

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

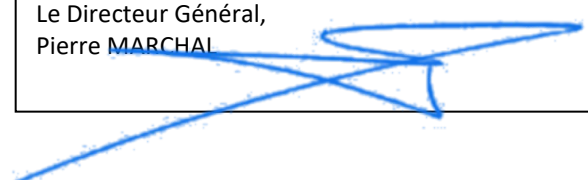
LES SCRUTATEURS

M. Jean-Michel FABRE

M. Christian HARCOUËT

Pour extrait certifié conforme
A Toulouse, le 7 juillet 2025

Le Directeur Général,
Pierre MARCHAL



2.1.1 BILAN - ACTIF

Certifié conforme à l'original



2.1.1 Actif

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte		ACTIF	31/12/2024				31/12/2023
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2		3	4	5	6	7
A C T I F		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				808 525,03	722 484,09
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	427 563,17	166 036,29	261 526,88		134 920,49
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 428 738,95	1 881 740,80	546 998,15		587 563,60
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 164 339 471,93	1 129 284 661,96
		Terrains et constructions	1 584 934 976,56	425 354 713,95	1 159 580 262,61		1 124 812 983,52
	2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	203 917 854,19	0,00	203 917 854,19		193 759 092,25
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 178 817 536,09	347 996 864,79	830 820 671,30		815 985 584,44
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	44 231 461,95	11 649 879,10	32 581 582,85		24 343 682,59
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	157 968 124,33	65 707 970,06	92 260 154,27		90 724 624,24
		Autres immobilisations corporelles	10 844 342,44	6 085 133,12	4 759 209,32		4 471 678,44
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	6 457 829,26	3 311 519,92	3 146 309,34		3 237 630,24
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	4 386 513,18	2 773 613,20	1 612 899,98		1 234 048,20
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23	Immobilisations corporelles en cours				87 858 517,45	93 905 628,30
	2312	Terrains	28 929 424,97	0,00	28 929 424,97		43 128 498,71
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	58 929 092,48	0,00	58 929 092,48		50 777 129,59
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
I M M O B I L I S E		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				3 148 664,78	2 831 341,50
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	2 131 182,52	86 547,14	2 044 635,38		1 891 556,71
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	385 776,73	385 776,73	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	1 104 029,40	0,00	1 104 029,40		939 784,79
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		(I)	1 690 115 127,22	433 959 948,03	1 256 155 179,19	1 256 155 179,19	1 226 744 115,85
A C T I F	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				50 590 003,32	57 482 766,37
	31	Terrains à aménager	1 275 999,80	222 105,11	1 053 894,69		544 168,56
	33	Immeubles en cours	29 552 546,92	0,00	29 552 546,92		34 464 247,44
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	11 097 327,39	125 000,00	10 972 327,39		9 035 262,19
	358	Temporairement loués	9 011 234,32	0,00	9 011 234,32		13 439 088,18
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	2 323 336,20	0,00	2 323 336,20	2 323 336,20	977 804,54
		CREANCES D'EXPLOITATION				75 574 828,06	68 685 095,67
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	9 079 943,02	0,00	9 079 943,02		8 343 713,51
	412	Créances sur acquéreurs	4 225 847,72	0,00	4 225 847,72		3 804 983,54
	414	Clients - autres activités	888 372,64	0,00	888 372,64		834 152,94
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	4 242 871,51	5 092 627,39	-849 755,88		-739 791,56
	418	Produits non encore facturés	2 484 734,61	0,00	2 484 734,61		1 772 687,08
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	7 049 884,77	0,00	7 049 884,77		6 259 686,45
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	52 695 801,18	0,00	52 695 801,18		48 409 663,71
						23 427 325,70	18 799 544,83
C R E A N C E S D I V E R S E S		CREANCES DIVERSES (3)					
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	18 309 325,23	11 793,24	18 297 531,99		13 000 156,54
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	372 716,90	0,00	372 716,90		820 408,95
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	5 318 814,57	623 789,06	4 695 025,51		4 978 979,34
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	62 051,30	0,00	62 051,30		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs mobilières de placement	4 067,20	0,00	4 067,20	4 067,20	0,00
		DISPONIBILITES				123 305 451,73	148 402 564,90
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	97 731 491,50		97 731 491,50		129 721 444,78
	5188	Intérêts courus à recevoir	4 805 347,74		4 805 347,74		2 298 446,14
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	20 767 958,35		20 767 958,35		16 382 343,77
	53-54	Caisse et régies d'avances	654,14		654,14		330,21
	486	Charges constatées d'avance	2 531 672,99		2 531 672,99	2 531 672,99	2 522 515,04
		(II)	283 832 000,00	6 075 314,80	277 756 685,20	277 756 685,20	296 870 291,35
C O M P T E S							
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	1 794,87		1 794,87	1 794,87	2 029,02
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
R E G U L E							
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)			1 973 948 922,09	440 035 262,83	1 533 913 659,26	1 533 913 659,26	1 523 616 436,22
			(1) dont droit au bail		0,00		0,00
			(2) dont à moins d'un an		0,00		0,00
			(3) dont à plus d'un an		0,00		0,00

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2024

	N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2024		31/12/2023 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		151 682 464,98	150 164 448,33
	101-104-105 (sociétés)	Capital		5 123 660,84	5 123 660,84
	10133-1014	Capital (actions simples)	5 123 660,84		5 123 660,84
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotations		0,00	0,00
	102	Dotations	0,00		0,00
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	106	Reserves		146 558 804,14	145 040 787,49
	1061 (sociétés)	Reserve légale	512 366,08		512 366,08
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685	Reserves sur cessions immobilières	44 303 766,89		40 313 999,51
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	13 037 797,06		0,00
	10688	Reserves diverses	101 742 671,17		104 214 421,90
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	5 610 049,83		0,00
	11	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	12	Résultat de l'exercice (a)	-873 360,80	-873 360,80	1 518 016,65
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG	-618 562,05		1 645 866,29
PROVISIONS	13	Montant brut Inscrit au résultat			
		Subventions d'investissement 181 700 322,83	53 704 696,20	127 995 626,63	128 088 941,22
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	1671	Titres participatifs	12 000 000,00	12 000 000,00	12 000 000,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	290 804 730,81	290 804 730,81	291 771 406,20
PROVISIONS	15	PROVISIONS		10 951 287,95	9 258 165,80
	151	Provisions pour risques	6 425 679,55		5 406 615,61
	1572	Provisions pour gros entretien	4 406 454,48		3 851 550,19
	153-158	Autres provisions pour charges	119 153,92		0,00
		TOTAL PROVISIONS (II)	10 951 287,95	10 951 287,95	9 258 165,80
DETTES	162	DETTES FINANCIERES (1)		1 142 146 628,27	1 132 265 506,89
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction	39 101 941,23		36 870 821,13
	164	Emprunts obligataires	563 000,00		515 000,00
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	917 294 171,36		886 275 167,93
	1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	117 827,31		137 837,12
	1648	Autres établissements de crédit	154 778 882,70		184 098 284,34
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	5 045 680,22		4 907 345,36
	1654	Redevances (location-accession)	17 405,33		8 916,42
	1658	Autres dépôts	9 584,50		9 584,50
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financières diverses :			
	1675	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1676	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168	Autres emprunts et dettes assimilées	100 065,70		100 920,46
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	16 353 611,29		14 595 601,01
	16883	Intérêts compensateurs	1 794,87		2 029,02
	17	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	8 762 663,76		4 743 999,60
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		2 462 929,03	2 694 657,11
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 908 217,81		2 181 043,95
	Autres 419	Autres	554 711,22		513 613,16
		DETTES D'EXPLOITATION		31 934 584,42	33 844 225,38
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	7 832 295,67		7 747 565,68
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	15 686 235,34		16 003 407,30
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	8 416 053,41		10 093 252,40
		DETTES DIVERSES		10 456 972,47	19 719 719,18
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations	7 529 740,24		16 807 594,52
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	2 522 410,63		2 444 663,83
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	404 821,60		467 460,83
RECEVABLES	487	Produits constatés d'avance		45 156 526,31	34 062 755,66
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	38 739 014,43		26 584 919,61
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	6 417 511,88		7 477 836,05
TOTAL		TOTAL DES DETTES (III)	1 232 157 640,50	1 232 157 640,50	1 222 586 864,22
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	1 533 913 659,26	1 533 913 659,26	1 523 616 436,22
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an					1 060 375 194,81
à moins d'un an					83 560 578,04
					81 771 433,46
					1 048 704 928,85

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1 Charges

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2024				31/12/2023	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			106 363 612,83		116 876 508,54	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			49 090 805,19		61 485 968,38	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		5 002 154,83	5 002 154,83		10 330 935,11	
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		-343 586,73	-343 586,73		-135 083,39	
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		12 986 941,39	12 986 941,39		19 318 908,34	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers		1 387 876,25	1 387 876,25		2 208 216,69	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 255 713,66	123 827,69	3 379 541,35		3 497 207,74	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	6 381 142,62	568 817,93	6 949 960,55		7 377 776,15	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		946 962,46	946 962,46		1 004 138,97	
613	Locations		336 358,20	336 358,20		318 266,38	
614	Charges locatives et de copropriétés		1 577 038,22	1 577 038,22		1 526 958,85	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	236 038,99	906 852,87	1 142 891,86		1 449 176,43	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	179 611,29	4 889 346,26	5 068 957,55		5 331 881,63	
6156	Maintenance		1 137 448,54	1 137 448,54		890 836,58	
6158	Autres travaux d'entretien						
616	Primes d'assurances		1 564 318,49	1 564 318,49		1 108 483,39	
621	Personnel extérieur à l'organisme		113 344,21	113 344,21		79 884,15	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		3 449 782,58	3 449 782,58		3 120 496,35	
623	Publicité, publications, relations publiques		335 285,85	335 285,85		310 201,33	
625	Déplacements, missions et réceptions		238 107,92	238 107,92		204 609,46	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		56 882,00	56 882,00		55 717,00	
6285	Redevances		84 590,33	84 590,33		130 374,04	
Autres comptes 61 et 62	Autres	2 895 891,65	780 057,69	3 675 949,34		3 356 983,18	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			9 612 606,23		8 993 051,52	
631-633	Sur rémunérations	73 182,55	781 435,58	854 618,13		744 385,76	
63512	Taxes foncières		6 210 848,52	6 210 848,52		5 856 848,11	
Autres 635-637	Autres	2 279 464,82	267 674,76	2 547 139,58		2 391 817,65	
64	Charges de personnel			10 746 243,05		11 208 741,98	
641-6481	Salaires et traitements	714 181,97	6 932 874,23	7 647 056,20		8 039 596,84	
645-647-6485	Charges sociales	188 493,70	2 910 693,15	3 099 186,85		3 169 145,14	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			36 092 133,01		34 462 640,33	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		32 260 098,96	32 260 098,96		30 858 989,05	
Autres 6811	Autres immobilisations		403 886,23	403 886,23		471 176,57	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		33 000,00	33 000,00		643 313,45	
68174	Dépréciations des créances		436 479,68	436 479,68		402 802,71	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		2 839 514,22	2 839 514,22		2 086 358,55	
Autres 6815	Autres provisions		119 153,92	119 153,92			
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			821 825,35		726 106,33	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		821 013,95	821 013,95		722 851,44	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		811,40	811,40		3 254,89	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			34 799 370,40		29 118 693,86	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		4 464,66	4 464,66		19 164,27	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		32 161 961,97	32 161 961,97		26 997 561,60	
661123	Intérêts compensateurs		-234,15	-234,15			
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		129 028,24	129 028,24		302 910,37	
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		2 416 778,72	2 416 778,72		1 780 455,06	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		87 370,96	87 370,96		18 602,56	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			14 987 365,91		6 254 805,25	
671	Sur opérations de gestion		693 619,74	693 619,74		432 186,16	
	Sur opérations en capital :			12 635 327,23		5 025 485,81	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		8 990 462,96	8 990 462,96		2 105 241,84	
678	Autres charges exceptionnelles		3 644 864,27	3 644 864,27		2 920 243,97	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			1 658 418,94		797 133,28	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		225 000,00	225 000,00		308 142,11	
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions		1 433 418,94	1 433 418,94		488 991,17	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES	16 203 721,25	139 946 627,89	156 150 349,14		152 250 007,65	
	Solde créditeur = bénéfice					1 518 016,65	
	dont relevant du SIEG					1 645 866,29	
	dont ne relevant pas du SIEG					-127 849,64	
	TOTAL GENERAL			156 150 349,14		153 768 024,30	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs		307 077,89			93 412,93	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées		27 461,81			32 825,72	

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2024			31/12/2023	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		126 953 519,08		134 290 607,25	
70 (net de 709)	Produits des activités		113 314 246,34		123 068 323,68	
7011	Ventes de terrains lotis	3 529 327,00			4 468 093,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	10 127 722,20			22 316 298,86	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	413 549,31			1 957 829,96	
703	Récupération des charges locatives	15 937 969,50			15 434 432,43	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	1 165 975,95			1 140 911,73	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	61 117 887,75			57 341 771,73	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	251 367,86			198 246,68	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	11 704 339,37			11 204 066,70	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et inventus	394 764,37			170 289,01	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	6 958 709,61			6 589 645,25	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	33 684,54			26 124,91	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	-75,00				
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	1 679 023,88			2 220 613,42	
71	Production stockée (ou destockage)		-7 646 663,23		3 702 232,11	
7133	Immeubles en cours	-4 911 700,52			-4 855 750,84	
7135	Immeubles achevés	-2 734 962,71			8 557 982,95	
72	Production immobilisée		10 786 247,91		3 407 367,98	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	1 976 582,86			1 332 595,84	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	8 809 665,05			2 074 772,14	
74	Subventions d'exploitation		5 437 296,08		114 676,12	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	5 437 296,08			114 676,12	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 989 208,82		2 425 638,96	
78157	Provisions pour gros entretien	2 284 609,93			2 075 201,57	
78174	Dépréciations de créances	97 439,44			325 160,39	
Autres 781	Autres reprises	607 159,45			25 277,00	
791	Transferts de charges d'exploitation	1 555 594,08	1 555 594,08		1 117 151,19	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	401 007,00	401 007,00		445 969,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	116 582,08	116 582,08		9 248,21	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		7 038 118,55		6 308 927,43	
761	De participations (2)		1 203 281,87		1 020 000,00	
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	1 203 281,87			1 020 000,00	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)		1 357,96		676,19	
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres	1 357,96			676,19	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	5 233 308,27	5 233 308,27		4 723 743,76	
765-766-768	Autres (2)	551 544,10	551 544,10		562 478,45	
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières	-234,15	-234,15		2 029,03	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	48 860,50	48 860,50			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		21 285 350,72		13 168 489,62	
771	Sur opérations de gestion	1 430 566,29	1 430 566,29		818 756,42	
	Sur opérations en capital :		19 156 790,25		11 988 761,59	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	13 681 705,20			6 237 061,20	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 844 721,91			3 550 141,53	
778	Autres	1 630 363,14			2 201 558,86	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	697 994,18	697 994,18		360 971,61	
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	155 276 988,35	155 276 988,35		153 768 024,30	
	Solde débiteur = perte		873 360,79			
	dont relevant du SIEG		618 562,05			
	dont ne relevant pas du SIEG		254 798,74			
	TOTAL GENERAL		156 150 349,14		153 768 024,30	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		1 908 576,60		1 190 087,88	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées		1 734 468,96		1 531 445,27	

ANNEXE 2024

Les comptes annuels 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.

Tous les montants figurant sur l'ensemble des documents sont exprimés en euros.

I – FAITS CARACTERISTIQUES, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2024, la SA des Chalets a augmenté sa participation au capital de la SCIC OCCITALYS FONCIER pour **115 K€** : elle détient désormais 52,24% du capital social de cette structure.

La SA des Chalets a également augmenté sa participation au capital de la SAS Ferro Lebres pour **50 K€** : elle en détient désormais 49.90% du capital social.

Enfin, la SA des Chalets a pris une participation de 40% dans la SCCV Pic des 3 Seigneurs.

2. EVENEMENTS POST-CLOTURE

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

3. 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

➤ IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les postes immobilisations incorporelles correspondent :

- Aux licences et autres logiciels,
- Aux baux emphytéotiques et à constructions correspondant au montant de redevance ainsi qu'aux frais liés payés lors de la signature.

➤ TERRAINS

La valeur brute de ceux-ci correspond à leur coût d'achat, TVA ou droits d'enregistrements compris.

➤ IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les postes constructions locatives comportent :

- Les immeubles de rapport construits et les immeubles acquis avec ou sans travaux,
- Les autres ensembles immobiliers tels que les garages qui ont été réalisés sur la base des marchés spécifiques distincts des marchés concernant les logements auxquels ils sont rattachés, les foyers et centres commerciaux et les Résidences Universitaires.

La valeur brute est égale au prix de revient y compris les frais de sondage, de géomètre et de démolition. Aucune réévaluation n'a été pratiquée depuis.

Les **autres immobilisations corporelles** figurent pour leur valeur d'acquisition. Leur classement répond aux exigences du nouveau plan comptable. Elles comprennent le matériel de transport, le mobilier et matériel de bureau, le matériel informatique.

➤ IMMOBILISATIONS EN COURS

Sous cette désignation sont comptabilisées, les immobilisations en cours de construction ou terminées dont la déclaration d'achèvement de travaux n'est pas encore prononcée. Les immobilisations sont comptabilisées suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre. Elles comprennent également, la part courue jusqu'à l'achèvement de l'opération, des intérêts capitalisés sur les emprunts avec préfinancement (les intérêts courus postérieurement à la mise en location sont comptabilisés en exploitation). De même, les intérêts de préfinancement externe relatifs à la période de construction sont incorporés au coût de production.

➤ IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Elles comprennent notamment :

- Les titres de participation dans les SCI, GIE et divers,
- Les dépôts et cautionnements versés.

Elles sont valorisées à leur coût historique.

La constatation d'une dépréciation est effectuée pour constater l'amoindrissement de la valeur des immobilisations financières en fonction notamment de la situation nette des titres de participations à la date de clôture. Toutefois, en ce qui concerne les SCI / SCCV en cours de construction, même si la situation nette de la structure est négative, aucune dépréciation n'est comptabilisée du moment que l'opération d'accession ne présente aucune difficulté avérée.

➤ AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations Incorporelles :

Les logiciels informatiques sont amortis sur 3 ans et les baux à construction (y compris baux emphytéotiques) sur la durée du bail, soit de 18 à 65 ans.

La mise en amortissement s'effectue à la date de mise en service.

Immobilisations Corporelles :

Les 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) sont 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.

A compter de l'exercice 2023, pour tenir compte de la durée de vie constatée, la durée d'amortissement du composant structure, initialement prévue sur 50 ans a été passée à 55 ans.

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 de réhabilitation 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 du 19 décembre 2005 en a retenu trois supplémentaires : les composants électricité, 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

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

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. INTERETS COMPENSATEURS

Conformément à l'avis du comité d'urgence du CNCC n°99-A en date du 5 juillet 1999, la méthode de comptabilisation préférentielle des intérêts compensateurs est la méthode constatant en charge les intérêts compensateurs.

La SA des Chalets a décidé de ne pas opter pour l'avis du comité d'urgence du CNCC précité et de continuer à appliquer la disposition législative spécifique de 1994.

En effet, l'article 38 de la loi 94.624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L 411.2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° paragraphes de l'article L 351.2. du C.C.H.

Au 31 décembre 2024, il y a **2 K€** de charges à répartir sur plusieurs exercices inscrits au bilan dans le compte « 4813 - charges différées - intérêts compensateurs » et correspondant aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés. De ce fait, la contrepartie en poste « 16883 - intérêts compensateurs » est également de **2 K€**. En 2023, il y avait **2 K€** dans ces comptes.

E. 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.

4. REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE PASSIF

A. CAPITAL SOCIAL

Le capital de la Société, entièrement libéré, s'élève à **5 123 660,84 €** divisé en 134 444 actions de 38,11€ de valeur nominale.

B. SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions pour lesquelles la notification de décision d'octroi était connue au 31 décembre de l'exercice ont été comptabilisées avec pour contrepartie le débit d'un compte de tiers.

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 figure dans le Tableau n°1 : Tableau des engagements hors bilan.

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. Le tableau 5 qui accompagne cette annexe donne un classement des provisions par nature.

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 (3,00% au 31 décembre de l'exercice).

F. COMPTES FOURNISSEURS

Ces postes enregistrent la totalité des dettes d'exploitation et d'investissement engagées sur l'exercice, y compris les factures ou situations de travaux non parvenues en fin d'exercice.

G. DETTES FISCALES ET SOCIALES

Cette rubrique comprend la totalité de ce qui reste dû (part patronale et part salariale) au titre des cotisations de l'exercice, à l'URSSAF et aux différentes caisses sociales ou organismes collectant des participations assises sur les salaires ; la part de la taxe sur les salaires, les congés à payer au personnel pour la part concernant l'exercice clôturé, l'intéressement des salariés.

H. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ils enregistrent les subventions perçues au titre des opérations de démolition et d'exploitation et les indemnités d'assurance, pour la quote-part qui excède le taux de réalisation des travaux ou des dépenses qu'elles financent.

5. REGLES ET METHODES COMPTABLES DU COMPTE DE RÉSULTAT

A. CHIFFRE D’AFFAIRES

L’intégralité du chiffre d’affaires de la SA des Chalets est réalisée en France. Il est composé des éléments suivants :

- Loyers pour **81 593 K€** (+ 4 948 K€ par rapport à 2023) ;
- Récupération de charges locatives pour **15 412 K€** ;
- Ventes de terrains et d’immeubles (y compris les opérations d’accession) pour **14 071 K€** ;
- Autres activités pour **1 713 K€**.

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. LOYERS

Les loyers sont pris en compte au fur et à mesure du quittance, sans prise en compte des loyers sur les logements vacants. Pour les logements familiaux, ils sont quittancés à terme échu mais comptabilisés sur le mois couru. Pour les commerces et les foyers, ils sont quittancés mensuellement ou trimestriellement à échoir ou échu.

C. COEFFICIENT DE TAXATION

En ce qui concerne les dépenses de l’activité locative, le coefficient de taxation étant nul, les postes de charges comprennent le montant TTC des dépenses. Pour les dépenses de frais généraux, le coefficient de taxation est de 19%. Les postes de charges soumises à TVA comprennent donc le montant des dépenses HT, augmenté de 81% du montant de la TVA.

D. GROS ENTRETIEN

Ces dépenses sont prises en charge au fur et à mesure de la réalisation des travaux et couverts par les reprises sur provisions.

E. IMPOT SUR LES SOCIETES

Depuis le 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'accession 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 résulte de ces différents textes que seule une partie des activités des organismes d'habitation à loyer modéré est soumise à l'IS. C'est par le biais d'un retraitement du résultat comptable de l'exercice que l'on distingue les produits taxables de ceux relevant du secteur exonéré.

Au titre de l'exercice 2023, les produits de la SA des Chalets relevant du secteur taxable sont notamment les suivants :

- Les locations qui sont hors du champ du service d'intérêt général ;
- Les cessions autres que celles de logements exonérés ou relatives à l'activité d'aménagement ;
- Les prestations de services d'ordre administratif même rendues à d'autres organismes HLM ;
- Les remontées de marges provenant d'activités soumises à l'IS.

A partir de cette distinction, un pourcentage des produits taxables sur les produits totaux de la société a été déterminé. Au titre de l'exercice 2024 ce pourcentage est de 3,07% (5,42% en 2023). Il a permis, une fois les charges directes de l'activité taxable isolées, de répartir les charges mixtes entre les deux secteurs d'activités.

Au 31 décembre 2024, le résultat fiscal est une perte de **217 K€**.

6. AUTRES INFORMATIONS

A. PROVISION POUR DEPART A LA RETRAITE

Depuis l'exercice 2005, le passif social de la SA des Chalets est partiellement externalisé au sein d'un établissement financier spécialisé.

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 faible ;
- 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 de la SA des Chalets estimé par l'établissement spécialisé est de **1 376 K€**. Il est couvert de la manière suivante :

- **1 257 K€** correspondant à l'évaluation de notre contrat au 31/12/2024 ;
- **119 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. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Au cours de l'exercice 2024, les honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés se sont élevés à **K€ 76**. Ces honoraires concernent exclusivement la mission de contrôle légal des comptes sociaux et consolidés.

C. ENGAGEMENTS DONNES

En ce qui concerne les engagements donnés, les principaux concernent la garantie de rachat dans le cadre du PSLA et les garanties d'actif et de passif signées lors des cessions de titres.

Dans le cadre des opérations de PSLA et sous certaines conditions de mise en place, le locataire-accédant peut bénéficier de la sécurisation de l'accédant et notamment d'une garantie de rachat. Celle-ci d'une durée de 15 ans, à compter de la date de levée d'option, s'applique lorsque le logement est l'habitation principale de l'accédant et lorsque celui-ci se trouve dans l'une des situations suivantes :

- Décès du ou de l'un des réservataires ou d'un descendant direct considéré comme étant à charge ;
- Incapacité ou invalidité permanente du ou de l'un des réservataires ;
- Chômage du ou de l'un des réservataires d'une durée supérieure à un an ;
- Divorce ou séparation de corps ;
- Dissolution d'un pacte civil de solidarité ;

➤ Mutation professionnelle (à plus de 70 km).

Cette garantie de rachat se traduit par une obligation à la charge de l'organisme de racheter le logement à un prix défini. Ce prix est égal, pendant les 5 premières années, au prix de vente lors de la levée d'option et, de la sixième à la quinzième année, au prix de vente lors de la levée d'option diminué de 2,5% par année écoulée.

En ce qui concerne la SA des Chalets, elle est titulaire d'un tel engagement pour toutes les opérations de location-accession déjà livrées, que celles-ci aient été menées directement par elle ou par le biais d'une SCI de constructions ventes dans laquelle elle est ou elle a été associée.

D. CREDIT BAIL

Au 31 décembre 2024, un contrat de crédit-bail est en cours à la SA des Chalets. Ce contrat finance des achats de matériels informatiques.

E. INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Les principales transactions concernant les entreprises liées 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
GIE Garonne Développement	La SA des Chalets est membre du GIE (à hauteur de 38,89%)	Assistance à maîtrise d'ouvrage exercée par le GIE pour le compte de la SA des Chalets pour 2 599 K€
		Cotisation versée au GIE pour 8 K€
		Prestations de services facturés par la SA des Chalets au GIE pour 499K€ (prestations informatique, juridique, de communication externe, de contrôle de gestion, de comptabilité, de moyens généraux et de ressources humaines)
		Mise à disposition de personnel par la SA des Chalets au GIE pour 52 K€
		Mise à disposition de moyens par la SA des Chalets au GIE pour 268 K€ (locaux, matériels, fournitures ...)
SCIC HLM de la Haute Garonne	La SA des Chalets détient 95,15% de la SCIC HLM Haute Garonne	Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SCIC HLM HG pour 456 K€ (prestations informatique et maintenance informatique, juridique, de communication externe, de comptabilité, de moyens généraux et de contrôle de gestion)
		Location de locaux par la SA des Chalets à la SCIC HLM HG pour 27 K€
		Avances en compte courant par SCIC HLM HG au profit de la SA des Chalets à hauteur de 2 600 K€ pour les avances rémunérées.
		Intérêts sur avances de trésorerie facturés par la SCIC HLM HG à la SA des Chalets pour 85 K€.
		Honoraires commerciaux facturés par la SCIC HLM HG à la SA des Chalets pour 767 458 K€
		Refacturations diverses de la SCIC HLM HG vers la SA des Chalets pour 24 K€
SAC Garonova	La SA des Chalets détient 50% de la SAC Garonova	Cotisation versée à la SAC Garonova pour 24 K€. Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SAC Garonova pour 38 K€ (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 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 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.
SCI de Construction vente	La SA des Chalets est associée majoritaire (entre 60 et 90% de détention du capital) dans 13 SCI et SCCV	Intérêts sur avances de trésorerie facturés par la SA des Chalets aux SCI pour 282 K€
		Remontée de résultat des SCI dans les comptes de la SA des Chalets à hauteur de 1 201 K€
		Transfert de charges concernant des stocks de la SA des Chalets vers les SCI pour 311 K€
		Facturation d'honoraires pour le suivi de la période locative du PSLA par la SA des Chalets aux différentes SCI pour 18 K€
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI à hauteur de 5 481 K€ pour les avances non rémunérées et à hauteur de 5 236 K€ pour les avances rémunérées

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 aux SCI APP pour 19 K€ (prestations juridique et comptable)
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI APP à hauteur de 140 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€
SCIC Occitalys Foncier	La SA des Chalets détient 52,20 % de la SCIC Occitalys Foncier	Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SCIC Occitalys Foncier pour 32 K€ (prestations informatique, juridique, de communication externe, de contrôle de gestion, de comptabilité, de moyens généraux et de suivi des baux)
SCCV In View	La SA des Chalets détient 49% de la SCCV In View	Avances en compte courant de la SA des Chalets au profit de la SCCV In View à hauteur de 2 K€ pour les avances non 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€ TTC (1 101 K€ TTC en 2023)

II – INFORMATIONS SOUS FORME DE TABLEAUX

4.1	- Engagements hors bilan.
4.2	- Résultats et autofinancements nets.
4.3	- Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé.
4.4A	- Tableau des amortissements -Situation et mouvements de l'exercice.
4.4B	- Tableau des amortissements - Ventilation des diminutions de l'exercice.
4.5	- Tableau des dépréciations et provisions.
4.6	- Etat des dettes.
4.7	- Etat des créances.
4.8	- Tableau des filiales et participations.
4.9	- Effectifs.
4.10	- Tableau de ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice et tableau de transferts de charges.
4.11	- Tableau production immobilisée.
4.12	- Tableau incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice au coût des stocks.
4.13	- Tableau récapitulatif par nature des charges et produits exceptionnels.



Certifié conforme à l'original

RAPPORT DE GESTION DE LA SA D'HLM DES CHALETs

Au 31 décembre 2024

1. IMPACT DE LA LOI DE FINANCES 2018

L'année 2024 est la septième année d'application des mesures financières découlant de la Loi des Finances 2018. Les impacts de cette Loi des Finances sont importants sur la structure financière de la SA des Chalets.

En effet, la Réduction de Loyer de Solidarité a augmenté de 6,63% sur l'année 2024, représentant **4 759 K€** pour l'ensemble des logements loués, contre **4 463 K€** au titre de 2022.

De même, les cotisations CGLLS brute (normale et additionnelle), payées en 2024, se sont élevées respectivement à **1 244 K€** et **57 K€** contre **1 122 K€** et **56 K€** en 2023, soit **une hausse de 10,44%**. L'application de la péréquation, sensée rendre l'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité équitable entre les organismes de logement social, quel que soit le taux de locataire soumis à l'APL, s'est traduite par une réduction de la cotisation CGLLS normale de **1 645 K€** contre **1 568 K€** en 2023. Pour 2024, la réduction de loyer de solidarité nette de la péréquation ressort donc à **3 114 K€** contre **2 895 K€** en 2023, soit une hausse de 6,63% sur la période.

Les tableaux ci-après résument ces montants :

(En K€)	Réduction de Loyer de Solidarité Brute	Variation annuelle	Réduction de Loyer de Solidarité Nette (*)	Variation annuelle	Cotisations CGLLS (normale et additionnelle) (**)	Variation annuelle
2018	2 320		1 961		797	
2019	2 794	20,43%	2 388	21,77%	1 063	33,38%
2020	3 985	42,63%	2 538	6,28%	1 088	2,35%
2021	4 162	4,44%	2 687	5,87%	1 200	10,29%
2022	4 329	4,01%	2 742	2,05%	1 323	10,25%
2023	4 463	3,10%	2 895	5,58%	1 178	-10,96%
2024	4 759	6,63%	3 114	7,56%	1 301	10,44%
Total	26 812		18 325		7 950	

(*) : Sous déduction de la péréquation HLM

(**) : Hors impact de la péréquation HLM

2. DEVELOPPEMENT ET INVESTISSEMENTS

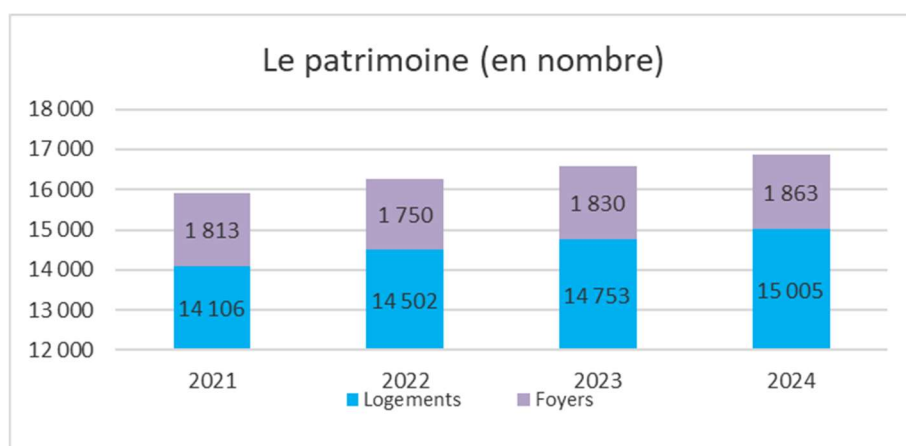
▪ Les livraisons : 254 logements ont été livrés :

- 189 en locatif ;
- 32 logements en accession (PSLA et BRS) ;
- 33 logements foyers.

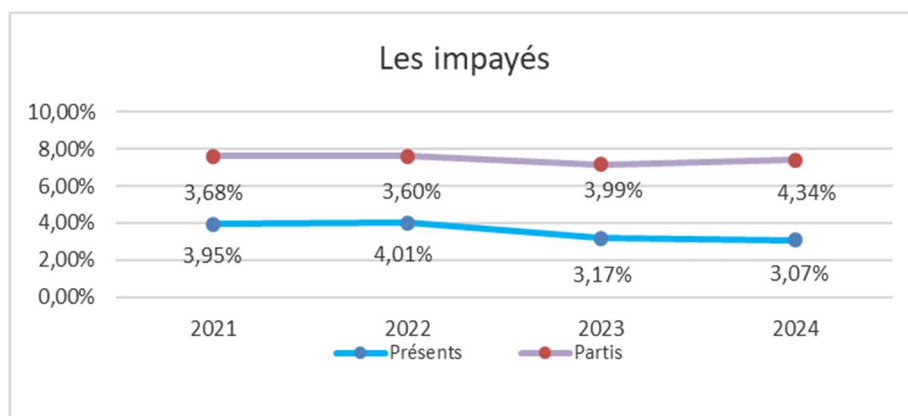
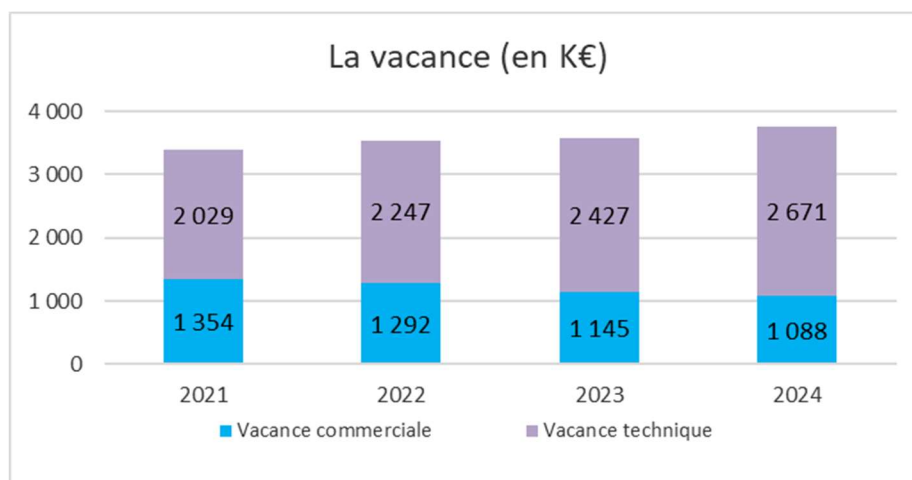
- **Malgré un contexte difficile et très contraint, les perspectives restent significatives :**
 - 370 logements hors terrains à bâtir ont été mis en chantier en 2024
 - 317 nouvelles livraisons locatives (y compris équivalents logements moins les terrains à bâtir) sont attendues sur 2025.
- **La vente HLM** (accession à la propriété dans l'ancien), outil indispensable au financement de nos objectifs, s'est poursuivie en 2024 avec un total de **36 ventes** (35 en 2023) et 14 emplacements de stationnements.
- Avec un parc au 31/12/2024 de **16 868 logements locatifs familiaux** dont 1 863 places en résidences spécialisées, la SA HLM des Chalets reste une des références incontournables et indépendantes du logement en région Occitanie.
- Le Grand Projet de Ville :
 - Démolition Messenger : la démolition de la copropriété Messenger de 260 logements (175 logements locatifs sociaux et 85 logements privés) a été actée au cours des exercices précédents. Des subventions ANRU, Conseil Départemental 31 et Toulouse Métropole ont été notifiées à hauteur de **K€ 15 373** ;
 - Démolition Gluck : la démolition de l'immeuble Gluck de 208 logements locatifs a été actée au cours des exercices précédents et partiellement exécutée en 2024 pour 75 logements. Des subventions ANRU et Conseil Départemental 31 ont été notifiées à hauteur de **K€ 16 911**.
 - Démolition Poulenc : la démolition de l'immeuble Poulenc de 151 logements locatifs a été actée au cours des exercices précédents. Des subventions ANRU et Conseil Départemental 31 ont été notifiées à hauteur de **K€ 12 005**.

3. PRINCIPAUX CHIFFRES CLES

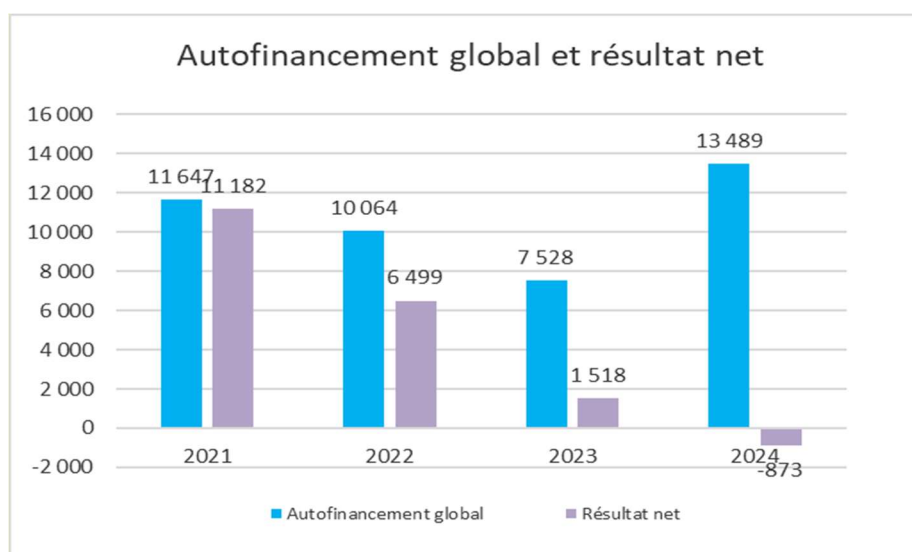
3.1. EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER



3.2. INVESTISSEMENT / EXPLOITATION (EN K€)



3.3. INDICATEURS FINANCIERS



4. PERSPECTIVES

En locatif, la baisse du taux du Livret A à 2,40% intervenue le 01/02/2025 et les perspectives d'une seconde baisse au 01/08/2025 vont permettre d'alléger le coût de la dette en 2026. La SA des Chalets va mettre à profit cette conjoncture pour concilier le développement de son immobilier locatif (qui restera toutefois moindre qu'avant la mise en place de la RLS) tout en respectant le nouveau critère de la CGLLS d'un ratio annuité sur loyer inférieur à 55%.

En accession (neuve et vente HLM), l'impact de l'environnement international et national anxiogène interroge.

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

5. INFORMATION SUR LA COMPOSITION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2024, le Capital Social de la SA HLM des Chalets est de 5 123 660,84 € divisé en 134 444 actions de 38,11 € de valeur nominale.

	% Capital	Actions	€
CONSEIL DEPARTEMENTAL HAUTE GARONNE	60,00%	80 666	3 074 181,26
SCIC CHAUMIERE DE L'île de France	25,30%	34 017	1 296 387,87
CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL TOULOUSE 31	6,00%	8 067	307 433,37
FCPE Groupe des Chalets	4,04%	5 437	207 204,07
ACTION LOGEMENT	2,96%	3 980	151 677,80
Actionnaires divers	1,69%	2 277	86 776,47
	100,00%	134 444	5 123 660,84

6. COMPTES SOCIAUX

EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2024, la SA des Chalets a augmenté sa participation au capital de la SCIC OCCITALYS FONCIER pour **115 K€** : elle détient désormais 52,24% du capital social de cette structure.

La SA des Chalets a également augmenté sa participation au capital de la SAS Ferro Lebres pour **50 K€** : elle en détient désormais 49.90% du capital social.

Enfin, la SA des Chalets a pris une participation de 40% dans la SCCV Pic des 3 Seigneurs.

EXPOSE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE

Le Président présente les comptes de l'exercice 2024 en vue de leur approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le bilan, le compte de résultat, l'état de la capacité d'autofinancement ainsi que l'annexe établie conformément à la législation se trouvent en annexe.

	REEL 2021	REEL 2022	REEL 2023	REEL 2024	Evolution N / N-1
MARGE BRUTE TOTALE	34 919	33 814	27 950	26 355	-5,7%
VALEUR AJOUTEE	15 578	13 268	6 180	4 288	-30,6%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	5 883	2 698	-4 763	-6 337	-33,0%
RESULTAT COURANT	5 431	3 725	-1 839	-3 327	-80,9%
RESULTAT DE L'EXERCICE	11 183	6 499	1 518	-873	-157,5%

RESULTAT DE L'EXERCICE

La **marge locative** est en baisse de 0,55% à 22 006 K€. Elle est impactée par :

- La RLS pour un montant de 4 759 K€ ;
- Les intérêts locatifs qui représentent 32 162 K€, en hausse de 5 164 K€ (+ 19,13%) liée aux hausses du taux du livret A de 2022 et 2023 (passage de 0,5% à 1% au 1^{er} février 2022, à 2% au 1^{er} août 2022 et à 3% au 1^{er} février 2023) ;
- La hausse des dotations aux amortissements pour 1 095 K€ (+3,55%) en raison des livraisons de l'année.

Les loyers progressent de 6,18%. Cette progression est en partie liée aux livraisons de l'année et à une augmentation des loyers de 3,5% au 01/01/2024.

La **marge brute accession** s'élève à 1 988 K€ (en baisse de 1 095 K€ par rapport à 2023).

Les **charges d'exploitation** sont stables par rapport à 2023. Les principales variations sont les suivantes :

- Une baisse de 839 K€ au titre de la maintenance qui englobe les dépenses d'entretien suite à état des lieux, les dépenses de réhabilitation non immobilisées et les dépenses de gros entretien (EC et GE) (- 11,44%) ;
- Une hausse de 461 K€ au titre des assurances (+ 41,85%) ;
- Une hausse de 369 K€ au titre des impôts et taxes (y compris la TFPB) (+ 6,04%) ;
- Une baisse de 318 K€ des charges de personnel, y compris les taxes liées (- 2,91%) ;
- Une hausse des dépenses d'intermédiaires et d'honoraires de 168 K€ (+ 5,60%).

Le **résultat financier** (hors charges d'intérêts locatifs) ressort à 3 326 K€ (- 142 K€ par rapport à 2024) notamment lié à une forte augmentation des produits de placement.

Le **résultat exceptionnel** s'établit à 2 453 K€. Il inclut notamment les plus-values nettes de cessions pour 4 331 K€, les dégrèvements de TFPB pour 1 328 K€ et l'effet négatif des variations des dotations et reprises exceptionnelles pour 960 K€.

En conséquence, **le résultat net 2024 s'établit à - 873 K€** contre un bénéfice de 1 518 K€ en 2023.

DECOMPOSITION A LA CLOTURE DU SOLDE DES DETTES A L'EGARD DES FOURNISSEURS

*Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice
dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)*

	Article D. 441 I.-1° : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						1 453						
Montant total des factures concernées ttc		942890	539761	97 361	753428	2333440		575 632	410045	478129	5273757(*)	6743565
Pourcentage du montant total des achats ttc de l'exercice		0,94%	0,54%	0,10%	0,75%	2,33%						
Pourcentage du chiffre d'affaires ttc. de l'exercice								0,51%	0,36%	0,42%	4,68%	5,97%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
© Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours date de facture pour les dépenses d'exploitation et 45 jours pour les situations de travaux.						Délais contractuels : 30 jours date de facture					
	Délais légaux : 60 jours date de facture						Délais légaux : 30 jours date de facture					

(*) Dont locataires partis pour 3 228 K€ s100%

MECANISME D'ALERTE

Le décret du 7 octobre 2014 a prévu la mise en place d'un mécanisme d'alerte sur l'autofinancement net HLM, tel que défini à l'article R.423-1-4 du CCH.

Le tableau de calcul de ce ratio d'autofinancement net HLM tel que prévu par l'article R.423-9 du CCH, figure dans les tableaux de l'annexe légale (point 2C / II-Annexe / Fiche 2).

Le taux d'alerte pour l'année en cours est de 0% et celui pour la moyenne des 3 derniers exercices est de 3%. La SA des Chalets ayant un taux de 8,52% pour l'année 2024 et un taux de 5,31% pour la moyenne des 3 derniers exercices, elle se situe au-dessus des seuils d'alerte.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	4 370 477,24	3 395 754,72	8 797 917,27	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	3 659 034,83	4 775 453,13	5 835 070,83	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	108 658 035,89	123 068 323,68	113 314 246,34	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	12 986 339,02	15 434 432,43	15 937 969,50	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	99 330 731,70	112 409 344,38	103 211 347,67	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	4,40%	3,02%	8,52%	5,31%

Le Conseil d'Administration n'a donc pas lieu à délibérer sur les causes de cette situation, ni sur les mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société.

7. ACTIVITE GARANTIE PAR LA SGA

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue par la SA des Chalets avec la Société de garantie de l'accession HLM, le rapport de gestion doit contenir une partie sur la l'activité de vente de l'exercice. Cette partie doit aborder successivement :

- un rappel des principes comptables appliqués,
- la convention de garantie,
- les indicateurs de production,
- les résultats de l'activité de l'accession.

Rappel des principes comptables appliqués :

Les opérations de promotion soumises à la SGA HLM sont celles pour lesquelles sont intervenues, après le 1er juillet 2003, soit :

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

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

- Du coût de production comptabilisé en stocks,
- Des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

Les produits sont facturés en application des conventions ou des statuts de la SCI/SCCV.

Les statuts des SCI/SCCV ne prévoient pas la remontée des résultats dès l'achèvement des travaux et la livraison des lots vendus.

La convention de garantie :

Notre organisme a signé en septembre 2024 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production (A) de **9 650 624 €**, et des fonds propres dédiés (B) de **6 252 705 €**.

L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral atteste que la demande remplit les conditions de la loi « S.R.U. »

La SA des Chalets s'est soumise à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :

- Encours réel déclaré au 31/03/2024 : 2 196 071 € ;
- Encours réel déclaré au 30/06/2024 : 9 650 624 € ;
- Encours réel déclaré au 30/09/2024 : 14 718 952 € ;
- Encours réel déclaré au 31/12/2024 : 13 882 787 €.

Les indicateurs de production :

La SA des Chalets a engagé et poursuivi sur l'année, les types d'opérations suivantes :

- Des opérations en direct et en projet ;
- Des opérations en direct sous ordre de service ;
- Des opérations en direct et livrés (DAT) ;
- Des SCI / SCCV concernant des opérations en projet ;
- Des SCI / SCCV concernant des opérations en cours ;
- Des SCI / SCCV en phase de dissolution.

Au 31 décembre 2024, le reporting SGA concernait :

- 1 opération sans OS ;
- 39 opérations avec OS.

Le résultat de l'activité Accession soumise à la SGAHLM :

Le résultat de l'activité soumise à la SGAHLM après la ventilation du résultat « Structure et divers non ventilables » est de **2 260 529,88 €**. Il se décompose comme suit :

- Le résultat de l'activité d'accession menée en direct dans la SA des Chalets est de 120 567,54 €,
- Les facturations et les produits financiers remontés des SCI / SCCV s'élèvent à 1 203 281,87 €,
- Le résultat « Structure et divers non ventilables » affecté à l'activité soumise à SGA s'élève à 936 680,47 €.

La ventilation sur l'activité « Activité garantie SGA » de la colonne 8 « Structure et divers non ventilables » du tableau de ventilation des charges et produits, se fait en fonction du montant total des produits des autres colonnes du tableau.

Tableau de ventilation des charges et des produits par activité

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative (4)	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (7)	Structure et divers non ventilables (8)
				Garantie SGA HLM (6)	Sans garantie SGA HLM			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
CHARGES D'EXPLOITATION		90 159 891,58	67 411 403,71	11 089 125,72	8 669 338,70		1 252 730,92	1 737 292,53
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	36 142 406,98	15 401 422,19	11 089 125,72	8 621 473,16		390 283,91	640 102,00
60 (net de 6092)	Achats stockés:							
601	<i>Terrains</i>	5 002 154,83		3 251 864,00	1 750 290,83			
602	<i>Approvisionnements</i>							
607	<i>Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat</i>							
603	Variation des stocks:							
6031	<i>Terrains</i>	-343 586,73			-343 586,73			
6032	<i>Approvisionnements</i>							
6037	<i>Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat</i>							
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	12 986 941,39		6 831 267,79	6 155 673,60			
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	1 387 876,25		521 798,28	866 077,97			
6053 (SEM)	Achats terrains, travaux, frais annexes (opérations promotion immobilière)							
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)							
606	Achats non stockés de matières et fournitures	123 827,69	102 318,63	128,97	115,51		8 054,77	13 209,81
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	56 882,00	56 882,00					
61-62 (nets 619-629)	Services extérieurs	16 928 311,55	15 242 221,56	484 066,68	192 901,98		382 229,14	626 892,19
63	Impôts, taxes et versements assimilés	7 259 958,86	7 069 024,86		3 495,69		70 999,39	116 438,92
64	Charges de personnel	9 843 567,38	8 159 401,84		10 702,13		744 885,95	928 577,46
6811-6812	Dotations aux amortissements	32 663 985,19	32 564 971,77		667,72		46 561,67	51 784,03
	Dotations aux dépréciations et provisions:							
6816	<i>Dépréciations d'immobilisations</i>							
6817	<i>Dépréciations d'actifs circulants</i>	469 479,68	436 479,68		33 000,00			
68157	<i>Provisions pour gros entretien</i>	2 839 514,22	2 839 514,22					
Autres 6815	<i>Autres provisions</i>	119 153,92	119 153,92					
654	Pertes sur créances irrécouvrables	821 013,95	821 013,95					
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	811,40	421,28					390,12
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
CHARGES FINANCIERES		34 799 370,40	34 037 080,35	129 028,24	2 433,13		637 943,99	-7 115,31
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4 464,66						4 464,66
661	Charges d'intérêts	34 707 534,78	33 949 709,39	129 028,24	2 433,13		637 943,99	-11 579,97
667	Charges nettes sur cessions de VMP							
664-665-666-668	Autres charges financières	87 370,96	87 370,96					
CHARGES EXCEPTIONNELLES		14 987 365,91	12 120 956,30	104 292,37	921 872,44			1 840 244,80
671	Sur opérations de gestion	693 619,74	111 762,37	28 824,05	135 612,50			417 420,82
	Sur opérations en capital:							
675	<i>VNC des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut</i>	8 990 462,96	7 567 732,62					1 422 730,34
678	<i>Autres</i>	3 644 864,27	3 394 530,65	75 468,32	174 771,66			93,64
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	225 000,00	225 000,00					
6872-6875	Dotations aux provisions	1 433 418,94	821 930,66		611 488,28			
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS							
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES							
SOUS-TOTAL (1)		139 946 627,89	113 569 440,36	11 322 446,33	9 593 644,27		1 890 674,91	3 570 422,02
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)		265 751,75	265 751,75					
TOTAL DES CHARGES		140 212 379,64	113 835 192,11	11 322 446,33	9 593 644,27		1 890 674,91	3 570 422,02
Dont charges sur exercices antérieurs (c/ 672) (3)		307 077,89	108 786,23		135 992,50			62 299,14

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative (4)	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (7)	Structure et divers non ventilables (8)
				Garantie SGA HLM (6)	Sans garantie SGA HLM			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	111 015 549,58	85 546 744,05	11 440 633,87	9 526 705,28		2 712 796,78	1 788 669,60
70 (net de 709)	Produits des activités:							
701	Ventes d'immeubles	14 070 598,51		9 936 656,83	4 133 941,68			
702 (SEM) / 704 (OHLIM)	Loyers	81 593 044,91	81 198 280,54	394 764,37				
705	Produits de concession d'aménagement							
706	Prestations de services	33 609,54		16 842,27	16 767,27			
708	Produits des activités annexes	1 679 023,88	442 394,94					1 236 628,94
71	Production stockée (ou déstockage)	-7 646 663,23		-2 236 435,74	-5 410 227,49			
72	Production immobilisée	10 786 247,91		3 282 595,85	4 790 855,28		2 712 796,78	
74	Subventions d'exploitation	5 437 296,08	315 296,08		5 122 000,00			
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	2 284 609,93	2 284 609,93					
Autres 781	Autres reprises	704 598,89	192 254,52		512 344,37			
791	Transferts de charges d'exploitation	1 555 594,08	601 243,70	46 210,29	361 024,17			547 115,92
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	116 582,08	111 657,34					4 924,74
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	401 007,00	401 007,00					
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	PRODUITS FINANCIERS	7 038 118,55	172 153,24	1 203 281,87	62 051,30			5 600 632,14
761	Des participations	1 203 281,87		1 203 281,87				
762	Des autres immobilisations financières	1 357,96						1 357,96
763-764	Des autres créances et valeurs mob. de placement	5 233 308,27						5 233 308,27
765-766-768	Autres	551 544,10	172 387,39		62 051,30			317 105,41
786	Reprises sur dépréciations et provisions							
796	Transferts de charges financières	-234,15	-234,15					
767	Produits nets sur cessions de VMP	48 860,50						48 860,50
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	21 285 350,72	15 515 280,11	2 380,00	224 000,00			5 543 690,61
771	Sur opérations de gestion	1 430 566,29	1 430 566,29					
	Sur opérations en capital:							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	13 681 705,20	8 105 199,62					5 576 505,58
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	3 844 721,91	3 844 721,91					
778	Autres	1 630 363,14	1 394 298,11	2 380,00	224 000,00			9 685,03
787	Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles	697 994,18	740 494,18					-42 500,00
797	Transferts de charges exceptionnelles							
	SOUS-TOTAL (1)	139 339 018,85	101 234 177,40	12 646 295,74	9 812 756,58		2 712 796,78	12 932 992,35
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)							
	TOTAL DES PRODUITS (A)	139 339 018,85	101 234 177,40	12 646 295,74	9 812 756,58		2 712 796,78	12 932 992,35
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/ 772) (3)	1 493 066,10	1 478 679,06					14 387,04
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	140 212 379,64	113 835 192,11	11 322 446,33	9 593 644,27		1 890 674,91	3 570 422,02
	RESULTAT (A - B)	-873 360,79	-12 601 014,71	1 323 849,41	219 112,31		822 121,87	9 362 570,33
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		7 498 152,49	936 680,47	726 807,09		200 930,28	9 362 570,33
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	-873 360,79	-5 102 862,22	2 260 529,88	945 919,40		1 023 052,15	

8. AUTRES INFORMATIONS

Activités de la société en matière de recherche et de développement

Au cours de l'exercice 2024, la société n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement.

Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

La société n'a distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices.

Montant des dépenses non déductibles fiscalement et montant de l'impôt supporté à raison de ces dépenses

Les dépenses non déductibles fiscalement sont résumées dans le tableau ci-dessous. La quote-part taxable correspond au pourcentage de l'activité de la société qui est soumise à l'impôt en 2024.

En euros	Montant comptabilisé	QP taxable	Montant de l'IS théorique
<i>Loyers des véhicules de tourisme</i>	4813	148	37
<i>Taxe sur les véhicules de société</i>	4659	143	36



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 annuels

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
29 rue du Pont
92200 Neuilly-Sur-Seine



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 annuels

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

La note « 3. Règles et méthodes comptables concernant l'actif – A. Immobilisations » 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 « 3. Règles et méthodes comptables concernant l'actif – B. Stocks ».

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.

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Labège, le 4 juin 2025

KPMG S.A.

Toulouse, le 4 juin 2025

Grant Thornton

Anne Briqueteur
Associée

Frédéric Joucla
Associé

2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte		ACTIF	31/12/2024				31/12/2023
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2		3	4	5	6	7
A C T I F		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				808 525,03	722 484,09
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	427 563,17	166 036,29	261 526,88		134 920,49
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 428 738,95	1 881 740,80	546 998,15		587 563,60
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 164 339 471,93	1 129 284 661,96
		Terrains et constructions	1 584 934 976,56	425 354 713,95	1 159 580 262,61		1 124 812 983,52
	2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	203 917 854,19	0,00	203 917 854,19		193 759 092,25
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 178 817 536,09	347 996 864,79	830 820 671,30		815 985 584,44
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	44 231 461,95	11 649 879,10	32 581 582,85		24 343 682,59
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	157 968 124,33	65 707 970,06	92 260 154,27		90 724 624,24
		Autres immobilisations corporelles	10 844 342,44	6 085 133,12	4 759 209,32		4 471 678,44
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	6 457 829,26	3 311 519,92	3 146 309,34		3 237 630,24
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	4 386 513,18	2 773 613,20	1 612 899,98		1 234 048,20
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23	Immobilisations corporelles en cours				87 858 517,45	93 905 628,30
	2312	Terrains	28 929 424,97	0,00	28 929 424,97		43 128 498,71
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	58 929 092,48	0,00	58 929 092,48		50 777 129,59
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
I M M O B I L I S E		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				3 148 664,78	2 831 341,50
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	2 131 182,52	86 547,14	2 044 635,38		1 891 556,71
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	385 776,73	385 776,73	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	1 104 029,40	0,00	1 104 029,40		939 784,79
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		(I)	1 690 115 127,22	433 959 948,03	1 256 155 179,19	1 256 155 179,19	1 226 744 115,85
A C T I F	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				50 590 003,32	57 482 766,37
	31	Terrains à aménager	1 275 999,80	222 105,11	1 053 894,69		544 168,56
	33	Immeubles en cours	29 552 546,92	0,00	29 552 546,92		34 464 247,44
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	11 097 327,39	125 000,00	10 972 327,39		9 035 262,19
	358	Temporairement loués	9 011 234,32	0,00	9 011 234,32		13 439 088,18
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	2 323 336,20	0,00	2 323 336,20	2 323 336,20	977 804,54
		CREANCES D'EXPLOITATION				75 574 828,06	68 685 095,67
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	9 079 943,02	0,00	9 079 943,02		8 343 713,51
	412	Créances sur acquéreurs	4 225 847,72	0,00	4 225 847,72		3 804 983,54
	414	Clients - autres activités	888 372,64	0,00	888 372,64		834 152,94
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	4 242 871,51	5 092 627,39	-849 755,88		-739 791,56
	418	Produits non encore facturés	2 484 734,61	0,00	2 484 734,61		1 772 687,08
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	7 049 884,77	0,00	7 049 884,77		6 259 686,45
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	52 695 801,18	0,00	52 695 801,18		48 409 663,71
C R E A N C E S D I V E R S E S		CREANCES DIVERSES (3)				23 427 325,70	18 799 544,83
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	18 309 325,23	11 793,24	18 297 531,99		13 000 156,54
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	372 716,90	0,00	372 716,90		820 408,95
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	5 318 814,57	623 789,06	4 695 025,51		4 978 979,34
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	62 051,30	0,00	62 051,30		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs mobilières de placement	4 067,20	0,00	4 067,20	4 067,20	0,00
		DISPONIBILITES				123 305 451,73	148 402 564,90
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	97 731 491,50		97 731 491,50		129 721 444,78
	5188	Intérêts courus à recevoir	4 805 347,74		4 805 347,74		2 298 446,14
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	20 767 958,35		20 767 958,35		16 382 343,77
C O M P T E S	53-54	Caisse et régies d'avances	654,14		654,14		330,21
	486	Charges constatées d'avance	2 531 672,99		2 531 672,99	2 531 672,99	2 522 515,04
		(II)	283 832 000,00	6 075 314,80	277 756 685,20	277 756 685,20	296 870 291,35
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	1 794,87		1 794,87	1 794,87	2 029,02
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
R E G U L E		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 973 948 922,09	440 035 262,83	1 533 913 659,26	1 533 913 659,26	1 523 616 436,22
			(1) dont droit au bail		0,00		0,00
			(2) dont à moins d'un an		0,00		0,00
			(3) dont à plus d'un an		0,00		0,00

2.2 Passif

N° de compte 1		PASSIF 2		31/12/2024		31/12/2023 5	
				Détail 3	Totaux partiels 4		
C A P I T A U X P R O P R E S	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES			151 682 464,98	150 164 448,33	
	101-104-105 (sociétés)	Capital			5 123 660,84	5 123 660,84	
	10133-1014	Capital (actions simples)		5 123 660,84		5 123 660,84	
	10134	Capital : actions d'attribution		0,00		0,00	
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport		0,00		0,00	
	105	Ecart de réévaluation		0,00		0,00	
	102-103 (OPH)	Dotations			0,00	0,00	
	102	Dotations		0,00		0,00	
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital		0,00		0,00	
	106	Réserves			146 558 804,14	145 040 787,49	
	1061 (sociétés)	Réserve légale		512 366,08		512 366,08	
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles		0,00		0,00	
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		0,00		0,00	
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00		0,00	
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée		0,00		0,00	
	10685	Réserves sur cessions immobilières		44 303 766,89		40 313 999,51	
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		13 037 797,06		0,00	
	10688	Réserves diverses		101 742 671,17		104 214 421,90	
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		5 610 049,83		0,00	
	11	Report à nouveau (a)		0,00	0,00	0,00	
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016		0,00		0,00	
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00		0,00	
	12	Résultat de l'exercice (a)		-873 360,80	-873 360,80	1 518 016,65	
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée		0,00		0,00	
		dont relevant du SIEG		-618 562,05		1 645 866,29	
	13	Subventions d'investissement	Montant brut	Inscrit au résultat			
			181 700 322,83	53 704 696,20	127 995 626,63	127 995 626,63	128 088 941,22
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00	0,00	
	145	Amortissements dérogatoires		0,00		0,00	
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation		0,00		0,00	
	1671	Titres participatifs		12 000 000,00	12 000 000,00	12 000 000,00	
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		290 804 730,81	290 804 730,81	291 771 406,20	
	P R O V.	15	PROVISIONS			10 951 287,95	9 258 165,80
		151	Provisions pour risques		6 425 679,55		5 406 615,61
		1572	Provisions pour gros entretien		4 406 454,48		3 851 550,19
153-158		Autres provisions pour charges		119 153,92		0,00	
		TOTAL PROVISIONS (II)		10 951 287,95	10 951 287,95	9 258 165,80	
D E T T E S		DETTES FINANCIERES (1)			1 142 146 628,27	1 132 265 506,89	
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction		39 101 941,23		36 870 821,13	
	163	Emprunts obligataires		563 000,00		515 000,00	
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit					
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations		917 294 171,36		886 275 167,93	
	1642	C.G.L.L.S.		0,00		0,00	
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM		117 827,31		137 837,12	
	1648	Autres établissements de crédit		154 778 882,70		184 098 284,34	
	165	Dépôts et cautionnements reçus :					
	1651	Dépôts de garantie des locataires		5 045 680,22		4 907 345,36	
	1654	Redevances (location-accession)		17 405,33		8 916,42	
	1658	Autres dépôts		9 584,50		9 584,50	
		Emprunts et dettes financières diverses :					
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		0,00		0,00	
	1675	Emprunts participatifs		0,00		0,00	
	1676	Avances d'organismes HLM		0,00		0,00	
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées		100 065,70		100 920,46	
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus		16 353 611,29		14 595 601,01	
	16883	Intérêts compensateurs		1 794,87		2 029,02	

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1 Charges

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2024				31/12/2023	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			106 363 612,83		116 876 508,54	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			49 090 805,19		61 485 968,38	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		5 002 154,83	5 002 154,83		10 330 935,11	
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		-343 586,73	-343 586,73		-135 083,39	
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		12 986 941,39	12 986 941,39		19 318 908,34	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers		1 387 876,25	1 387 876,25		2 208 216,69	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 255 713,66	123 827,69	3 379 541,35		3 497 207,74	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	6 381 142,62	568 817,93	6 949 960,55		7 377 776,15	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		946 962,46	946 962,46		1 004 138,97	
613	Locations		336 358,20	336 358,20		318 266,38	
614	Charges locatives et de copropriétés		1 577 038,22	1 577 038,22		1 526 958,85	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	236 038,99	906 852,87	1 142 891,86		1 449 176,43	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	179 611,29	4 889 346,26	5 068 957,55		5 331 881,63	
6156	Maintenance		1 137 448,54	1 137 448,54		890 836,58	
6158	Autres travaux d'entretien						
616	Primes d'assurances		1 564 318,49	1 564 318,49		1 108 483,39	
621	Personnel extérieur à l'organisme		113 344,21	113 344,21		79 884,15	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		3 449 782,58	3 449 782,58		3 120 496,35	
623	Publicité, publications, relations publiques		335 285,85	335 285,85		310 201,33	
625	Déplacements, missions et réceptions		238 107,92	238 107,92		204 609,46	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		56 882,00	56 882,00		55 717,00	
6285	Redevances		84 590,33	84 590,33		130 374,04	
Autres comptes 61 et 62	Autres	2 895 891,65	780 057,69	3 675 949,34		3 356 983,18	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			9 612 606,23		8 993 051,52	
631-633	Sur rémunérations	73 182,55	781 435,58	854 618,13		744 385,76	
63512	Taxes foncières		6 210 848,52	6 210 848,52		5 856 848,11	
Autres 635-637	Autres	2 279 464,82	267 674,76	2 547 139,58		2 391 817,65	
64	Charges de personnel			10 746 243,05		11 208 741,98	
641-6481	Salaires et traitements	714 181,97	6 932 874,23	7 647 056,20		8 039 596,84	
645-647-6485	Charges sociales	188 493,70	2 910 693,15	3 099 186,85		3 169 145,14	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			36 092 133,01		34 462 640,33	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		32 260 098,96	32 260 098,96		30 858 989,05	
Autres 6811	Autres immobilisations		403 886,23	403 886,23		471 176,57	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		33 000,00	33 000,00		643 313,45	
68174	Dépréciations des créances		436 479,68	436 479,68		402 802,71	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		2 839 514,22	2 839 514,22		2 086 358,55	
Autres 6815	Autres provisions		119 153,92	119 153,92			
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			821 825,35		726 106,33	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		821 013,95	821 013,95		722 851,44	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		811,40	811,40		3 254,89	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			34 799 370,40		29 118 693,86	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		4 464,66	4 464,66		19 164,27	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		32 161 961,97	32 161 961,97		26 997 561,60	
661123	Intérêts compensateurs		-234,15	-234,15			
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		129 028,24	129 028,24		302 910,37	
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		2 416 778,72	2 416 778,72		1 780 455,06	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		87 370,96	87 370,96		18 602,56	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			14 987 365,91		6 254 805,25	
671	Sur opérations de gestion		693 619,74	693 619,74		432 186,16	
	Sur opérations en capital :			12 635 327,23		5 025 485,81	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		8 990 462,96	8 990 462,96		2 105 241,84	
678	Autres charges exceptionnelles		3 644 864,27	3 644 864,27		2 920 243,97	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			1 658 418,94		797 133,28	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		225 000,00	225 000,00		308 142,11	
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions		1 433 418,94	1 433 418,94		488 991,17	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES	16 203 721,25	139 946 627,89	156 150 349,14		152 250 007,65	
	Solde créditeur = bénéfice					1 518 016,65	
	dont relevant du SIEG					1 645 866,29	
	dont ne relevant pas du SIEG					-127 849,64	
	TOTAL GENERAL			156 150 349,14		153 768 024,30	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs		307 077,89			93 412,93	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées		27 461,81			32 825,72	

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2024			31/12/2023	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		126 953 519,08		134 290 607,25	
70 (net de 709)	Produits des activités		113 314 246,34		123 068 323,68	
7011	Ventes de terrains lotis	3 529 327,00			4 468 093,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	10 127 722,20			22 316 298,86	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	413 549,31			1 957 829,96	
703	Récupération des charges locatives	15 937 969,50			15 434 432,43	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	1 165 975,95			1 140 911,73	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	61 117 887,75			57 341 771,73	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	251 367,86			198 246,68	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	11 704 339,37			11 204 066,70	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et inventus	394 764,37			170 289,01	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	6 958 709,61			6 589 645,25	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	33 684,54			26 124,91	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	-75,00				
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	1 679 023,88			2 220 613,42	
71	Production stockée (ou destockage)		-7 646 663,23		3 702 232,11	
7133	Immeubles en cours	-4 911 700,52			-4 855 750,84	
7135	Immeubles achevés	-2 734 962,71			8 557 982,95	
72	Production immobilisée		10 786 247,91		3 407 367,98	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	1 976 582,86			1 332 595,84	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	8 809 665,05			2 074 772,14	
74	Subventions d'exploitation		5 437 296,08		114 676,12	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	5 437 296,08			114 676,12	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 989 208,82		2 425 638,96	
78157	Provisions pour gros entretien	2 284 609,93			2 075 201,57	
78174	Dépréciations de créances	97 439,44			325 160,39	
Autres 781	Autres reprises	607 159,45			25 277,00	
791	Transferts de charges d'exploitation	1 555 594,08	1 555 594,08		1 117 151,19	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	401 007,00	401 007,00		445 969,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	116 582,08	116 582,08		9 248,21	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		7 038 118,55		6 308 927,43	
761	De participations (2)		1 203 281,87		1 020 000,00	
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	1 203 281,87			1 020 000,00	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)		1 357,96		676,19	
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres	1 357,96			676,19	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	5 233 308,27	5 233 308,27		4 723 743,76	
765-766-768	Autres (2)	551 544,10	551 544,10		562 478,45	
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières	-234,15	-234,15		2 029,03	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	48 860,50	48 860,50			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		21 285 350,72		13 168 489,62	
771	Sur opérations de gestion	1 430 566,29	1 430 566,29		818 756,42	
	Sur opérations en capital :		19 156 790,25		11 988 761,59	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	13 681 705,20			6 237 061,20	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 844 721,91			3 550 141,53	
778	Autres	1 630 363,14			2 201 558,86	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	697 994,18	697 994,18		360 971,61	
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	155 276 988,35	155 276 988,35		153 768 024,30	
	Solde débiteur = perte		873 360,79			
	dont relevant du SIEG		618 562,05			
	dont ne relevant pas du SIEG		254 798,74			
	TOTAL GENERAL		156 150 349,14		153 768 024,30	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		1 908 576,60		1 190 087,88	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées		1 734 468,96		1 531 445,27	

ANNEXE 2024

Les comptes annuels 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.

Tous les montants figurant sur l'ensemble des documents sont exprimés en euros.

I – FAITS CARACTERISTIQUES, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2024, la SA des Chalets a augmenté sa participation au capital de la SCIC OCCITALYS FONCIER pour **115 K€** : elle détient désormais 52,24% du capital social de cette structure.

La SA des Chalets a également augmenté sa participation au capital de la SAS Ferro Lebres pour **50 K€** : elle en détient désormais 49.90% du capital social.

Enfin, la SA des Chalets a pris une participation de 40% dans la SCCV Pic des 3 Seigneurs.

2. EVENEMENTS POST-CLOTURE

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

3. 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

➤ IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les postes immobilisations incorporelles correspondent :

- Aux licences et autres logiciels,
- Aux baux emphytéotiques et à constructions correspondant au montant de redevance ainsi qu'aux frais liés payés lors de la signature.

➤ TERRAINS

La valeur brute de ceux-ci correspond à leur coût d'achat, TVA ou droits d'enregistrements compris.

➤ IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les postes constructions locatives comportent :

- Les immeubles de rapport construits et les immeubles acquis avec ou sans travaux,
- Les autres ensembles immobiliers tels que les garages qui ont été réalisés sur la base des marchés spécifiques distincts des marchés concernant les logements auxquels ils sont rattachés, les foyers et centres commerciaux et les Résidences Universitaires.

La valeur brute est égale au prix de revient y compris les frais de sondage, de géomètre et de démolition. Aucune réévaluation n'a été pratiquée depuis.

Les **autres immobilisations corporelles** figurent pour leur valeur d'acquisition. Leur classement répond aux exigences du nouveau plan comptable. Elles comprennent le matériel de transport, le mobilier et matériel de bureau, le matériel informatique.

➤ IMMOBILISATIONS EN COURS

Sous cette désignation sont comptabilisées, les immobilisations en cours de construction ou terminées dont la déclaration d'achèvement de travaux n'est pas encore prononcée. Les immobilisations sont comptabilisées suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre. Elles comprennent également, la part courue jusqu'à l'achèvement de l'opération, des intérêts capitalisés sur les emprunts avec préfinancement (les intérêts courus postérieurement à la mise en location sont comptabilisés en exploitation). De même, les intérêts de préfinancement externe relatifs à la période de construction sont incorporés au coût de production.

➤ IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Elles comprennent notamment :

- Les titres de participation dans les SCI, GIE et divers,
- Les dépôts et cautionnements versés.

Elles sont valorisées à leur coût historique.

La constatation d'une dépréciation est effectuée pour constater l'amoindrissement de la valeur des immobilisations financières en fonction notamment de la situation nette des titres de participations à la date de clôture. Toutefois, en ce qui concerne les SCI / SCCV en cours de construction, même si la situation nette de la structure est négative, aucune dépréciation n'est comptabilisée du moment que l'opération d'accession ne présente aucune difficulté avérée.

➤ AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations Incorporelles :

Les logiciels informatiques sont amortis sur 3 ans et les baux à construction (y compris baux emphytéotiques) sur la durée du bail, soit de 18 à 65 ans.

La mise en amortissement s'effectue à la date de mise en service.

Immobilisations Corporelles :

Les 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) sont 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.

A compter de l'exercice 2023, pour tenir compte de la durée de vie constatée, la durée d'amortissement du composant structure, initialement prévue sur 50 ans a été passée à 55 ans.

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 de réhabilitation 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 du 19 décembre 2005 en a retenu trois supplémentaires : les composants électricité, 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

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

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. INTERETS COMPENSATEURS

Conformément à l'avis du comité d'urgence du CNCC n°99-A en date du 5 juillet 1999, la méthode de comptabilisation préférentielle des intérêts compensateurs est la méthode constatant en charge les intérêts compensateurs.

La SA des Chalets a décidé de ne pas opter pour l'avis du comité d'urgence du CNCC précité et de continuer à appliquer la disposition législative spécifique de 1994.

En effet, l'article 38 de la loi 94.624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L 411.2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° paragraphes de l'article L 351.2. du C.C.H.

Au 31 décembre 2024, il y a **2 K€** de charges à répartir sur plusieurs exercices inscrits au bilan dans le compte « 4813 - charges différées - intérêts compensateurs » et correspondant aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés. De ce fait, la contrepartie en poste « 16883 - intérêts compensateurs » est également de **2 K€**. En 2023, il y avait **2 K€** dans ces comptes.

E. 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.

4. REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE PASSIF

A. CAPITAL SOCIAL

Le capital de la Société, entièrement libéré, s'élève à **5 123 660,84 €** divisé en 134 444 actions de 38,11€ de valeur nominale.

B. SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions pour lesquelles la notification de décision d'octroi était connue au 31 décembre de l'exercice ont été comptabilisées avec pour contrepartie le débit d'un compte de tiers.

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 figure dans le Tableau n°1 : Tableau des engagements hors bilan.

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. Le tableau 5 qui accompagne cette annexe donne un classement des provisions par nature.

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 (3,00% au 31 décembre de l'exercice).

F. COMPTES FOURNISSEURS

Ces postes enregistrent la totalité des dettes d'exploitation et d'investissement engagées sur l'exercice, y compris les factures ou situations de travaux non parvenues en fin d'exercice.

G. DETTES FISCALES ET SOCIALES

Cette rubrique comprend la totalité de ce qui reste dû (part patronale et part salariale) au titre des cotisations de l'exercice, à l'URSSAF et aux différentes caisses sociales ou organismes collectant des participations assises sur les salaires ; la part de la taxe sur les salaires, les congés à payer au personnel pour la part concernant l'exercice clôturé, l'intéressement des salariés.

H. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ils enregistrent les subventions perçues au titre des opérations de démolition et d'exploitation et les indemnités d'assurance, pour la quote-part qui excède le taux de réalisation des travaux ou des dépenses qu'elles financent.

5. REGLES ET METHODES COMPTABLES DU COMPTE DE RÉSULTAT

A. CHIFFRE D’AFFAIRES

L’intégralité du chiffre d’affaires de la SA des Chalets est réalisée en France. Il est composé des éléments suivants :

- Loyers pour **81 593 K€** (+ 4 948 K€ par rapport à 2023) ;
- Récupération de charges locatives pour **15 412 K€** ;
- Ventes de terrains et d’immeubles (y compris les opérations d’accession) pour **14 071 K€** ;
- Autres activités pour **1 713 K€**.

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. LOYERS

Les loyers sont pris en compte au fur et à mesure du quittance, sans prise en compte des loyers sur les logements vacants. Pour les logements familiaux, ils sont quittancés à terme échu mais comptabilisés sur le mois couru. Pour les commerces et les foyers, ils sont quittancés mensuellement ou trimestriellement à échoir ou échu.

C. COEFFICIENT DE TAXATION

En ce qui concerne les dépenses de l’activité locative, le coefficient de taxation étant nul, les postes de charges comprennent le montant TTC des dépenses. Pour les dépenses de frais généraux, le coefficient de taxation est de 19%. Les postes de charges soumises à TVA comprennent donc le montant des dépenses HT, augmenté de 81% du montant de la TVA.

D. GROS ENTRETIEN

Ces dépenses sont prises en charge au fur et à mesure de la réalisation des travaux et couverts par les reprises sur provisions.

E. IMPOT SUR LES SOCIETES

Depuis le 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'accession 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 résulte de ces différents textes que seule une partie des activités des organismes d'habitation à loyer modéré est soumise à l'IS. C'est par le biais d'un retraitement du résultat comptable de l'exercice que l'on distingue les produits taxables de ceux relevant du secteur exonéré.

Au titre de l'exercice 2023, les produits de la SA des Chalets relevant du secteur taxable sont notamment les suivants :

- Les locations qui sont hors du champ du service d'intérêt général ;
- Les cessions autres que celles de logements exonérés ou relatives à l'activité d'aménagement ;
- Les prestations de services d'ordre administratif même rendues à d'autres organismes HLM ;
- Les remontées de marges provenant d'activités soumises à l'IS.

A partir de cette distinction, un pourcentage des produits taxables sur les produits totaux de la société a été déterminé. Au titre de l'exercice 2024 ce pourcentage est de 3,07% (5,42% en 2023). Il a permis, une fois les charges directes de l'activité taxable isolées, de répartir les charges mixtes entre les deux secteurs d'activités.

Au 31 décembre 2024, le résultat fiscal est une perte de **217 K€**.

6. AUTRES INFORMATIONS

A. PROVISION POUR DEPART A LA RETRAITE

Depuis l'exercice 2005, le passif social de la SA des Chalets est partiellement externalisé au sein d'un établissement financier spécialisé.

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 faible ;
- 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 de la SA des Chalets estimé par l'établissement spécialisé est de **1 376 K€**. Il est couvert de la manière suivante :

- **1 257 K€** correspondant à l'évaluation de notre contrat au 31/12/2024 ;
- **119 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. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Au cours de l'exercice 2024, les honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés se sont élevés à **K€ 76**. Ces honoraires concernent exclusivement la mission de contrôle légal des comptes sociaux et consolidés.

C. ENGAGEMENTS DONNES

En ce qui concerne les engagements donnés, les principaux concernent la garantie de rachat dans le cadre du PSLA et les garanties d'actif et de passif signées lors des cessions de titres.

Dans le cadre des opérations de PSLA et sous certaines conditions de mise en place, le locataire-accédant peut bénéficier de la sécurisation de l'accédant et notamment d'une garantie de rachat. Celle-ci d'une durée de 15 ans, à compter de la date de levée d'option, s'applique lorsque le logement est l'habitation principale de l'accédant et lorsque celui-ci se trouve dans l'une des situations suivantes :

- Décès du ou de l'un des réservataires ou d'un descendant direct considéré comme étant à charge ;
- Incapacité ou invalidité permanente du ou de l'un des réservataires ;
- Chômage du ou de l'un des réservataires d'une durée supérieure à un an ;
- Divorce ou séparation de corps ;
- Dissolution d'un pacte civil de solidarité ;

➤ Mutation professionnelle (à plus de 70 km).

Cette garantie de rachat se traduit par une obligation à la charge de l'organisme de racheter le logement à un prix défini. Ce prix est égal, pendant les 5 premières années, au prix de vente lors de la levée d'option et, de la sixième à la quinzième année, au prix de vente lors de la levée d'option diminué de 2,5% par année écoulée.

En ce qui concerne la SA des Chalets, elle est titulaire d'un tel engagement pour toutes les opérations de location-accession déjà livrées, que celles-ci aient été menées directement par elle ou par le biais d'une SCI de constructions ventes dans laquelle elle est ou elle a été associée.

D. CREDIT BAIL

Au 31 décembre 2024, un contrat de crédit-bail est en cours à la SA des Chalets. Ce contrat finance des achats de matériels informatiques.

E. INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Les principales transactions concernant les entreprises liées 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
GIE Garonne Développement	La SA des Chalets est membre du GIE (à hauteur de 38,89%)	Assistance à maîtrise d'ouvrage exercée par le GIE pour le compte de la SA des Chalets pour 2 599 K€
		Cotisation versée au GIE pour 8 K€
		Prestations de services facturés par la SA des Chalets au GIE pour 499K€ (prestations informatique, juridique, de communication externe, de contrôle de gestion, de comptabilité, de moyens généraux et de ressources humaines)
		Mise à disposition de personnel par la SA des Chalets au GIE pour 52 K€
		Mise à disposition de moyens par la SA des Chalets au GIE pour 268 K€ (locaux, matériels, fournitures ...)
SCIC HLM de la Haute Garonne	La SA des Chalets détient 95,15% de la SCIC HLM Haute Garonne	Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SCIC HLM HG pour 456 K€ (prestations informatique et maintenance informatique, juridique, de communication externe, de comptabilité, de moyens généraux et de contrôle de gestion)
		Location de locaux par la SA des Chalets à la SCIC HLM HG pour 27 K€
		Avances en compte courant par SCIC HLM HG au profit de la SA des Chalets à hauteur de 2 600 K€ pour les avances rémunérées.
		Intérêts sur avances de trésorerie facturés par la SCIC HLM HG à la SA des Chalets pour 85 K€.
		Honoraires commerciaux facturés par la SCIC HLM HG à la SA des Chalets pour 767 458 K€
		Refacturations diverses de la SCIC HLM HG vers la SA des Chalets pour 24 K€
SAC Garonova	La SA des Chalets détient 50% de la SAC Garonova	Cotisation versée à la SAC Garonova pour 24 K€. Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SAC Garonova pour 38 K€ (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 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 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.
SCI de Construction vente	La SA des Chalets est associée majoritaire (entre 60 et 90% de détention du capital) dans 13 SCI et SCCV	Intérêts sur avances de trésorerie facturés par la SA des Chalets aux SCI pour 282 K€
		Remontée de résultat des SCI dans les comptes de la SA des Chalets à hauteur de 1 201 K€
		Transfert de charges concernant des stocks de la SA des Chalets vers les SCI pour 311 K€
		Facturation d'honoraires pour le suivi de la période locative du PSLA par la SA des Chalets aux différentes SCI pour 18 K€
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI à hauteur de 5 481 K€ pour les avances non rémunérées et à hauteur de 5 236 K€ pour les avances rémunérées

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 aux SCI APP pour 19 K€ (prestations juridique et comptable)
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI APP à hauteur de 140 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€
SCIC Occitalys Foncier	La SA des Chalets détient 52,20 % de la SCIC Occitalys Foncier	Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SCIC Occitalys Foncier pour 32 K€ (prestations informatique, juridique, de communication externe, de contrôle de gestion, de comptabilité, de moyens généraux et de suivi des baux)
SCCV In View	La SA des Chalets détient 49% de la SCCV In View	Avances en compte courant de la SA des Chalets au profit de la SCCV In View à hauteur de 2 K€ pour les avances non 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€ TTC (1 101 K€ TTC en 2023)

II – INFORMATIONS SOUS FORME DE TABLEAUX

4.1	- Engagements hors bilan.
4.2	- Résultats et autofinancements nets.
4.3	- Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé.
4.4A	- Tableau des amortissements -Situation et mouvements de l'exercice.
4.4B	- Tableau des amortissements - Ventilation des diminutions de l'exercice.
4.5	- Tableau des dépréciations et provisions.
4.6	- Etat des dettes.
4.7	- Etat des créances.
4.8	- Tableau des filiales et participations.
4.9	- Effectifs.
4.10	- Tableau de ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice et tableau de transferts de charges.
4.11	- Tableau production immobilisée.
4.12	- Tableau incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice au coût des stocks.
4.13	- Tableau récapitulatif par nature des charges et produits exceptionnels.

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2024

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	1 006 113 136,00	8011	Avals, cautions, garanties donnés	913 327,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	11 066 767,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	11 066 767,00
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues	3 181 587,00	80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus	140 000,00	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	20 214 175,00
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	12 456 956,00
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	7 757 219,00
TOTAL		1 009 434 723,00	TOTAL		32 194 269,00

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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



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

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2024

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat									
12 - Résultat de l'exercice N-1		1 518 016,65			1 645 866,29			-127 849,64	
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat									
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres									
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)									
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)									
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)									
10685 Réserves sur cessions immobilières					3 490 329,38			499 438,00	
10688 Réserves diverses					-1 844 463,09			-627 287,64	
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		1 518 016,65							
TOTAL		1 518 016,65	1 518 016,65		1 645 866,29	1 645 866,29		-127 849,64	-127 849,64

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

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

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
N					
N-1					
N-2					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

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

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	85 654 440,54	86 217 553,47	95 671 696,87	107 633 891,25	97 376 276,84
Résultat avant charges et produits calculés	48 532 167,83	41 491 280,39	40 958 789,26	34 010 343,96	33 194 452,82
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	18 536 166,51	11 182 579,60	6 499 090,43	1 518 016,65	-873 360,79
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	208	221	224	225	215
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	6 744 268,13	7 072 625,09	7 656 252,43	8 039 596,84	7 647 056,20
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	2 663 239,81	2 784 967,50	3 013 981,01	3 169 145,14	3 099 186,85

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	4 370 477,24	3 395 754,72	8 797 917,27	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	3 659 034,83	4 775 453,13	5 835 070,83	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	108 658 035,89	123 068 323,68	113 314 246,34	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	12 986 339,02	15 434 432,43	15 937 969,50	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	99 330 731,70	112 409 344,38	103 211 347,67	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	4,40%	3,02%	8,52%	5,31%

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

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

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

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	297 054,61		131 309,61		801,05	427 563,17
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles	2 163 078,20	265 660,75				2 428 738,95
TOTAL I	2 460 132,81	265 660,75	131 309,61		801,05	2 856 302,12
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis	193 759 092,25		11 623 643,21		1 464 881,27	203 917 854,19
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	193 759 092,25		11 623 643,21		1 464 881,27	203 917 854,19
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]	1 204 060 333,49		48 640 416,35		10 082 970,05	1 242 617 779,79
Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants			34 011 657,63		8 762 741,36	
Additions et remplacement de composants (1)			14 628 758,72		1 320 228,69	
Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]	124 833 279,23		14 599 730,76		1 033 667,41	138 399 342,58
Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants			4 570 988,45		112 747,75	
Additions et remplacement de composants (1)			10 028 742,31		920 919,66	
Bâtiments et install. admin. [C]	6 431 227,21		26 602,05			6 457 829,26
TOTAL III [A+B+C]	1 335 324 839,93		63 266 749,16		11 116 637,46	1 387 474 951,63
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	135 684,20	7 073,58				142 757,78
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div.	1 379 900,00	4 245,16				1 384 145,16
Matériel de transport	14 690,76					14 690,76
Matériel de bureau et matériel informatique	768 758,22	60 014,74				828 772,96
Mobilier	1 422 664,94	3 957,84	589 523,74			2 016 146,52
Diverses						
TOTAL V	3 586 013,92	68 217,74	589 523,74			4 243 755,40
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	43 128 498,71	16 313 551,35		30 512 625,09		28 929 424,97
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	29 935 740,92	41 607 847,28		19 824 973,81		51 718 614,39
- Additions et remplacements de composants (1)	20 841 388,67	12 246 016,71		25 273 626,81	603 300,48	7 210 478,09
Avances et acomptes						
TOTAL VII	93 905 628,30	70 167 415,34		75 611 225,71	603 300,48	87 858 517,45
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 626 711 258,60	70 242 706,66	75 479 916,11	75 611 225,71	13 184 819,21	1 683 637 836,45
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	1 974 412,19	165 630,00			8 859,67	2 131 182,52
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	385 003,73	773,00				385 776,73
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession			0			
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	939 784,79	216 844,61			52 600,00	1 104 029,40
Intérêts courus						
TOTAL IX	3 299 200,71	383 247,61			61 459,67	3 620 988,65
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 632 470 592,12	70 891 615,02	75 611 225,72	75 611 225,71	13 247 079,93	1 690 115 127,22

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

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

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

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	162 134,12	4 573,45		671,28	166 036,29
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 575 514,60	306 226,20			1 881 740,80
	TOTAL I	1 737 648,72	310 799,65		671,28	2 047 777,09
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	344 037 697,55	28 593 243,75		3 525 269,30	369 105 672,00
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	50 864 986,76	3 356 055,56		686 552,33	53 534 489,99
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	3 193 596,97	117 922,95			3 311 519,92
	TOTAL III	398 096 281,28	32 067 222,26		4 211 821,63	425 951 681,91
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	102 165,52	11 697,37			113 862,89
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	1 058 936,98	75 243,27			1 134 180,25
28182	Matériel de transport	12 715,01	1 975,75			14 690,76
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	642 927,60	86 671,92			729 599,52
28184	Mobilier	670 904,81	110 374,97			781 279,78
28188	Diverses					
	TOTAL V	2 385 484,40	274 265,91			2 659 750,31
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	402 321 579,92	32 663 985,19		4 212 492,91	430 773 072,20

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

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

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2024

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	5 406 615,61	1 433 418,94	414 355,00	6 425 679,55
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires		119 153,92	(3)	119 153,92
Pour gros entretien	3 851 550,19	2 839 514,22	2 284 609,93	4 406 454,48
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)				
TOTAL II	9 258 165,80	4 392 087,08	(2) 2 698 964,93	10 951 287,95
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	2 937 037,14	225 000,00	447 485,18	2 714 551,96
Financières	467 859,21	4 464,66		472 323,87
TOTAL III	3 404 896,35	229 464,66	447 485,18	3 186 875,83
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	388 244,51		166 139,40	222 105,11
Immeubles en cours				
Immeubles achevés	369 174,05	33 000,00	277 174,05	125 000,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnement				
TOTAL IV	757 418,56	33 000,00	443 313,45	347 105,11
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	4 684 556,23	436 479,68	28 408,52	5 092 627,39
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances	704 613,22		69 030,92	635 582,30
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	5 389 169,45	436 479,68	97 439,44	5 728 209,69
TOTAL VI (III+IV+V)	9 551 484,36	698 944,34	988 238,07	9 262 190,63
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	18 809 650,16	(1) 5 091 031,42	(1) 3 687 203,00	20 213 478,58

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	3 428 147,82	2 989 208,82
	- Financières	4 464,66	
	- Exceptionnelles	1 658 418,94	697 994,18
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		873 437,35
	... de provisions non utilisées (*)		1 411 172,58
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			119 153,92

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

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	39 101 941,23	986 935,89	4 198 584,42	33 916 420,92	
163	Emprunts obligataires (1)	563 000,00		563 000,00		
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 072 190 881,37	55 640 150,46	87 286 939,37	929 263 791,54	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	5 055 264,72	Non ventilable (3)		5 055 264,72	
1654	Redevances location - accession	17 405,33	17 405,33			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	100 065,70	8 871,86	40 120,47	51 073,37	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	8 762 663,76	8 762 663,76			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	16 353 611,29	16 353 611,29			
16883	Intérêts compensateurs	1 794,87	1 794,87			
TOTAL I dettes financières		1 142 146 628,27	81 771 433,46	92 088 644,26	968 286 550,55	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	31 048 271,25	31 048 271,25			
419	Clients créditeurs	2 462 929,03	2 462 929,03			
42	Personnel et comptes rattachés	1 003 166,42	1 003 166,42			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 329 010,72	1 329 010,72			
44	Etat et autres collectivités publiques	6 083 876,26	6 083 876,26			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	6 083 876,26	6 083 876,26			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	2 522 410,63	2 522 410,63			
451	Groupe	2 521 510,63	2 521 510,63			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés	900,00	900,00			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	404 821,60	404 821,60			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	404 821,60	404 821,60			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		44 854 485,91	44 854 485,91			
487	Produits constatés d'avance	45 156 526,31	45 156 526,31			
4871	Sur exploitation	37 907 149,15	37 907 149,15			
4872	Sur vente de lots en cours	6 417 511,88	6 417 511,88			
4878	Autres produits constatés d'avance	831 865,28	831 865,28			
TOTAL III		45 156 526,31	45 156 526,31			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		1 232 157 640,49	171 782 445,68	92 088 644,26	968 286 550,55	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	50 569 167,31
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	22 965 173,38
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	385 776,73	385 776,73	
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	472 395,93	14 912,69	457 483,24
275/276	Autres immobilisations financières	546 332,48		546 332,48
	TOTAL I	1 404 505,14	400 689,42	1 003 815,72
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	2 323 336,20	2 323 336,20	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	9 079 943,02	9 079 943,02	
416	Clients douteux ou litigieux	4 242 871,51		4 242 871,51
412	Créances sur acquéreurs	4 225 847,72	4 225 847,72	
413/414/415/418	Autres créances clients	3 373 107,25	3 373 107,25	
42	Personnel et comptes rattachés	5 426,11	5 426,11	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	9 738,66	9 738,66	
44	Etat et collectivités publiques	59 678 822,20	59 678 822,20	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	59 678 822,20	59 678 822,20	
45	Groupes, associés et opération de coopération	18 744 093,43	12 658 001,74	6 086 091,69
451	Groupe	372 716,90	372 716,90	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	18 309 325,23	12 223 233,54	6 086 091,69
455	Associés - comptes courants	62 051,30	62 051,30	
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	5 370 513,55	5 370 513,55	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	5 370 513,55	5 370 513,55	
	TOTAL II	107 053 699,65	96 724 736,45	10 328 963,20
486	Charges constatées d'avance	2 531 672,99	557 416,39	1 974 256,60
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	2 531 672,99	557 416,39	1 974 256,60
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	110 989 877,78	97 682 842,26	13 307 035,52

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	29 268 435,41
	Subventions d'exploitation à recevoir	23 020 841,80
	TVA	6 004 547,94

(en euros)

[illegible]

(en euros)

Exercice au : 31/12/2024

[illegible]

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

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

(3) Si le montant inscrit est évalué, indiquer le montant de l'écart de réduction dans la rubrique "observations".

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

(5) Si l'un d'un exercice de la clôture ne coïncide pas avec celle de l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".

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

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

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

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

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

Observations :

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

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

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	188,63		1,00	
<i>Cadres</i>	36,93			
<i>Non cadres</i>	151,70		1,00	
Gardiens d'immeubles	8,17			
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>	8,17			
Personnels d'immeubles	18,62		1,11	0,13
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>	18,62		1,11	0,13
Personnels de maintenance				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
TOTAL	215,42		2,11	0,13
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	207,33			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>	11,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>	206,82			

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

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1			
- Fins de contrats au cours de l'année			
+ Contrats signés au cours de l'année			
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)			

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D. et contrats aidés) ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organisme.

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

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

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2024

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			-21 791,87
	TOULOUSE RESIDENCE PRAT JACQUIN 1 ET 2	-130 722,88	
	TOULOUSE LOGEMENTS DIFFUS (19PLUS) VENTE EN BLOC CDC	104 125,31	
	VIGOULET-AUZIL 10 AVENUE DES COTEAUX (2PLS) VEFA	4 150,00	
	TOULOUSE 149 CHEMIN LAPUJADE	401,00	
	LAUNAGUET-110 CHEMIN DES COMBES-	162,07	
	Divers (montants non significatifs)	92,63	
231 - Immobilisations corporelles en cours			188 844,49
	LABARTHE-SUR-LEZE COEUR DE VILLE	66 997,90	
	LA SALVETAT SAINT-GILLES 3 & 5 RUE DU CHATEAU D'EAU	21 400,00	
	TOULOUSE ZAC ST MARTIN ILOT S10	19 900,00	
	TOURNEFEUILLE PETITE REPUBLIQUE	18 700,00	
	TOULOUSE 9 AVENUE DES TILLEULS	13 800,00	
	Divers (montants non significatifs)	48 046,59	
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			54 794,74
	TOULOUSE-ZAC EMPALOT-PARTICIPATIF	13 500,00	
	FENOUILLET RUE ANDRE BROQUERE ZAC PIQUEPEYRE	13 167,58	
	BOULOC CHEMIN DE GEORDY / LA TUILERIE	11 800,00	
	RAMONVILLE 12 AVENUE DES CROISES	9 500,00	
	OULOUSE 27 RUE MICHEL ANGE	7 000,00	
	Divers (montants non significatifs)	-172,84	
35 - Immeubles achevés			60 041,28
	RAMONVILLE-FLORALIES IV 12 LOG BRS	73 651,82	
	TOULOUSE ZAC MALEPERE 206/208 ROUTE DE REVEL LOT A14	-5 731,42	
	TOULOUSE ZAC MALEPERE 224 ROUTE DE REVEL LOTS A22	-3 930,19	
	PECHBONNIEU-CHEMIN PANCHAUD	-2 300,36	
	TOULOUSE 136 ROUTE DE LAUNAGUET	-979,38	
	Divers (montants non significatifs)	-669,19	
TOTAL			281 888,64

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)		-234,15	
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	2 081 593,26		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	2 081 593,26	-234,15	

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

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

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2024

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	736 213,92	1 976 582,86	8 073 451,13	10 786 247,91

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

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

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

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

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

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

4.12 Coûts incorp. stocks
Exercice au : 31/12/2024

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	254 134,17			10 557,77	264 691,94
332 - Opérations groupées, constructions neuves	260 493,70				260 493,70
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL	514 627,87			10 557,77	525 185,64

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

Le calcul se fait mois par mois en fonction de l'utilisation de chacune des opérations.

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.
*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

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

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2024

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		693 619,74
Frais sur vente HLM	355 215,32	
Charges sur exercices antérieurs	307 458,90	
Divers: montants non significatifs	30 945,52	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		8 990 462,96
Cessions (2)		
- Cessions de Terrains	780 710,90	
- Ventes HLM	1 421 461,56	
- Ventes commerces	24 519,26	
- Cession logements	6 150 163,24	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs	1 268,78	
Démolitions		
- Démolition Ch la pujade		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
- Sortie de composants 2024	612 339,22	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		3 644 864,27
Dépenses couvertes par assurances	1 809 277,02	
Dépenses liées au GPV	1 239 597,33	
Abandon de Projet	595 875,80	
Divers: montants non significatifs	114,12	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 658 418,94
- Dotations aux provisions pour risques	1 433 418,94	
- Dotation pour dépréciations exceptionnelles	225 000,00	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	14 987 365,91	14 987 365,91

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2024

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		1 430 566,29
- Dégrevements de taxes foncières	1 115 849,00	
- Pénalités reçues	212 230,54	
- Produits TEOM exercices antérieurs	98 301,79	
Divers: montants non significatifs	4 184,96	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		13 681 705,20
- Cessions de terrains	780 710,90	
- Ventes HLM	5 570 308,00	
- Ventes commerces	308 400,00	
- Ventes logements	7 016 088,72	
Divers: montants non significatifs	6 197,58	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 844 721,91
- Quote-part de subventions virées au compte de résultat	3 840 046,25	
- Quote-part de subventions virées au compte de résultat ex ant	4 675,66	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 630 363,14
- Indemnités assurances	878 171,88	
- Subventions démolitions	466 517,39	
- Indemnité résiliation PSLA	2 380,00	
- Divers sur exercices antérieurs	56 713,87	
- Indemnité résiliation CHU RANGUEIL	224 000,00	
Divers: montants non significatifs	2 580,00	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		697 994,18
- Reprise provisions pour risques	250 509,00	
- Reprise provisions pour dépréciations exceptionnelles	447 485,18	
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	21 285 350,72	21 285 350,72

(1) Détailler les montants significatifs.

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