents ;
- la SCIC Faire Ville ;
- la SAS Ferro Lebres ;
- la SAC Gites ;
- la SCCV In View ;
- la SAC Garonova ;
- Plusieurs SCI et SCCV de faibles importances.

9 – COMPARABILITE DES COMPTES

Il n'y a pas de modification concernant la comparabilité des comptes.

III – EXPLICATIONS SUR LES COMPTES ET LEUR VARIATION

Note 1 - Immobilisations Incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Logiciels, concessions, brevets	2 336 855	283 465	-	2 620 320
Autres immobilisations incorporelles	297 055	131 310	- 801	427 563
Immobilisations incorporelles brutes	2 633 910	414 775	- 801	3 047 884
Amortissements et provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Concessions, brevets - Amort.	1 744 358	312 815	-	2 057 172
Autres immobilisations incorporelles - Amort.	162 135	4 573	- 671	166 037
Amortissements et provisions	1 906 492	317 388	- 671	2 223 209
Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Logiciels, concessions, brevets	592 497	- 29 350	-	563 148
Autres immobilisations incorporelles	134 920	126 736	- 130	261 526
Immobilisations incorporelles nettes	727 418	97 387	- 130	824 675

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Terrains	198 780 505	14 192 893	- 1 440 603	211 532 794
Constructions	1 335 324 840	63 266 749	- 11 116 637	1 387 474 952
Installations techniques	135 684	7 074	-	142 757
Autres immobilisations corporelles	3 928 374	669 242	-	4 597 616
Autres immobilisations corporelles en crédit bail	222 636	-	- 222 636	-
Immobilisations corporelles en cours	93 733 698	- 5 427 743	- 619 367	87 686 587
Immobilisations corporelles brutes	1 632 125 737	72 708 214	- 13 399 244	1 691 434 707

Amortissements et provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Constructions - Amort.	398 096 282	32 067 222	- 4 211 822	425 951 682
Installations techniques - Amort.	102 165	11 697	-	113 862
Autres immobilisations corporelles - Amort.	2 548 094	291 334	-	2 839 427
Autres immobilisations corporelles en CB - Amort.	222 636	-	- 222 636	0
Constructions - Prov.	2 937 037	225 000	- 447 485	2 714 552
Amortissements et provisions	403 906 214	32 595 253	- 4 881 943	431 619 525

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Terrains	198 780 505	14 192 893	- 1 440 603	211 532 794
Constructions	934 291 521	30 974 527	- 6 457 331	958 808 717
Installations techniques	33 519	4 624	-	28 895
Autres immobilisations corporelles	1 380 280	377 908	-	1 758 189
Immobilisations corporelles en cours	93 733 698	- 5 427 743	- 619 367	87 686 587
Immobilisations corporelles nettes	1 228 219 523	40 112 961	- 8 517 301	1 259 815 182

Note 3 - Immobilisations Financières

IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation	1 062 534	60 400 -	8 960	2 000	1 115 974
Autres titres immobilisés	140 711	1 357	-	-	142 068
Créances rattachées à des participations (AC)	385 004	773	-	-	385 777
Prêts (ANC)	489 011	33 748	-	-	522 759
Dépôts et cautionnements (ANC)	434 249	189 054 -	54 600	-	568 703
Immobilisations financières brutes	2 511 508	285 333 -	63 560	2 000	2 735 281
Provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation - Prov.	95 543	6 871	-	-	102 414
Créances rattachées (AC) - Prov	385 004	773	-	-	385 777
Provisions	480 547	7 644	-	-	488 191
Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation	966 991	53 529	-8 960	2 000	1 013 560
Autres titres immobilisés	140 711	1 357	-	-	142 068
Prêts (ANC)	489 011	33 748	-	-	522 759
Dépôts et cautionnements (ANC)	434 249	189 054	-54 600	-	568 703
Immobilisations financières nettes	2 030 961	277 688	-63 560	2 000	2 247 090

Note 4 - Stocks et En-cours

STOCKS ET EN-COURS		
Valeurs brutes en EUR	31/12/2024	31/12/2023
Stocks de matières premières et autres appro.	928 895	174 995
Stocks d'encours de biens et services	32 932 354	44 424 568
Stocks de produits	38 303 721	40 355 333
Stocks de marchandises	-	-
Total stocks et en-cours	72 164 969	84 954 896

Note 5 – Créances

Par nature	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2024	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2023
Avances et acomptes versés sur commandes	263 175		263 175	1 124 655		1 124 655
Clients et comptes rattachés	32 043 319	5 142 216	26 901 103	28 109 781	4 726 184	23 383 597
Total créances clients	32 306 494	5 142 216	27 164 278	29 234 435	4 726 184	24 508 252
Créances sociales	20 107		20 107	16 370		16 370
Autres créances fiscales (hors IS)	60 487 005		60 487 005	55 904 955		55 904 955
Comptes courants débiteurs (AC)	8 416 350	11 793	8 404 557	8 009 524	11 793	7 997 731
Débiteurs divers (AC)	5 495 057	702 789	4 792 268	5 698 198	771 820	4 926 378
Actionnaires - Capital appelé non versé	-	730	730	40		40
Charges constatées d'avance	2 593 342		2 593 342	2 587 467		2 587 467
Charges à répartir	1 795		1 795	2 029		2 029
Total autres créances	77 012 926	714 582	76 298 344	72 218 583	783 613	71 434 970
Total	109 319 420	5 856 799	103 462 622	101 453 018	5 509 797	95 943 221

Echéancier :

CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES			
Echéances	Moins 1 an	1 a 5 ans	+ 5 ans
Avances et acomptes versés sur commandes	263 175		
Clients et comptes rattachés	26 901 103		
Créances sociales	20 107		
Autres créances fiscales (hors IS)	60 487 005		
Comptes courants débiteurs (AC)	8 404 557		
Débiteurs divers (AC)	4 792 268		
Actionnaires - Capital appelé non versé	-	730	
Charges constatées d'avance	2 593 342		
Charges à répartir	1 795		

Note 6 - Comptes de régularisation

Valeurs brutes en EUR	31/12/2024	31/12/2023
Charges constatées d'avance	2 593 342	2 587 467
Charges à répartir	1 795	2 029
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	2 595 137	2 589 496
Produits constatés d'avance	131 471 555	129 610 951
Compte de liaison passif	0	
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	131 471 555	129 610 951

Note 7 - Variation des Fonds Propres

CONTRIBUTION AUX CAPITAUX PROPRES - GROUPE										
A Nouveau	Décalage ouverture clôture	Mouvements de périmètre	Mouvements sur le capital	Résultat Net part du groupe	Dividendes (-)	Subventions d'investissem ent	Provisions réglementées	Variations en KP	Autres mouvements	Solde de la période
F100	F101	F200	F310	RESULTAT	F325	F320	F330	F340	F350	F000
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	184 177 442	0	0	-1 746 980	797 700	-93 314		0	9 295 971	192 430 819
SCIC HLM Haute Garonne	2 045 182	124 942	-508	-5 983	87 635	0		-1		2 251 267
GIE Garonne Développement	-1	0	0	0		0		0		-1
SCI Toulouse Le Grand Selve	72 572	7	0	211 378	-72 296	0		0		211 661
SCCV Les Jardins Toulousains	714 414	45	0	220 980	-713 524	0		0		221 916
SCCV Les Terrasses Occitanes	-397 107	1	-25	934 812		0		0		537 680
SCCV Le Clos Tolosan	102 936	7	0	134 310	-99 515	0		0		137 737
SCIC Occitany Foncier	-35 232	-93 877	90 400	-50 512		0		0		-89 222
CONSOLIDE	186 680 206	1	31 098	89 892	-301 994	0	-93 314	0	-1	9 295 971
HLMCHALETs	187 042 572	1	-331 268	89 892	-301 994	0	-93 314		-1	9 295 971
ECART SOCIETE DECONSOLIDEES	362 366	0	-362 366	0	0	0	0	0	0	0

Note 8 - Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
<i>Ecart d'acquisition négatif</i>					
Autres risques (PNC)	5 566 341	1 621 323	- 428 411	1	6 752 252
Autres risques (PC)		5 000	-	-	5 000
<i>Provisions Pour Risques</i>	<i>5 566 341</i>	<i>1 626 323</i>	<i>- 428 411</i>	<i>1</i>	<i>6 757 252</i>
Pensions et obligations similaires (PC)	-	134 861	-	-	134 861
Grosses réparations (PNC)	3 851 550	2 839 514	- 2 284 610	-	4 406 454
<i>Provisions pour charge</i>	<i>3 851 550</i>	<i>2 974 375</i>	<i>- 2 284 610</i>	<i>-</i>	<i>4 541 316</i>
Total	9 417 891	4 600 698	- 2 713 021	1	11 298 568

Note 9 - Emprunts et dettes financières

Décomposition (y compris ICNE)

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES					
Valeurs en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Autres emprunts obligataires (PC)	515 000	152 500	- 104 500	-	563 000
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	1 097 003 029	32 755 287	- 39 175 521	183 777	1 090 399 018
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	41 924 296	2 933 007	- 513 479	18	44 343 807
Intérêts sur emprunts auprès des ets de crédit	14 778 985	1 684 424	-	2 632	16 460 777
Intérêts sur autres emprunts et dettes assimilées	2 029	234	-	-	1 795
Concours bancaires courants	5 283 702	6 429 585	-	-	11 713 286
Emprunts et dettes financières par nature	1 159 515 844	43 954 568	- 39 802 303	186 427	1 163 481 684

Echéancier

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES			
Echéances	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Autres emprunts obligataires (PC)		563 000	
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	60 029 243	96 151 234	934 218 540
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	1 051 807	4 269 243	39 022 759
Emprunts et dettes financières par nature	61 081 050	100 983 477	973 241 299

Note 10 - Autres dettes

Décomposition

	31/12/2024	31/12/2023
Fournisseurs	24 646 872	28 067 475
Avances et acomptes reçus sur commandes	11 612 513	11 274 192
Fournisseurs d'immobilisations	7 005 876	16 807 595
Dettes sociales	3 181 691	3 492 794
Dettes fiscales (hors IS)	6 638 161	7 787 430
Comptes courants créditeurs	184 073	327 280
Dettes diverses	414 833	781 084
Produits constatés d'avance	131 471 555	129 610 951
Par nature	185 155 574	198 148 801

Echéancier :

	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Fournisseurs	24 646 872		
Avances et acomptes reçus sur commandes	11 612 513		
Fournisseurs d'immobilisations	7 005 876		
Dettes sociales	3 181 691		
Dettes fiscales (hors IS)	6 638 161		
Comptes courants créditeurs	184 073		
Dettes diverses	414 833		
Produits constatés d'avance	131 471 555		
Par échéances	185 155 574		

Note 11 - Analyse du chiffre d'affaires

Valeurs en EUR	31/12/2024	31/12/2023	Evolution (en %)
Aménagement et Accession	26 484 491	40 534 481	-34,66%
Loyers	80 982 428	75 397 694	7,41%
Prestation de services	4 699 389	5 939 264	-20,88%
Récupération de charges locatives	15 424 669	14 749 955	4,57%
Total chiffres d'affaires	127 590 977	136 621 394	-6,61%

Note 12 - Informations sur les effectifs

EFFECTIFS	SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	SCIC HLM Haute Garonne	GIE Garonne Développement	TOTAL
-----------	--	---------------------------	------------------------------	-------

Effectif moyen employé	215,42	14,96	40,80	271,18
------------------------	--------	-------	-------	--------

Effectifs employés

Salariés	215,42	14,96	40,80	271,18
Mis à disposition	2,11		1,10	3,21

Effectifs par catégorie

Cadres et professions supérieures	36,93	2,04	21,87	60,84
Non Cadres	178,49	12,92	18,93	210,34

TOTAL	215,42	14,96	40,80	271,18
--------------	---------------	--------------	--------------	---------------



Certifié conforme à l'original

RAPPORT DE GESTION COMPTES CONSOLIDÉS

Au 31 décembre 2024

A - PRESENTATION DES SOCIETES

LA SA HLM DES CHALETS

Société Mère, la SA au capital de 5 124 K€ gère un patrimoine locatif de 16 858 logements et équivalents logements, auquel s'ajoute les locaux commerciaux, garages, parkings et locaux divers et développe une activité d'aménagement et de maîtrise d'ouvrage en locatif et en accession à la propriété essentiellement au travers de la location accession.

LA COOPERATIVE DE LA HAUTE GARONNE

Société Coopérative d'Intérêt Collectif HLM, la Coopérative de la Haute Garonne a un capital de 802 K€ dont 95,15% est détenu par la SA HLM des Chalets.

Cette société a trois activités liées à l'accession à la propriété :

- Gestion administrative et technique des SCI et SCCV ;
- Commercialisation de l'accession ;
- Syndic de Copropriété.

LES SCI DE CONSTRUCTION VENTE

Dans le cadre du développement de l'activité d'accession, le Groupe des Chalets crée des SCI / SCCV pour porter les opérations d'accession. Au 31 décembre 2024, 4 SCI/SCCV sont intégrées aux comptes consolidés.

La participation du Groupe des Chalets est comprise entre 70% et 100% dans chacune des SCI/SCCV :

- Entre 60% et 90% du capital des SCI/SCCV détenu par la SA HLM des Chalets,
- 10% du capital des SCI/SCCV détenu par la Coopérative de la Haute-Garonne.

Ces SCI/SCCV ont une activité de construction de programmes en accession à la propriété, principalement dans le cadre de la Location Accession (PSLA).

LA SCIC OCCITALYS FONCIER

Société Coopérative d'Intérêt Collectif, Occitalys Foncier a un capital de 603 K€ dont 52,24% est détenu par la SA HLM des Chalets et 9,13% par la SCIC de la Haute Garonne.

La SCIC Occitalys Foncier est un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) ayant pour mission l'acquisition et la gestion de terrains, bâtis ou non, destinés à la construction de logements.

Lorsque l'OFS conclut un bail réel solidaire (BRS) avec un preneur, ce dernier obtient la propriété immobilière, celle du bâti, tandis que l'OFS conserve la propriété du terrain, celle du foncier.

LE GIE GARONNE DEVELOPPEMENT

Ce GIE a été constitué en fin 2011 entre la SA d'HLM des Chalets (60%), la SCIC de la Haute Garonne (20%) et un autre organisme HLM ne faisant pas partie du Groupe des Chalets. Depuis cette date, d'autres organismes HLM, extérieurs au Groupe des Chalets, ont intégré le GIE. Au 31 décembre 2024, la répartition dans le GIE Garonne Développement est la suivante :

- 38,89% détenus par la SA HLM des Chalets,
- 11,11% détenus la Coopérative de la Haute-Garonne,
- 50,00% détenus par des sociétés HLM ne faisant pas partie du Groupe des Chalets.

Le GIE exerce principalement des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur des opérations de constructions locatives (constructions neuves et acquisition-amélioration), d'accession, de réhabilitations et d'aménagement.

PERIMETRE

Les comptes consolidés intègrent les comptes de toutes les sociétés significatives, contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, par le Groupe. Sont considérées comme significatives les sociétés qui, au 31/12/2024, dépassaient un des deux seuils suivants :

- Total bilan supérieur à 2 500K€ ;
- Montant du chiffre d'affaires supérieur à 2 500K€.

Les comptes des sociétés significatives dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont mis en équivalence. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par intégration proportionnelle.

Le périmètre du Groupe des Chalets est constitué par les sociétés suivantes :

LISTE DES SOCIETES DU PERIMETRE

Comptes consolidés

Raison Sociale	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode d'intégration
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	100,00%	100,00%	I.G
SCIC HLM Haute Garonne	95,15%	95,15%	I.G
GIE Garonne Développement	50,00%	49,46%	I.G
SCI Toulouse Le Grand Selve	70,00%	69,52%	I.G
SCCV Les Jardins Toulousains	100,00%	99,52%	I.G
SCCV Les Terrasses Occitanes	100,00%	99,52%	I.G
SCCV Le Clos Tolosan	100,00%	99,52%	I.G
SCIC Occitalys Foncier	61,36%	60,92%	I.G

Certaines participations n'ont pas été retenues dans le périmètre de consolidation. Il s'agit essentiellement des sociétés suivantes : la SCCC des Chalets, la SAS Terra Campana, la SCIC Expansiel Sud-Ouest Notre Maison, la SCIC HLM du Gers, la SA Gasconne du Gers, la SCI APP Chloris, la SCI APP Callisto, la SCI APP les 4 Vents, la SCIC Faire Ville, la SAS Ferro Lebres, la SAC Gites, la SCCV In View, la SAC Garonova et plusieurs SCI/SCCV de faibles importances.

A noter que la SCCV Les Jardins Occitans et la SCCV L'Occitanie faisait partie des comptes consolidés lors de l'exercice 2023 et est sortie du périmètre en 2024.

LES MOYENS

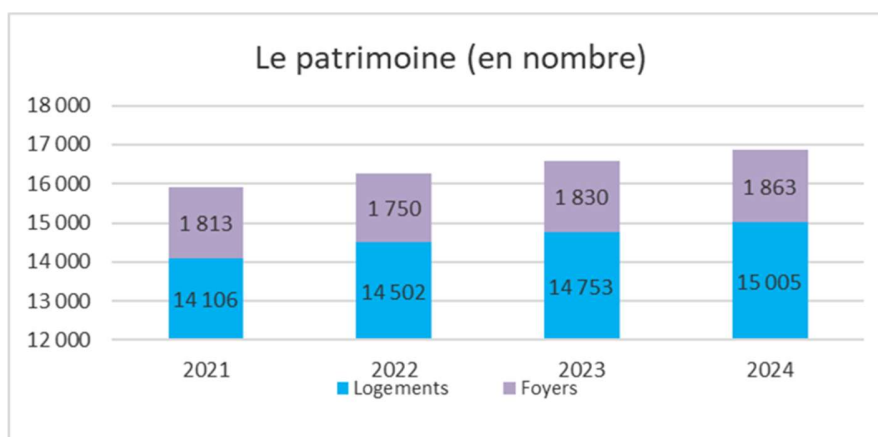
Sur 2024, l'effectif moyen du Groupe est de 271,18 ETP (285,03 ETP en 2023) dont 215,42 ETP pour la SA HLM des Chalets (224,78 ETP en 2023), 14,96 ETP pour la SCIC de la Haute Garonne (15,71 ETP en 2023) et 40,80 ETP pour le GIE Garonne Développement (44,54 ETP en 2023), seules sociétés à avoir du personnel.

B –ACTIVITES DU GROUPE

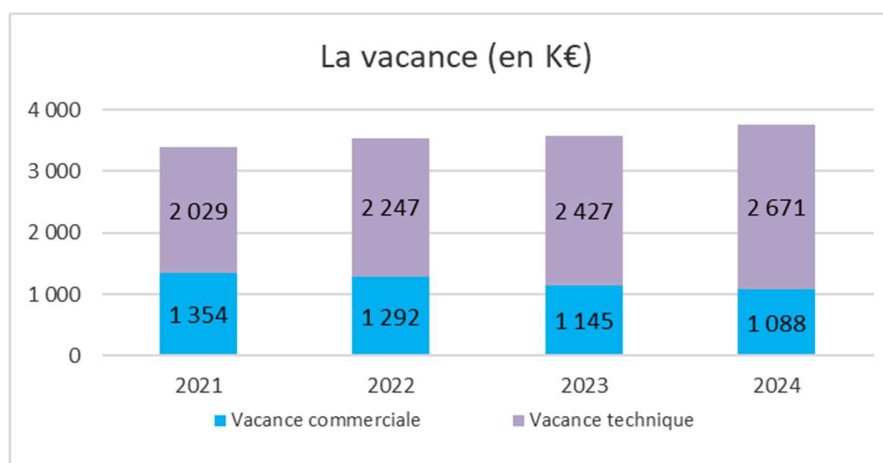
L'ACTIVITE DE GESTION LOCATIVE

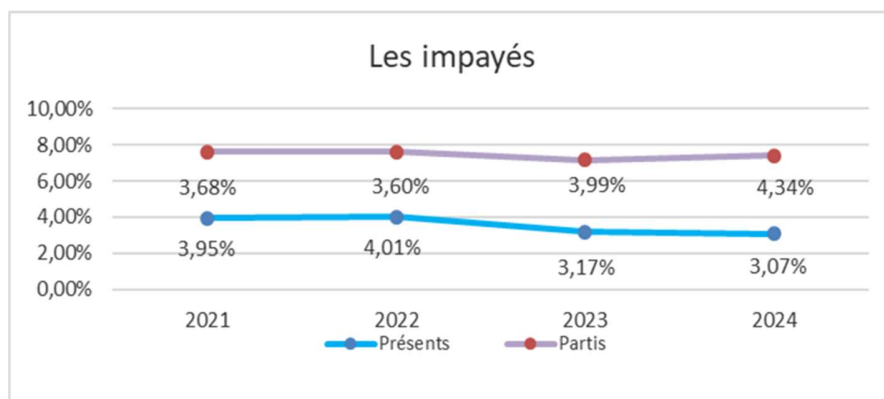
Cette activité est portée uniquement par la SA HLM des Chalets.

Le patrimoine



Indicateurs de gestion locative





L'ACTIVITE DE CONSTRUCTION 2024

Les accords de financement : 451 logements ont obtenu un accord au titre de la programmation 2024 :

- 402 en locatif ;
- 49 en accession à la propriété.

Les dépôts de permis de construire : 550 logements ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire en 2024 :

- 407 en locatif ;
- 142 en accession à la propriété ;
- 1 autre.

Les ordres de service donnés : 476 logements ont fait l'objet d'un ordre de service en 2024 :

- 223 en locatif ;
- 175 en accession à la propriété ;
- 78 autres.

Les livraisons : 400 logements ont été livrés en 2024 :

- 222 en locatif ;
- 178 logements en accession.

L'ACTIVITE D'AMENAGEMENT

La SA HLM des Chalets a créé un pôle aménagement en 2006 afin de présenter une offre globale aux collectivités.

L'ACTIVITE DE SYNDIC

Au 31 décembre 2024, la SCIC de la Haute Garonne gère 158 copropriétés et ASL regroupant 5 155 lots (dont 3 492 lots de copropriétés et 1 663 lots d'ASL). Ces copropriétés sont essentiellement issues des programmes de location attribution, d'accèsion sociale à la propriété et de ventes HLM conduits par le Groupe.

C – RESULTATS DU GROUPE

REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés sont présentés en application des règles françaises c'est-à-dire conformément aux dispositions du règlement n° 20-01 du Comité de la Réglementation Comptable.

NEUTRALISATION DES OPERATIONS INTRA GROUPE

La neutralisation a porté sur :

- les conventions d'assistance entre les différentes sociétés du Groupe (Assistance informatique, communication externe, contrôle de gestion, comptabilité et juridique) ;
- les conventions de prestations de Maîtrise d'Ouvrage ;
- les conventions de prestations de gestion administrative ;
- les conventions de commercialisation des programmes en accession et PSLA ;
- les conventions financières ;
- toutes les opérations de ventes internes (terrains ou logements).

RESULTATS ET RATIOS

Analyse du Chiffre d'Affaires (en €)

ANALYSE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Valeurs en EUR	31/12/2024	31/12/2023	Evolution (en %)
Aménagement et Accession	26 484 491	40 534 481	-34,66%
Loyers	80 982 428	75 397 694	7,41%
Prestation de services	4 699 389	5 939 264	-20,88%
Récupération de charges locatives	15 424 669	14 749 955	4,57%
Total chiffres d'affaires	127 590 977	136 621 394	-6,61%

Résultat

Le compte de résultat consolidé ressort à – 301 994 € pour 2024 dont + 66 273 € de part des minoritaires contre un résultat de 1 251 131 € en 2023 (+ 75159 € de part des minoritaires).

Contribution à la part du Groupe hors part des minoritaires (en €)

Nom des Sociétés	Contribution au résultat
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	(1 746 980)
SCIC HLM Haute Garonne	(5 983)
GIE Garonne Développement	(0)
SCI Toulouse Le Grand Selve	211 378
SCCV Les Jardins Toulousains	220 980
SCCV Les Terrasses Occitanes	934 812
SCCV Le Clos Tolosan	134 310
SCIC Occitalys Foncier	(50 512)

En ce qui concerne les SCI / SCCV, les résultats sont essentiellement constitués :

- des marges d'exploitation pour les programmes livrés ;
- des charges de commercialisation (commission sur ventes et frais de publicités) pour les SCI en cours.

STRUCTURE FINANCIERE

En €	2024	2023	Evolution (en %)
Total Bilan	1 568 064 358	1 566 477 516	0,10%
Capitaux propres (part du Groupe)	207 701 858	199 045 257	4,35%
Dettes Financières	1 163 481 684	1 159 515 844	0,34%
Trésorerie nette au 31/12 (*)	129 549 821	154 601 497	-16,20%
Fonds de roulement net au 31/12	120 021 837	137 350 813	-12,62%

D – AUTRES INFORMATIONS

Evènements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion

Il n'y a, à ce jour, aucun évènement significatif.

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets

au capital de 5 123 660,84 €

29 boulevard Gabriel Koenigs - CS 23148 - 31027 Toulouse Cedex 3

660 802 844 RCS Toulouse

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le vendredi vingt juin à neuf heures cinq,

Au Livepoint TOULOUSE – 3 rue Lapeyrouse à TOULOUSE et simultanément en visioconférence, conformément aux statuts,

les actionnaires de la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

Chaque actionnaire a été convoqué par lettre recommandée avec avis de réception, adressée le 4 juin 2025.

Les membres de l'Assemblée ont élargé la feuille de présence en entrant en séance, tant en leur nom qu'en qualité de mandataire.

Monsieur Dominique COQUART préside la réunion.

Monsieur Jean-Michel FABRE et Monsieur Christian HARCOUËT, sont appelés comme scrutateurs, ils acceptent cette fonction.

Monsieur Louis PALOSSE assume les fonctions de secrétaire.

Monsieur Pierre MARCHAL, Directeur Général, Madame Anne CANAL, Directrice Juridique, Madame Karine GAMBLIN, représentante des salariés de la SA des Chalets, ainsi que Madame Sonia PREVITALI du Cabinet GRANT THORNTON, Commissaire aux comptes de la Société, Madame Anna RICOT, Assistante de Direction Juridique, assistent à la réunion.

La feuille de présence est arrêtée et certifiée exacte par le bureau ainsi constitué, qui constate que les 16 actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent 130 279 actions sur les 134 444 formant le capital social et 1 092 674 voix sur les 1 344 440. En conséquence, l'Assemblée réunissant, sur première convocation, le cinquième au moins des actions ayant le droit de vote est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

(...)

Personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

- la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration,
- et du rapport des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024,

approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes de cet exercice se soldant par un déficit de 873 360,79 € se ventilant ainsi :

- résultat de la gestion des activités relevant du SIEG : - 618 562,05 € (perte),
- résultat relevant activités Hors SIEG : - 254 798,74 € (perte).

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale donne en conséquence aux administrateurs quitus de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2024 établis conformément aux dispositions des articles L 233-16 et suivants du Code de Commerce et faisant ressortir un résultat, part du Groupe, de – 301 994 €, approuve lesdits comptes consolidés.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du Code du Commerce, l'Assemblée Générale approuve successivement dans les conditions de l'article L 225-40 dudit Code, chacune des conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice qui ressort à - 873 360,79 € :

- au crédit du compte « réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 3 839 211,58 € (plus-values nettes de cession) ;
- au crédit du compte « réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 491 886,53 € (plus-values nettes de cession).

Par prélèvement sur les comptes de réserves diverses ci-dessous, soit :

- au débit du compte « Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 4 457 773,63 € ;
- au débit du compte « Réserves diverses – Activités antérieures à 2021 » pour 746 685,27 €.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

(...)

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs aux porteurs d'une copie ou d'un extrait des procès-verbaux constatant ces décisions à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité et autres prévues par la Loi.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 10h30.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par les membres du bureau.

LE PRESIDENT

M. Dominique COQUART

LE SECRETAIRE

M. Louis PALOSSE

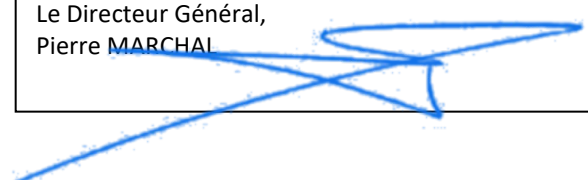
LES SCRUTATEURS

M. Jean-Michel FABRE

M. Christian HARCOUËT

Pour extrait certifié conforme
A Toulouse, le 7 juillet 2025

Le Directeur Général,
Pierre MARCHAL





KPMG S.A.
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège



Grant Thornton
29 rue du Pont
92200 Neuilly-Sur-Seine

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024
Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets
29, boulevard Gabriel Koenigs - 31027 Toulouse Cedex 3

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre. Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International Ltd Grant Thornton - Société par Actions Simplifiée d'Expertise-Comptable et de Commissariat aux Comptes au capital de 2 297 184 € inscrite au tableau de l'Ordre de la région Paris-Ile de France et membre de la Compagnie régionale de Versailles et du Centre. 632 013 843 RCS Nanterre - TVA Intracommunautaire FR 01 632 013 843 - APE 6920Z



KPMG S.A.
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège

Grant Thornton
29 rue du Pont
92200 Neuilly-Sur-Seine

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets

29, boulevard Gabriel Koenigs - 31027 Toulouse Cedex 3

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée générale de la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

La note « 4. Règles et méthodes comptables concernant l'actif – A. Immobilisations corporelles et incorporelles » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'amortissement des immobilisations corporelles.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Par ailleurs, votre Société constitue des dépréciations des stocks selon les modalités décrites dans la note « 4. Règles et méthodes comptables concernant l'actif – B. Stocks et travaux en cours ».

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue sur la base des éléments disponibles à ce jour et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de cette approche.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;



- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Labège, le 4 juin 2025

KPMG S.A.

Toulouse, le 4 juin 2025

Grant Thornton

Anne Briqueteur
Associée

Frédéric Joucla
Associé



COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Au 31 décembre 2024

BILAN ACTIF CONSOLIDE**Comptes consolidés**

	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Actif immobilisé		1 262 886 946	1 230 977 901
Immobilisations incorporelles	<u>1</u>	824 675	727 418
<i>Ecart d'acquisition</i>			
Immobilisations corporelles	<u>2</u>	1 259 815 182	1 228 219 523
Immobilisations financières	<u>3</u>	2 247 089	2 030 961
Titres mis en équivalence			
Actif circulant		305 177 412	335 499 614
Stocks et en-cours	<u>4</u>	72 164 969	84 954 896
Clients et comptes rattachés	<u>5</u>	27 164 278	24 508 252
Autres créances et comptes de régularisation	<u>5</u>	76 298 344	71 434 970
Valeurs mobilières de placement		4 067	-
Disponibilités		129 545 753	154 601 497
Total de l'actif		1 568 064 358	1 566 477 515

BILAN PASSIF CONSOLIDE**Comptes consolidés**

	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres (Part du groupe)		207 701 858	199 042 572
Capital		5 123 661	5 123 661
Primes	-	0	0
Réserves et résultat consolidés		148 825 204	149 368 575
Autres réserves		53 752 992	44 550 336
Intérêts minoritaires		426 673	352 408
Provisions	8	11 298 568	9 417 890
Dettes		1 348 637 258	1 357 664 645
Emprunts et dettes financières	<u>9</u>	1 163 481 684	1 159 515 844
Fournisseurs et comptes rattachés	<u>10</u>	43 265 261	56 149 262
Autres dettes et comptes de régularisation	<u>10</u>	141 890 313	141 999 539
Total du passif		1 568 064 358	1 566 477 515

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**Comptes consolidés**

	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	<u>11</u>	127 590 977	136 621 394
Autres produits d'exploitation	-	512 383	13 746 872
Achats consommés		19 111 642	47 236 682
Charges de personnel		14 699 612	15 486 915
Autres charges d'exploitation		27 906 741	28 525 400
Impôts et taxes		9 702 941	9 058 437
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		33 317 805	32 441 350
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		22 339 854	17 619 482
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisitions			
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		22 339 854	17 619 482
Charges et produits financiers	-	28 944 758	- 23 786 208
Charges et produits exceptionnels		6 369 182	7 493 015
Impôts sur les sociétés			
Résultat net des entités intégrées	-	235 721	1 326 289
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence			
Résultat net de l'ensemble consolidé	-	235 721	1 326 289
Intérêts minoritaires		66 273	75 159
Résultat net (Part du groupe)	-	301 994	1 251 131

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

	2024 31/12/2024	2023 31/12/2023
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat Net des Entreprises Intégrées	-235 721	1 326 289
Reprises des Amortissements et provisions	-4 280 620	-3 967 306
Dotations aux Amortissements et provisions	38 634 098	35 741 331
Plus et moins values de cession	-4 606 520	-4 131 818
Elim. des éléments sans incidence sur la tréso.	-3 844 722	-3 550 142
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	25 666 514	25 418 355
Variation des frais financiers	1 684 190	7 062 478
Variation nette exploitation	792 999	10 262 876
Variation nette hors exploitation	10 368 413	-13 361 158
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	12 845 601	3 964 196
Flux net de trésorerie généré par l'activité	38 512 115	29 382 551
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'inv.	-66 033 295	-55 901 902
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de fi.	-3 960 082	9 326 433
Effet change sur trésorerie et capital	0	210 293
VARIATION DE TRESORERIE CASH	-31 481 262	-16 982 626
Flux de contrôle	1	1
VARIATION TECHNIQUE DE TRESORERIE	-31 481 261	-16 982 625
TRESORERIE A L'OUVERTURE	149 317 795	166 300 420
TRESORERIE A LA CLOTURE	117 836 534	149 317 795
VARIATION DE TRESORERIE CASH	-31 481 261	-16 982 625

Ecart TFT

1

1

A N N E X E

Aux comptes consolidés clos le **31 décembre 2024** dont le total bilan avant répartition est de **1 568 064 358 €** et le résultat consolidé part du Groupe de – **301 994 €**.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du **1er janvier 2024 au 31 décembre 2024**.

Les notes et les tableaux ci après, font partie intégrante des comptes consolidés.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de la SA d'HLM des Chalets en date du 23 mai 2025.

COMPLEMENT D'INFORMATIONS

N° ANNEXE	ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
	<u>I- REFERENTIEL COMPTABLE</u> <u>II- FAITS CARACTERISTIQUES, REGLES D’EVALUATION, PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES</u> 1 - Faits caractéristiques. 2 - Evènements post-clôture. 3 - Modalités de consolidation. 4 - Règles et méthodes comptables concernant l’actif. 5 - Règles et méthodes comptables concernant le passif. 6 - Règles et méthodes comptables concernant le compte de résultat. 7 – Autres informations. 8 - Périmètre. 9 – Comparabilité des comptes. <u>III- EXPLICATIONS SUR LES COMPTES ET LEUR VARIATION</u> Note 1 - Tableau des immobilisations incorporelles Note 2 - Tableau des immobilisations corporelles Note 3 - Tableau des immobilisations financières Note 4 - Tableau des stocks et en cours Note 5 - Etat des créances Note 6 - Etat des comptes de régularisation Note 7 - Tableau de variation des fonds propres Note 8 - Tableau des provisions pour risques et charges non courantes Note 9 - Etat des emprunts et dettes financières Note 10 - Etat des autres dettes Note 11 - Analyse du chiffre d’affaires Note 12 - Informations sur les effectifs

I - REFERENTIEL COMPTABLE

Code de commerce : articles L 23316 à L 23326 Décrets n° 86221 du 17 février 1986 et n° 9072 du 17 janvier 1990 (Code de commerce : articles R 2333 à R 23316).

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général.

Les comptes consolidés sont présentés en application des règles françaises c'est-à-dire conformément aux dispositions du règlement n° 2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables.

Les comptes annuels, sur lesquels sont basés les comptes consolidés, arrêtés au 31 décembre 2024 sont :

- Etablis conformément au plan de comptes listé au titre I de l'arrêté du 14 décembre 2022, modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée ;
- Présentés conformément au chapitre 2 du titre IV de l'arrêté du 8 décembre 2023 ;
- Etablis selon les règles (et méthodes comptables) d'évaluation prévues par :
 - Le plan comptable général (règlement de l'ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter) ;
 - Le règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs ;
 - Les annexes accompagnant l'avis du 17 janvier 2025 du ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation, modifiant les annexes des avis précédents.

Les conventions générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

II - FAITS CARACTERISTIQUES, REGLES D'EVALUATION, PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES

1 - FAITS CARACTERISTIQUES

A) ACTIVITE

L'activité du Groupe porte essentiellement sur la construction et la gestion de logements locatifs, l'aménagement de lotissements, l'accession à la propriété, notamment par le biais du PSLA et le syndic de copropriétés.

B) MOUVEMENTS DE PERIMETRE

Le périmètre de consolidation ne retient que les entités qui sont significatives. De ce fait, ne sont consolidés que les entités qui au 31/12/N-1, dépassaient un des deux seuils suivants :

- Total bilan supérieur à 2 500 K€ ;
- Montant du chiffre d'affaires supérieur à 2 500 K€.

Il en résulte les sorties de périmètre suivant sur cet exercice :

- La SCCV l'Occitanie ;
- La SCCV les Jardins Occitans.

2 – EVENEMENTS POST-CLOTURE

Il n'y a, à ce jour, aucun évènement significatif.

3 – MODALITES DE CONSOLIDATION

A) ECARTS D'ACQUISITION

L'ensemble des sociétés composant le Groupe des Chalets sont des sociétés qui ont été constituées directement par les membres du Groupe. Aucune société n'a fait l'objet d'un achat auprès d'une entité extérieure. A ce titre, aucun écart d'acquisition n'est enregistré dans les comptes consolidés.

B) METHODE DE CONVERSION

Le Groupe des Chalets est exclusivement composé de sociétés françaises dont les comptes sont élaborés en Euro. Il n'y a donc pas lieu de convertir les comptes des entités consolidées.

C) DATE DE CLOTURE

Les comptes de toutes les entreprises du Groupe sont arrêtés au 31 décembre.

4 - REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT L'ACTIF

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des "coûts historiques".

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

A) IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

L'essentiel de l'actif immobilisé du Groupe est composé des constructions locatives. Ces constructions locatives ont été décomposées en application des règlements CRC 2002-10 (relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs) et CRC 2004-06 (relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs), entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2005.

Ces règlements prévoient notamment que les actifs immobilisés doivent être amortis sur leur durée d'utilité et que les composants dont la durée d'utilité est différente de celle de l'immobilisation principale soient amortis distinctement de celle-ci, en fonction de leur propre durée d'utilité. Corrélativement, les provisions pour grosses réparations, antérieurement constatées, sont conservées pour le gros entretien, et les grosses réparations sont désormais immobilisées.

En conséquence, notre organisme a modifié le mode d'amortissement des actifs immobilisés, en appliquant l'avis n°2004-11 du 23 juin 2004 du CNC relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

Les catégories de composants et durées d'amortissement correspondantes retenues par notre organisme sont les suivantes :

Composants des immeubles Y compris foyers, locaux commerciaux et bâtiments administratifs	Durée d'amortissements
• Structures et ouvrages assimilés • Menuiseries extérieures • Chauffage collectif • Chauffage individuel • Ravalement avec amélioration • Ascenseur • Electricité • Plomberie-sanitaire	• 55 • 30 • 25 • 15 • 18 • 18 • 25 • 25

Les programmes d'améliorations démarrés postérieurement au 1^{er} janvier 2005 doivent également faire l'objet d'une décomposition. Cette décomposition doit tenir compte des composants et des durées d'amortissement définis ci-dessus mais comporte également des composants spécifiques. En effet, lors des programmes de réhabilitations effectués sur une résidence, il est procédé au remplacement et/ou à la création de composants qui peuvent être individualisés (même s'ils n'avaient pas été identifiés à l'origine). Le Conseil d'Administration de la SA des Chalets du 19 décembre 2005 en a retenu trois supplémentaires : les composants Electricité, Plomberie-Sanitaire et Aménagements Extérieurs avec des durées identiques d'amortissement de 25 ans.

Les conditions d'amortissement des autres immobilisations corporelles sont les suivantes :

- Matériel et outillage sur 5 ans ;
- Agencements de 5 à 10 ans ;
- Matériel de bureau et informatique de 3 à 5 ans ;
- Mobilier sur 10 ans ;
- Matériel de transport sur 5 ans.

B) STOCKS ET TRAVAUX EN COURS

Les terrains à aménager comprennent les terrains nus destinés à des opérations d'accession à la propriété, ou non affectés de manière certaine à une opération de construction locative. Ils sont comptabilisés pour leurs prix hors taxes.

Les terrains et immeubles en cours correspondent à des terrains et immeubles destinés au secteur d'accession à la propriété pour les projets dont la déclaration d'achèvement de travaux n'a pas été prononcée. Ils sont comptabilisés pour leur coût de production hors taxes suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre.

Les frais financiers liés au préfinancement de ces opérations sont intégrés au stock en fonction de l'utilisation des lignes de préfinancement par opérations.

Les stocks sont valorisés sur la base des coûts directs liés à l'activité d'accession (prix d'achat du terrain, prix de revient de la construction...) et des coûts indirects représentant la quote-part de frais de gestion liée à l'opération.

Il est procédé si nécessaire, à la constatation d'une dépréciation de stock, notamment en fonction de la valeur d'utilité de ces stocks à la clôture de l'exercice.

La méthode de l'achèvement est la méthode retenue pour appréhender les marges liées aux stocks.

C) COMPTES LOCATAIRES ET DEPRECIATIONS SUR LOCATAIRES

L'essentiel des créances clients concernent les locataires des logements. Le quittancement est effectué (sauf cas exceptionnel de certains locaux à usage professionnel) à terme échu. Le montant figurant au bilan est comptabilisé hors vacants.

Toutes les créances douteuses des locataires, en place ou partis, figurent en compte 416, conformément à l'instruction comptable HLM.

Des dotations aux dépréciations pour créances douteuses sont constituées statistiquement sur les créances des locataires en place, calculées à partir du montant des loyers de base de décembre, APL déduite et provisions pour charges incluses.

Les taux de dépréciations retenus sont ceux préconisés par l'étude menée par le cabinet Primexis, dans le cadre du Règlement ANC 2015-04, à savoir :

- Les créances exigibles représentant entre 0 mois et 3 mois de loyers et charges sont dépréciées à 5 % ;
- Les créances exigibles représentant entre 3 mois et 6 mois de loyers et charges sont dépréciées à 25 % ;
- Celles représentant entre 6 mois et 12 mois de loyers et charges sont dépréciées à 50 % ;
- Et celles représentant plus de 12 mois de loyers et charges dépréciées à 100 %.

Les créances des locataires partis sont dépréciées à 100 %.

Les créances douteuses des commerces et des foyers sont examinées une à une et dépréciées en fonction de la situation particulière du locataire.

D) VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les VMP sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire (cours au dernier jour de la bourse) est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée.

5 - REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE PASSIF

A) CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres sont composés :

- Du capital social qui correspond à celui de la Société Mère du Groupe c'est-à-dire de la SA des Chalets ;
- Des primes ;
- Des réserves et résultat consolidés, dont le résultat de l'exercice ;
- Des autres réserves ;
- Des intérêts minoritaires représentant la quote-part des actionnaires externes au Groupe dans les résultats et les réserves consolidés.

B) SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Le règlement ANC 2020-01, applicables aux comptes consolidés à compter du 1^{er} janvier 2021, ne comporte plus de disposition spécifique se rapportant au traitement comptable des subventions d'investissement. De ce fait, le retraitement effectué jusqu'à présent dans les comptes consolidés (recommandé par l'Autorité des Marchés Financiers) et consistant à reclasser les subventions d'investissement figurant au passif, en produits constatés d'avance est maintenant proscrit.

Toutefois, comme c'était le cas pour le Groupe des Chalets, le fait d'avoir appliqué le retraitement préconisé par l'AMF, implique que les subventions qui étaient reclassées en produits constatés d'avance, restent dans ce compte et ce n'est que la variation des subventions de l'année qui apparaît en capitaux propres.

En ce qui concerne les reprises en résultat, il n'y a pas de modification et celles-ci apparaissent toujours en « Autres produits exceptionnels ».

Les reprises de subventions d'investissement s'effectuent sur la totalité du montant notifié dès l'exercice au cours duquel est pratiquée la première dotation aux amortissements du bien financé par la subvention, et ce quel que soit le montant de subventions réellement perçu.

Les subventions d'investissement sont donc reprises au même rythme que les amortissements pratiqués sur les biens financés. Depuis l'application de la réforme sur les composants, si la subvention d'investissement représente moins de 10% du prix de revient du bien, elle est totalement affectée au composant structure. Dans le cas contraire, elle est répartie selon les pourcentages de décomposition affectés au bien financé.

En ce qui concerne les subventions d'investissement portant sur des terrains, elles sont reprises sur une période de 10 ans, dès l'année d'acquisition du terrain financé.

C) PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

La réforme comptable appliquée en 2005 et résultant de l'adoption de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composant et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social a supprimé la Provision pour Grosses Réparations (PGR).

A la place, la réforme a créé la Provision pour Gros Entretien (PGE) qui contrairement à la PGR n'est pas forfaitaire et doit s'appuyer sur un plan pluriannuel d'entretien détaillé par immeuble et par catégorie de travaux.

Le Conseil d'Administration du 3 novembre 2005 a décidé la constitution d'une PGE basée sur un plan pluriannuel d'entretien de 2 ans.

Constatation de l'ajustement de la PGE :

Montant de la provision au 1 ^{er} janvier 2024	3 851 K€
Dotation complémentaire	2 840 K€
Reprise de provision pour les travaux abandonnés	1 410 K€
Reprise de provision pour les montants utilisés	873 K€
Montant de la provision au 31 décembre 2024	4 406 K€

Cas particuliers des Foyers

Malgré la réforme comptable, la PGR fait partie intégrante de la redevance des foyers et l'engagement de réalisation de travaux reste une obligation contractuelle. Ces travaux concernent ceux restant en gros entretien ainsi que le renouvellement des composants (hors mises aux normes).

La PGR constituée pour les foyers a disparu mais les obligations de travaux de grosses réparations subsistent et une provision pour travaux reste payée par les gestionnaires. L'engagement maximal de la SA des Chalets correspond à la PGR antérieurement constituée par les foyers, augmentée du versement effectué chaque année par les foyers au travers de la redevance et diminuée des travaux réalisés (travaux de gros entretien et de création ou renouvellement de composants).

Cet engagement est suivi extra comptablement. Au 31 décembre 2024, il s'élève à **7 757 K€**.

D) AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Ces provisions sont constituées sur la base des risques nés au cours de l'exercice ou des exercices antérieurs.

E) DETTES FINANCIERES

Les dettes financières comprennent principalement les emprunts (PLUS, PLAI, PLS...) souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le taux de la grande majorité de ces emprunts est indexé sur le taux du livret A.

6 - REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE COMPTE DE RÉSULTAT

A) CHIFFRE D'AFFAIRES

L'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France.

En ce qui concerne les opérations d'accession, le dégagement de la marge se fait à la livraison de l'opération (notamment pour les ventes de terrains à bâtir et de logement en VEFA) ou lors du transfert de propriété lorsqu'il est postérieur à la livraison (notamment lors des levées d'option du PSLA).

B) IMPOTS DIFFERES

Le secteur HLM est un secteur partiellement assujetti à l'impôt sur les sociétés. A compter du 1^{er} janvier 2006, les organismes d'habitation à loyer modéré sont exonérés d'impôts sur les sociétés pour :

- les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), c'est-à-dire les opérations

relatives au secteur locatif social et celles relatives au secteur de l'accèsion sociale à la propriété ;

- les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L.411-1 du CCH ;
- les produits financiers issus du placement de leur trésorerie ;
- les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

Il en résulte que seule une partie des activités des organismes d'habitation à loyer modéré est soumise à l'IS. Il s'agit notamment :

- des locations qui sont hors du champ du service d'intérêt général ;
- des cessions autres que celles de logements exonérés ou relatives à l'activité d'aménagement ;
- des prestations de services d'ordre administratif même rendues à d'autres organismes HLM ;
- des produits financiers résultant des avances de trésorerie consenties à des filiales ;
- des produits relatifs au secteur de l'accèsion sociale (ainsi que les honoraires techniques liés à l'accèsion et facturés aux SCI) lorsque les accédants ne respectent pas certaines conditions de ressources.

Cette partie soumise à l'IS est donc faible comparé à la partie exonérée. De ce fait, le calcul d'un impact d'IS, c'est-à-dire des impôts différés, sur les retraitements de consolidation est peu significatif. C'est pourquoi, dans un souci de simplification, aucune écriture d'impôt différé n'a été constatée dans les comptes consolidés.

7 – AUTRES INFORMATIONS

A) PROVISION POUR DEPART A LA RETRAITE

L'ensemble des sociétés du Groupe ayant du personnel ont externalisé cet engagement auprès d'un organisme financier.

De ce fait, il n'y a donc pas de retraitement spécifique de consolidation sur ce sujet.

La méthode de calcul utilisée est la méthode P.B.O. (Projected Benefits Obligation) : méthode prospective avec salaire en fin de carrière, méthode recommandée par l'Ordre des Experts Comptables. Les calculs sont faits selon les hypothèses suivantes :

- Départ volontaire ;
- Personnel salarié au 31 décembre 2024 ;
- Départ du salarié à 65 ans ;
- Taux de revalorisation des salaires : 1,00% ;
- Taux de rotation du personnel : turn over moyen ;
- Probabilité de vie au terme : Table mortalité 00-02 hommes / femmes ;
- Taux de charges patronales : 50% ;
- Taux d'actualisation : 3,50%.

Au 31 décembre 2024, le passif social du Groupe estimé par l'établissement spécialisé est de **K€ 1 666**. Il est couvert de la manière suivante :

- **1 588 K€** correspondant à l'évaluation de notre contrat au 31/12/2024 ;
- **135 K€** correspondant à une provision au 31/12/2024 ;
- Aucun complément n'a été payé sur 2024.

Il est à noter qu'au cours de l'année 2024, aucune somme n'a été demandée à l'établissement financier spécialisé, au titre de remboursement suite aux versements d'indemnités de départ à la retraite de salariés.

B) CONTRATS DE CREDIT BAIL

Au 31/12/2024 il n'y a plus de contrat de crédit-bail dans les comptes consolidés.

C) HARMONISATION DES COMPTES

Il n'y a pas d'écritures d'harmonisation dans les comptes consolidés de cet exercice.

D) INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Les principales transactions concernant les entreprises liées n'entrant pas dans le périmètre de consolidation sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions conclues avec la partie liée
SCI APP	La SA des Chalets est associée majoritaire (entre 48,58% et 51,29% de détention du capital) dans 3 SCI APP	Prestations de services facturées par la SA des Chalets à ces SCI APP pour 19 K€ (prestations juridiques et de comptabilité)
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI APP à hauteur de 124 K€ pour les avances non rémunérées et à hauteur de 4 989 K€ pour les avances rémunérées
		Intérêts d'emprunts facturés par la SA des Chalets aux SCI APP pour 165 K€
SAC Garonova	La SA des Chalets détient 50% et la SCIC de la Haute Garonne détient 10% de la SAC Garonova	Cotisation versée à la SAC Garonova pour 24K€ par la SA des Chalets et pour 4K€ par la SCIC de la Haute Garonne. Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SAC Garonova pour 38K€ (prestations gestion des risques, juridique, de communication externe, de comptabilité, de moyens généraux).

SAS Ferro Lebres	La SA des Chalets détient 49,90% de la SAS Ferro Lebres	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SAS Ferro Lebres à hauteur de 1 580 K€ pour les avances non rémunérées. Les intérêts sur avance en compte courant facturés par la SA des Chalets à la SAS Ferro Lebres s'élèvent à 62 K€.
SCCV In View	La SA des Chalets détient 49% de la SCCV In View	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SCCV In View à hauteur de 2 K€ pour les avances non rémunérées.
SCCV 57 Route de Plaisance	La SA des Chalets détient 49,9% de la SCCV	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SCCV 57 Route de Plaisance à hauteur de 770 K€ pour les avances rémunérées.
SAC Gites	La SA des Chalets détient 48,52% de la SAC Gites	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SAC Gites à hauteur de 78 K€ pour les avances rémunérées Intérêts sur avances en compte courant facturés par la SA des Chalets à la SAC Gites pour 2 K€ Jetons de présence reçus de la SAC Gites pour 3 K€ Prestations de services facturées par la SAC GITES à la SA des Chalets pour 1 000 K€ (1 101 K€ en 2023)

8 - PERIMETRE

Les comptes consolidés intègrent les comptes de toutes les sociétés significatives, contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, par le Groupe. Les comptes des sociétés significatives dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont mis en équivalence. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par intégration proportionnelle.

Le périmètre du Groupe des Chalets est constitué par les sociétés suivantes :

LISTE DES SOCIETES DU PERIMETRE

Comptes consolidés

Raison Sociale	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode d'intégration
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	100,00%	100,00%	I.G
SCIC HLM Haute Garonne	95,15%	95,15%	I.G
GIE Garonne Développement	50,00%	49,46%	I.G
SCI Toulouse Le Grand Selve	70,00%	69,52%	I.G
SCCV Les Jardins Toulousains	100,00%	99,52%	I.G
SCCV Les Terrasses Occitanes	100,00%	99,52%	I.G
SCCV Le Clos Tolosan	100,00%	99,52%	I.G
SCIC Occitalys Foncier	61,36%	60,92%	I.G

Certaines participations n'ont pas été retenues dans le périmètre de consolidation. Il s'agit essentiellement des sociétés suivantes :

- la SCCC des Chalets ;
- la SAS Terra Campana ;
- la SCIC Expansiel Sud-Ouest Notre Maison ;
- la SCIC HLM du Gers ;
- la SA Gasconne du Gers ;
- la SCI APP Chloris ;
- la SCI APP Callisto ;
- la SCI APP les 4 Vents ;
- la SCIC Faire Ville ;
- la SAS Ferro Lebres ;
- la SAC Gites ;
- la SCCV In View ;
- la SAC Garonova ;
- Plusieurs SCI et SCCV de faibles importances.

9 – COMPARABILITE DES COMPTES

Il n'y a pas de modification concernant la comparabilité des comptes.

III – EXPLICATIONS SUR LES COMPTES ET LEUR VARIATION

Note 1 - Immobilisations Incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Logiciels, concessions, brevets	2 336 855	283 465	-	2 620 320
Autres immobilisations incorporelles	297 055	131 310	- 801	427 563
Immobilisations incorporelles brutes	2 633 910	414 775	- 801	3 047 884
Amortissements et provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Concessions, brevets - Amort.	1 744 358	312 815	-	2 057 172
Autres immobilisations incorporelles - Amort.	162 135	4 573	- 671	166 037
Amortissements et provisions	1 906 492	317 388	- 671	2 223 209
Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Logiciels, concessions, brevets	592 497	- 29 350	-	563 148
Autres immobilisations incorporelles	134 920	126 736	- 130	261 526
Immobilisations incorporelles nettes	727 418	97 387	- 130	824 675

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Terrains	198 780 505	14 192 893	- 1 440 603	211 532 794
Constructions	1 335 324 840	63 266 749	- 11 116 637	1 387 474 952
Installations techniques	135 684	7 074	-	142 757
Autres immobilisations corporelles	3 928 374	669 242	-	4 597 616
Autres immobilisations corporelles en crédit bail	222 636	-	- 222 636	-
Immobilisations corporelles en cours	93 733 698	- 5 427 743	- 619 367	87 686 587
Immobilisations corporelles brutes	1 632 125 737	72 708 214	- 13 399 244	1 691 434 707

Amortissements et provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Constructions - Amort.	398 096 282	32 067 222	- 4 211 822	425 951 682
Installations techniques - Amort.	102 165	11 697	-	113 862
Autres immobilisations corporelles - Amort.	2 548 094	291 334	-	2 839 427
Autres immobilisations corporelles en CB - Amort.	222 636	-	- 222 636	0
Constructions - Prov.	2 937 037	225 000	- 447 485	2 714 552
Amortissements et provisions	403 906 214	32 595 253	- 4 881 943	431 619 525

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Clôture
Terrains	198 780 505	14 192 893	- 1 440 603	211 532 794
Constructions	934 291 521	30 974 527	- 6 457 331	958 808 717
Installations techniques	33 519	4 624	-	28 895
Autres immobilisations corporelles	1 380 280	377 908	-	1 758 189
Immobilisations corporelles en cours	93 733 698	- 5 427 743	- 619 367	87 686 587
Immobilisations corporelles nettes	1 228 219 523	40 112 961	- 8 517 301	1 259 815 182

Note 3 - Immobilisations Financières

IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation	1 062 534	60 400	- 8 960	2 000	1 115 974
Autres titres immobilisés	140 711	1 357	-	-	142 068
Créances rattachées à des participations (AC)	385 004	773	-	-	385 777
Prêts (ANC)	489 011	33 748	-	-	522 759
Dépôts et cautionnements (ANC)	434 249	189 054	- 54 600	-	568 703
Immobilisations financières brutes	2 511 508	285 333	- 63 560	2 000	2 735 281
Provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation - Prov.	95 543	6 871	-	-	102 414
Créances rattachées (AC) - Prov	385 004	773	-	-	385 777
Provisions	480 547	7 644	-	-	488 191
Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation	966 991	53 529	- 8 960	2 000	1 013 560
Autres titres immobilisés	140 711	1 357	-	-	142 068
Prêts (ANC)	489 011	33 748	-	-	522 759
Dépôts et cautionnements (ANC)	434 249	189 054	- 54 600	-	568 703
Immobilisations financières nettes	2 030 961	277 688	- 63 560	2 000	2 247 090

Note 4 - Stocks et En-cours

STOCKS ET EN-COURS		
Valeurs brutes en EUR	31/12/2024	31/12/2023
Stocks de matières premières et autres appro.	928 895	174 995
Stocks d'encours de biens et services	32 932 354	44 424 568
Stocks de produits	38 303 721	40 355 333
Stocks de marchandises	-	-
Total stocks et en-cours	72 164 969	84 954 896

Note 5 – Créances

Par nature	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2024	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2023
Avances et acomptes versés sur commandes	263 175		263 175	1 124 655		1 124 655
Clients et comptes rattachés	32 043 319	5 142 216	26 901 103	28 109 781	4 726 184	23 383 597
Total créances clients	32 306 494	5 142 216	27 164 278	29 234 435	4 726 184	24 508 252
Créances sociales	20 107		20 107	16 370		16 370
Autres créances fiscales (hors IS)	60 487 005		60 487 005	55 904 955		55 904 955
Comptes courants débiteurs (AC)	8 416 350	11 793	8 404 557	8 009 524	11 793	7 997 731
Débiteurs divers (AC)	5 495 057	702 789	4 792 268	5 698 198	771 820	4 926 378
Actionnaires - Capital appelé non versé	-	730	730	40		40
Charges constatées d'avance	2 593 342		2 593 342	2 587 467		2 587 467
Charges à répartir	1 795		1 795	2 029		2 029
Total autres créances	77 012 926	714 582	76 298 344	72 218 583	783 613	71 434 970
Total	109 319 420	5 856 799	103 462 622	101 453 018	5 509 797	95 943 221

Echéancier :

CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES			
Echéances	Moins 1 an	1 a 5 ans	+ 5 ans
Avances et acomptes versés sur commandes	263 175		
Clients et comptes rattachés	26 901 103		
Créances sociales	20 107		
Autres créances fiscales (hors IS)	60 487 005		
Comptes courants débiteurs (AC)	8 404 557		
Débiteurs divers (AC)	4 792 268		
Actionnaires - Capital appelé non versé	-	730	
Charges constatées d'avance	2 593 342		
Charges à répartir	1 795		

Note 6 - Comptes de régularisation

Valeurs brutes en EUR	31/12/2024	31/12/2023
Charges constatées d'avance	2 593 342	2 587 467
Charges à répartir	1 795	2 029
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	2 595 137	2 589 496
Produits constatés d'avance	131 471 555	129 610 951
Compte de liaison passif	0	
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	131 471 555	129 610 951

Note 7 - Variation des Fonds Propres

CONTRIBUTION AUX CAPITAUX PROPRES - GROUPE										
A Nouveau	Décalage ouverture clôture	Mouvements de périmètre	Mouvements sur le capital	Résultat Net part du groupe	Dividendes (-)	Subventions d'investisse- ment	Provisions réglementées	Variations en KP	Autres mouvements	Solde de la période
F100	F101	F200	F310	RESULTAT	F325	F320	F330	F340	F350	F000
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	184 177 442	0	0	-1 746 980	797 700	-93 314		0	9 295 971	192 430 819
SCIC HLM Haute Garonne	2 045 182	124 942	-508	-5 983	87 635	0		-1		2 251 267
GIE Garonne Développement	-1	0	0	0		0		0		-1
SCI Toulouse Le Grand Selve	72 572	7	0	211 378	-72 296	0		0		211 661
SCCV Les Jardins Toulousains	714 414	45	0	220 980	-713 524	0		0		221 916
SCCV Les Terrasses Occitanes	-397 107	1	-25	934 812		0		0		537 680
SCCV Le Clos Tolosan	102 936	7	0	134 310	-99 515	0		0		137 737
SCIC Occitany Foncier	-35 232	-93 877	90 400	-50 512		0		0		-89 222
CONSOLIDE	186 680 206	1	31 098	89 892	-301 994	0	-93 314	0	-1	9 295 971
HLMCHALETs	187 042 572	1	-331 268	89 892	-301 994	0	-93 314		-1	9 295 971
ECART SOCIETE DECONSOLIDEES	362 366	0	-362 366	0	0	0	0	0	0	0

Note 8 - Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
<i>Ecart d'acquisition négatif</i>					
Autres risques (PNC)	5 566 341	1 621 323	- 428 411	1	6 752 252
Autres risques (PC)		5 000	-	-	5 000
<i>Provisions Pour Risques</i>	<i>5 566 341</i>	<i>1 626 323</i>	<i>- 428 411</i>	<i>1</i>	<i>6 757 252</i>
Pensions et obligations similaires (PC)	-	134 861	-	-	134 861
Grosses réparations (PNC)	3 851 550	2 839 514	- 2 284 610	-	4 406 454
<i>Provisions pour charge</i>	<i>3 851 550</i>	<i>2 974 375</i>	<i>- 2 284 610</i>	<i>-</i>	<i>4 541 316</i>
Total	9 417 891	4 600 698	- 2 713 021	1	11 298 568

Note 9 - Emprunts et dettes financières

Décomposition (y compris ICNE)

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES					
Valeurs en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Autres emprunts obligataires (PC)	515 000	152 500	- 104 500	-	563 000
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	1 097 003 029	32 755 287	- 39 175 521	183 777	1 090 399 018
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	41 924 296	2 933 007	- 513 479	18	44 343 807
Intérêts sur emprunts auprès des ets de crédit	14 778 985	1 684 424	-	2 632	16 460 777
Intérêts sur autres emprunts et dettes assimilées	2 029	234	-	-	1 795
Concours bancaires courants	5 283 702	6 429 585	-	-	11 713 286
Emprunts et dettes financières par nature	1 159 515 844	43 954 568	- 39 802 303	186 427	1 163 481 684

Echéancier

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES			
Echéances	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Autres emprunts obligataires (PC)		563 000	
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	60 029 243	96 151 234	934 218 540
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	1 051 807	4 269 243	39 022 759
Emprunts et dettes financières par nature	61 081 050	100 983 477	973 241 299

Note 10 - Autres dettes

Décomposition

	31/12/2024	31/12/2023
Fournisseurs	24 646 872	28 067 475
Avances et acomptes reçus sur commandes	11 612 513	11 274 192
Fournisseurs d'immobilisations	7 005 876	16 807 595
Dettes sociales	3 181 691	3 492 794
Dettes fiscales (hors IS)	6 638 161	7 787 430
Comptes courants créditeurs	184 073	327 280
Dettes diverses	414 833	781 084
Produits constatés d'avance	131 471 555	129 610 951
Par nature	185 155 574	198 148 801

Echéancier :

	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Fournisseurs	24 646 872		
Avances et acomptes reçus sur commandes	11 612 513		
Fournisseurs d'immobilisations	7 005 876		
Dettes sociales	3 181 691		
Dettes fiscales (hors IS)	6 638 161		
Comptes courants créditeurs	184 073		
Dettes diverses	414 833		
Produits constatés d'avance	131 471 555		
Par échéances	185 155 574		

Note 11 - Analyse du chiffre d'affaires

Valeurs en EUR	31/12/2024	31/12/2023	Evolution (en %)
Aménagement et Accession	26 484 491	40 534 481	-34,66%
Loyers	80 982 428	75 397 694	7,41%
Prestation de services	4 699 389	5 939 264	-20,88%
Récupération de charges locatives	15 424 669	14 749 955	4,57%
Total chiffres d'affaires	127 590 977	136 621 394	-6,61%

Note 12 - Informations sur les effectifs

EFFECTIFS	SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	SCIC HLM Haute Garonne	GIE Garonne Développement	TOTAL
-----------	--	---------------------------	------------------------------	-------

Effectif moyen employé	215,42	14,96	40,80	271,18
------------------------	--------	-------	-------	--------

Effectifs employés

Salariés	215,42	14,96	40,80	271,18
Mis à disposition	2,11		1,10	3,21

Effectifs par catégorie

Cadres et professions supérieures	36,93	2,04	21,87	60,84
Non Cadres	178,49	12,92	18,93	210,34

TOTAL	215,42	14,96	40,80	271,18
--------------	---------------	--------------	--------------	---------------