

Conseil de Surveillance – Séance du 4 juin 2025

Annexe aux rapports n°1 et 2

Rapport de gestion « 1+1 Habitat »  
(incluant le rapport de gestion du Groupe)

I. Activité de la Société et du groupe

1. Présentation du groupe et de son activité

a. Organigramme

La Société anonyme de coordination « 1+1 Habitat » est immatriculée au RCS depuis le 21/07/2021. Sont actionnaires de cette société au 31/12/2024 :

- Logélia : 50%
- Odhac87 : 50%

Le capital social de la société est de 40 000€, apportés à parts égales par Logélia et l’Odhac87. Il est divisé en 4 000 actions nominatives d'une valeur nominale de 10€.

La loi Elan instaure un nouveau dispositif de coopération entre les organismes de logement social : la société de coordination. La constitution d'une société de coordination permet d'associer des bailleurs sociaux lorsque leur taille n'excède pas 12 000 logements.

La loi Elan fixe un cadre pour cette nouvelle société, qui offre des opportunités nouvelles aux organismes et répond pour partie à la proposition portée par la Fédération de « communauté d'organismes ». Ce nouveau dispositif permet de :

- Répondre à l'obligation posée par la loi en se regroupant sous une forme horizontale qui constitue une alternative territoriale aux regroupements capitalistiques verticaux ;
- Augmenter la capacité d'action des organismes en leur permettant de mutualiser leurs moyens respectifs, de quelque nature que ce soit, notamment de financement et d'intervention au service des territoires ;
- Conserver la personnalité morale de ses membres et maintenir ainsi un ancrage fort aux territoires ;
- Offrir un schéma souple et évolutif de coopération tenant compte de la diversité des besoins des territoires, de la maturité des organismes en matière de coopération, des enjeux caractéristiques des organismes, des histoires et cultures professionnelles ;
- Permettre d'associer d'autres acteurs de l'habitat et de la ville en vue de faciliter la réalisation des objectifs d'accueil et de mobilité résidentielle, de production d'une offre diversifiée de logements et de prestations en matière d'aménagement.

L'identité de la société de coordination repose sur des valeurs communes partagées entre les membres associés ou actionnaires et portant sur un projet stratégique au service des enjeux et besoins des territoires.

Si le texte ne précise pas d'échelle géographique pour la constitution d'une société de coordination, l'ancrage territorial doit rester au cœur du projet de coopération. Ce projet porte l'ambition, partagée par plusieurs organismes associés, d'agir conjointement au service du développement et de l'aménagement des territoires sur lesquels ils interviennent et de mutualiser des moyens financiers et des compétences métiers pour ce faire.

La stratégie est définie par les associés ou actionnaire dans un cadre négocié entre partenaires. Ceux-ci, cependant, conservent leur pouvoir de décision sur les principaux actes de gestion d'un organisme HLM (attributions, service, développement, entretien du patrimoine)

Les actionnaires ou associés disposent de nouvelles capacités de gestion pour optimiser leur financement, organiser entre eux la circulation des moyens financiers, tout en restant propriétaires de leurs fonds.

La constitution de la société de coordination doit permettre aux organismes membres d'augmenter et de rationaliser leurs capacités d'intervention.

Pour ce faire la loi a instauré un bloc de compétences obligatoires :

- L'élaboration d'un cadre stratégique patrimonial et d'un cadre stratégique d'utilité sociale ;
- La définition d'une politique technique ;
- La définition et la mise en œuvre d'une politique d'achat des biens et des services, hors investissements immobiliers ;
- Le développement d'une unité identitaire des membres associés concernant les marques, et les moyens de communication partagés ;
- L'organisation de la mise à disposition des ressources financières au sein de la société de coordination pour la mise en œuvre d'une stratégie financière optimisée (cf. développements précédents) ;
- L'appel des cotisations nécessaires à l'accomplissement des missions, pour permettre le bon fonctionnement de la société ;
- L'organisation des conditions de la soutenabilité financière entre les membres ;
- Le contrôle de gestion, la combinaison des comptes annuels et la mise en commun des informations sur la situation des associés ou actionnaires.

Au-delà du bloc de compétences obligatoires, la société de coordination peut faire le choix de mutualiser une large palette d'activités dans le but de réaliser tout ou partie des actions suivantes :

- La mise à disposition des moyens humains et matériels au bénéfice de ses membres et de la société de coordination qui pourra remplir une fonction d'appui au fonctionnement des structures ;
- La prestation de services au profit de ses membres dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qu'ils gèrent ;
- Tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses membres ;
- La réalisation d'interventions foncières, d'actions et d'opérations d'aménagement pour ses membres ou pour le compte des collectivités du territoire ou sont conduits les projets en commun ;
- L'exercice d'une partie des compétences classiques des organismes hlm (4ème alinéa et suivants de l'article L422-2 du CCH), après agrément ministériel et accord des collectivités territoriales et EPCI concernés.

Les domaines d'activité optionnels à la carte sont évolutifs. La loi laisse la possibilité de mutualisation entre organismes au sein de la société de coordination. On peut ainsi imaginer que tous les organismes ne mobilisent pas de la même manière les différentes activités optionnelles et que le recours à la société puisse s'envisager « à la carte ».

L'Odhac87 et Logélia ont choisi de créer une société de coordination car il s'agit d'un regroupement horizontal qui offre un cadre juridique souple et ouvert et permet de construire progressivement les conditions d'une efficacité renforcée en laissant à chaque partenaire son autonomie, la liberté de décision de sa gouvernance et son ancrage territorial historique.

La Société de coordination « 1+1 Habitat » n'exercera, dans un premier temps, que les seules compétences obligatoires prévues par la loi.

**La Société de coordination « 1+1 Habitat » a été agréée par arrêté du ministère de la transition écologique le 20 août 2021.**

#### b. Principaux chiffres clés de l'Odhac87 en 2024

Patrimoine :

- 5924 logements
- 190 équivalents logements (foyers)

Investissements :

- Secteur locatif : 15 106 K€
- Secteur non locatif : 297 K€

Accession à la propriété : une opération de 3 pavillons en PSLA sur la commune d'Isle

Logements livrés sur 2024 : 36 logements

Loyers y compris modulation RLS sur 2024 : 26 247 K€

Coût des impayés en % des loyers : 0,97 %

Vacance commerciale : 1,89%

Vacance technique : 1,65%

Taux d'autofinancement net HLM 2024 : 15,32%

### c. Principaux chiffres clés de Logélia en 2024

Patrimoine :

- 7854 logements
- 763 équivalents logements (foyers)

Investissements :

- Secteur locatif : 29 133 K€
- Secteur non locatif : 164 K€

Accession à la propriété : Non

Logements livrés sur 2024 : 134 logements

Loyers y compris modulation RLS sur 2024 : 38 209 K€

Coût des impayés en % des loyers : 2,22%

Vacance commerciale : 2,07%

Vacance technique : 1,54%

Taux d'autofinancement net HLM 2024 : 14,50%

## 2. Evénements importants survenus lors de l'exercice

La société « 1+1 Habitat » a été agréée le 20 août 2021.

Son capital social s'élève à 40 000 euros (4 000 actions de 10€).

Depuis le 01/09/2022, Madame Karine DALLET, salariée de Logélia, est mise à disposition de la société 1+1 Habitat. Madame DALLET intervient en tant que cheffe de projets pour le compte de la société « 1+1 Habitat ». Une convention a été rédigée et présentée à l'ordre du jour du Conseil de surveillance du 18 janvier 2024. La présente convention a pour objet de définir les tâches et les modalités du bon fonctionnement général de la société « 1+1 Habitat ».

### a. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Néant

### b. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Développer et mettre en œuvre les compétences obligatoires de la société de coordination prévues par la loi.

Mise en place de groupe mixtes, mêlant élus et personnel des 2 offices, sur :

- Le développement :
  - ✓ Recherche de nouvelles opportunités,
  - ✓ Développement d'une stratégie coordonnée,
  - ✓ Réalisation d'investissements conjoints,
  - ✓ Diversification : étude de l'opportunité de solliciter l'agrément pour la société de coordination.
- La mutualisation des compétences permettant :
  - ✓ La valorisation des savoir-faire et expertises,
  - ✓ Les économies d'échelle,
  - ✓ Une meilleure efficacité,
  - ✓ L'innovation,
  - ✓ La qualité de service,
  - ✓ L'esprit d'entreprise.

### c. Activité en matière de recherche et de développement

La société n'a pas d'activité en matière de recherche et développement.

### d. Prise ou cession de participations

La société n'a pas procédé à la prise de participations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## 3. Résultat - Affectation

### a. Examen des comptes et résultats

#### ➤ Présentation des comptes sociaux

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

- ✓ Image fidèle,
- ✓ Comparabilité et continuité de l'exploitation,
- ✓ Régularité et sincérité,
- ✓ Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- ✓ Indépendance des exercices.

#### ➤ Principaux chiffres clés

- ✓ Le bilan : 116 K€,
- ✓ Le résultat de l'exercice : 0 K€,
- ✓ Le chiffre d'affaires : 0 K€,
- ✓ Le résultat net : 0 K€,
- ✓ Autofinancement net : 0 K€.

#### ➤ Activités

La société n'a pas réalisé de prestations sur l'exercice

#### ➤ La formation du résultat

- ✓ Les produits d'exploitation de la société de coordination s'élèvent à 157 K€. Ils concernent les cotisations de l'Odhac87 et Logélia.
- ✓ Les charges d'exploitation s'élèvent à 157 K€
- ✓ Le résultat d'exploitation est nul
- ✓ Le résultat financier est nul
- ✓ L'impôt sur les sociétés est nul
- ✓ Le résultat net ressort à 0 €

### b. Examen des comptes combinés

#### Présentation et méthodes d'évaluation des comptes combinés

Les comptes combinés au 31 décembre 2024 sont établis en conformité avec la méthodologie des comptes combinés issus du règlement 2005-10 afférent à l'actualisation du règlement 99-02 du Comité de la Réglementation comptable (CRC). Les comptes combinés sont présentés en milliers d'euros.

Une combinaison par agrégation est réalisée pour les sociétés composant le périmètre de combinaison.

Les sociétés contrôlées de manière exclusive de toute ou partie des entreprises combinées et/ou combinantes sont consolidées par la méthode de l'intégration globale. Le contrôle exclusif est le pouvoir de diriger les politiques financières, techniques et opérationnelles d'une entreprise afin de tirer avantage de ses activités.

Les comptes combinés sont obtenus en procédant aux opérations suivantes :

- Cumul des comptes des sociétés faisant partie du périmètre des comptes combinés ;
- Elimination des comptes réciproques d'actif et de passif, de charges et de produits entre sociétés entrant dans le périmètre ;
- Neutralisation des résultats de cessions intragroupe ;
- Homogénéisation des méthodes comptables.

Les comptes sont également établis conformément et sont présentés conformément avec le Règlement ANC n° 2020-01 et de l'Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre

2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015.

S'agissant des comptes sociaux des sociétés membres du groupe, les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC n°2020-09 du 4 décembre 2020 et des dispositions comptables spécifiques au secteur HLM :

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- L'Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation ;
- L'Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré ;
- Les dispositions du CCH et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses

Les comptes combinés respectent les principes suivants :

- Maintien des coûts historiques
  - ✓ Continuité d'exploitation,
  - ✓ Indépendance des exercices,
  - ✓ Permanence des méthodes.
- Périmètre de combinaison : les sociétés combinées sont les suivantes :
  - ✓ Odhac87,
  - ✓ Logélia,
  - ✓ 1+1 Habitat.

Toutes les sociétés entrant dans le périmètre de combinaison clôturent leurs comptes au 31 décembre 2024.

#### Principaux chiffres clés

- Total bilan : 585 286 K€,
- Chiffre d'affaires : 78 875 K€,
- Résultat net : 8 489 K€.

#### Activité

Le chiffre d'affaires s'établit à 78 875 K€ et se répartit essentiellement entre :

- 62 970 K€ de loyer,
- 14 984 K€ de récupération de charge locatives,
- 876 K€ produits des activités annexes (principalement les produits de « Logelia Services »).

#### La formation du résultat

- Le chiffre d'affaires s'élève à 78 875 K€,
- Les autres achats et charges externes s'élèvent à 29 515 K€,
- Les charges de personnel s'élèvent à 11 252 K€,
- Le résultat d'exploitation est de 11 624 K€,
- Le résultat financier est déficitaire de (8 466 K€) et concerne essentiellement les charges d'intérêts,
- Le résultat exceptionnel est de 5 438 K€,
- Le résultat net de l'ensemble consolidé s'établit à 8 489 K€ y compris l'impôt sur les sociétés.

#### c. Délais de paiement des créances clients et des fournisseurs

Conformément aux dispositions des articles L441-6-1 et D441-4 du code de commerce, nous vous présentons sous forme de tableau les informations requises sur les délais de paiements des fournisseurs et des clients.

## Délais de paiement des fournisseurs

	Article D441 I-1 : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Montant total des factures concernées TTC	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
% du montant total des achats de l'exercice TTC	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois à réception de la facture					

## Délais de paiement des créances

	Article D441 I-1 : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Montant total des factures concernées TTC	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
% du montant total des achats de l'exercice TTC	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : avant le 5 du mois suivant la quittance (sauf mention contraire dans le bail)					

### d. Dividendes

Conformément à l'article 243 bis du code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes versés aux titres des 3 exercices précédents ont été les suivants : sans objet

### e. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, nous vous informons que les comptes ne prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal correspondant à l'article 39-4 du CGI.

### f. Tableau des résultats

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R 225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

## 4. Informations juridiques

### a. Gouvernance

Les statuts de la société de coordination, tels qu'ils ont été validés par les Conseils d'Administration de Logélia et de L'Odhac87 (respectivement les 16 et 18 décembre 2020) disposent que le Conseil de surveillance élit parmi ses membres un Président et un Vice-Président.

Le Président et le Vice-président du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée courant jusqu'à l'approbation des comptes annuels de la société tenue en 2025.

Sont désignés :

- Monsieur Gilles BEGOUT (Président de l'Odhac87) comme Président du Conseil de Surveillance
- Monsieur Patrick GALLÈS (Président de Logélia) comme Vice-président du Conseil de surveillance.

Les statuts de la société de coordination prévoient que le nombre de membres du Directoire est fixé par le Conseil de surveillance sans pouvoir excéder 5 membres

Si le Directoire comporte un membre unique, il est administré par un Directeur général. En cas de pluralité de membres, le Directoire est administré par le Président du directoire et un ou des Directeurs généraux.

Afin de pouvoir assurer un suivi régulier des dossiers, il est proposé que le Directoire « 1+1 habitat » comprenne 4 membres :

- M. Olivier PUCEK, Directeur général de Logélia, Président du Directoire
- M. Frédéric PICARD, Directeur général de l'Odhac87
- Mme Axelle TARRUELLA, Directrice générale adjointe de Logélia,
- M. Stéphane OSCOSO, Directeur patrimoine et développement de l'Odhac87.

Conformément au pacte d'actionnaires, le Président du Directoire ne peut pas représenter le même office que le Président du Conseil de surveillance. L'alternance du Président du Directoire s'effectuera selon les mêmes modalités que celles applicables au Président du Conseil de surveillance

#### Liste des mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux

(article L225-102-1 alinéa 4 du code de commerce)

Membres du Directoire	Mandaté par	Liste des mandats et fonction
M. Olivier PUCEK	Conseil d'administration de Logélia	Directeur général de Logélia
M. Olivier PUCEK	Conseil de surveillance « 1+1 Habitat »	Directeur général du Directoire « 1+1 Habitat »
M. Olivier PUCEK	Conseil de surveillance « 1+1 Habitat »	Président du Directoire « 1+1 Habitat »
M. Olivier PUCEK	Société « grands vins de Charente »	Gérant de la société « grands vins de Charente »
M. Olivier PUCEK	SARL « les vins audacieux »	Gérant de la société « les vins audacieux »
M. Frédéric PICARD	Conseil d'administration de l'Odhac87	Directeur général de l'Odhac87
M. Frédéric PICARD	Conseil de surveillance « 1+1 Habitat »	Directeur général du Directoire « 1+1 Habitat »
Mme Axelle TARRUELLA	Conseil de surveillance « 1+1 Habitat »	Directrice générale du Directoire « 1+1 Habitat »
M. Stéphane OSCOSO	Conseil de surveillance « 1+1 Habitat »	Directeur général du Directoire « 1+1 Habitat »

#### Conventions réglementées (article l225-37-4 du code de commerce)

Tiers concernés :

- Société de coordination « 1+1 Habitat »
- Membres : Logélia, OPH de la Charente détiennent 50% du capital ; Odhac87, OPH de la Haute-Vienne détiennent 50% du capital

Motivations :

Depuis sa création le 21 juillet 2021, la Société de coordination « 1+1 Habitat » a fonctionné sous forme de prestations mettant à disposition du personnel salarié de Logélia et de l'Odhac87. De ce fait, pour formaliser juridiquement ces prestations, la société « 1+1 Habitat » s'est dotée d'une convention réglementée traitant des relations entre les deux OPH et 1+1 Habitat.

Modalités :

Ces prestations couvrent le secrétariat, la comptabilité, les rémunérations et la communication de 1+1 Habitat.

Pour 2024, « 1+1 Habitat » a réglé ces prestations aux 2 OPH à hauteur de 3 168,00 euros.

Le remboursement à Logélia de la rémunération de Madame Karine DALLET s'élève en 2024 à 66 135,50€.

#### **Tableau récapitulatif des délégations pour augmentation de capital**

(article L225-129-1 et 2 du code de commerce)

Aucune délégation n'a été consentie en application des articles L225-129-1 et L225-129-2 du code de commerce.

#### **b. Autres informations juridiques**

##### **Capital et actionnaires**

Le montant du capital social est de 40 000€.

Les actionnaires sont : Logélia à hauteur de 50% et l'Odhac87 à hauteur de 50%.

##### **Composition du conseil de surveillance**

Les membres du conseil de surveillance exercent un contrôle permanent sur la gestion de la société par le Directoire et se réunit au moins 4 fois par an. La durée de ses fonctions est de 6 ans. Il est composé de 21 membres

Listes des membres (nom prénom et fonction) :

- M. Gilles BEGOUT, Président de l'Odhac87,
- Mme Odile BERGER, membre du Conseil d'administration de l'Odhac87,
- Mme Marlène LALOGE, membre du Conseil d'administration de l'Odhac87,
- M. Ludovic GERAUDIE, membre du Conseil d'administration de l'Odhac87,
- Mme Annick MORIZIO, membre du Conseil d'administration de l'Odhac87,
- M. Jean Pierre NEXON, membre du Conseil d'administration de l'Odhac87,
- Mme Corinne PAGO, Vice-Présidente du Conseil d'administration de l'Odhac87,
- M. Abdullah AKSU, représentant des locataires de l'Odhac87,
- M. Gaston CHASSAIN, représentant Limoges Métropole,
- M. Alain AUZEMERY, représentant la communauté de communes ELAN,
- M. Patrick GALLÈS, Président de Logélia,
- M. Geoffroy DUDOUIT, membre du Conseil d'administration de Logélia,
- M. Thibault SIMONIN, membre du Conseil d'administration de Logélia,
- Mme Jeannine DUREPAIRE, membre du Conseil d'administration de Logélia,
- Mme Isabelle LAGARDE, membre du Conseil d'administration de Logélia,
- Mme Brigitte FOURE, membre du Conseil d'administration de Logélia,
- Mme Nelly VERGEZ, membre du Conseil d'administration de Logélia,
- M. Morgan BERGER ; représentant la communauté de communes Grand Cognac,
- M. Pascal MONIER, représentant la communauté d'agglomération GrandAngoulême

A noter que Madame Martine RENARD, représentante des locataires de l'Odhac87 au sein du Conseil de surveillance ne siégeait plus, fin 2024, à cette instance ayant donné son congé du logement qu'elle occupait le 27 novembre 2024.

Par ailleurs, Madame Lucette DUBOIS, représentante des locataires de Logélia au sein du Conseil de surveillance est décédée le 24 novembre 2024.

Il a été procédé à leur remplacement lors de la séance du conseil de surveillance le 12 février 2025.

##### **Situation des mandats des commissaires aux comptes**

Les co-commissaires aux comptes Fiducial Fidaudit représenté par M. Bruno AGEZ et RSM France représenté par Mme Hélène KERMORGANT sont désignés pour les exercices comptables 2021 à 2026.

Annexe 1: Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications	2022	2023	2024
<b>Situation financière en fin d'exercice</b>			
a/ Capital social	40 000 €	40 000 €	40 000€
b/ Nombre d'actions émises	4 000	4 000	4 000
c/ Nombre d'obligations convertibles en actions	0	0	0
<b>Résultat globale des opérations effectives</b>			
a/ Chiffre d'affaires HT	0	0	0
b/ Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	0	0	0
c/ Impôt sur les bénéfices	0	0	0
d/ Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	0	0	0
e/ Montant des bénéfices distribués (1)	0	0	0
<b>Résultat des opérations réduit à une seule action (2)</b>			
a/ Bénéfice après impôt, mais avant amortissement et provisions	0	0	0
b/ Bénéfice après impôt, amortissement et provisions	0	0	0
c/ Dividende versé à chaque action (1)	0	0	0
<b>Personnel</b>			
a/ Nombre de salarié	0	0	0
b/ Montant de masse salariale	0	0	0
c/ Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres...)	0	0	0

(1) Pour l'exercice dont les comptes seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires, indiquer le montant des bénéfices dont la distribution est proposée par le conseil d'administration, le directoire ou les gérants

(2) Si le nombre des actions a varié au cours de la période de référence, il y a lieu d'adapter les résultats indiqués et de rappeler les opérations ayant modifié le montant du capital



Le Directeur général

Frédéric PICARD



**1+1 HABITAT**

**Assemblée Générale Ordinaire**

**SEANCE DU 30 juin 2025**

**Procès-verbal**

Angoulême, le 30 juin 2025 à 11 heures.

Les associés de la société de coordination « 1+1 habitat » se sont réunis, au siège de la société, 10 impasse d'Austerlitz à Angoulême, en Assemblée Générale Ordinaire, sur convocation faite par le Directoire, adressée par courriel aux associés et lettre recommandée avec accusé de réception aux Commissaires aux comptes.

L'Assemblée générale est présidée par M. Patrick GALLES, en sa qualité de Président.

Les deux actionnaires, l'Odhac87 et Logélia, représentés respectivement par M. Frédéric PICARD et M. Olivier PUCEK, sont présents. Les co-commissaires aux comptes, le cabinet RSM et le cabinet FIDAUDIT régulièrement convoqués sont absents excusés.

Le Président de Séance constate que les Associés présents détiennent l'intégralité des droits de vote de la Société. En conséquence, l'Assemblée générale réunissant le quorum requis par les dispositions légales et statutaires, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président de Séance rappelle l'ordre du jour de la présente Assemblée. Les Associés reconnaissent que les documents requis leur ont été préalablement communiqués, notamment l'intégralité des textes des résolutions proposées.

Les Associés reconnaissent la validité de la convocation et de la tenue de l'Assemblée.

La discussion générale est ensuite ouverte. Le Président de séance fournit toutes précisions et explications complémentaires qui lui sont demandées. Personne ne demandant plus la parole, les résolutions suivantes sont successivement mises aux voix :

## PREMIERE RESOLUTION

*Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024, des rapports y afférents et quitus donné au Conseil de surveillance pour sa gestion de la société*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance (y compris le rapport sur le gouvernement d'entreprise), du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et desdits comptes, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés au 31 décembre 2024, faisant apparaître un résultat nul, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Elle donne en conséquence quitus au Président du Directoire ainsi qu'à l'ensemble des administrateurs pour leur gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Cette résolution a été approuvée à l'unanimité par les actionnaires.

## DEUXIEME RESOLUTION

*Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance et du résultat à zéro, décide qu'il n'y a aucune affectation de résultat à comptabiliser au compte « Report à nouveau ».

Conformément à la loi, l'assemblée prend acte qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois exercices précédents.

Cette résolution a été approuvée à l'unanimité par les actionnaires

### TROISIEME RESOLUTION

*Examen et approbation des comptes combinés de l'exercice clos le 31 décembre 2024*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance (y compris le rapport sur le gouvernement d'entreprise), du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes combinés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et desdits comptes, approuve les comptes combinés, à savoir le bilan d'un montant de 585 286K€, le résultat d'un montant de 8 489K€ et l'annexe, arrêtés au 31 décembre 2024.

Cette résolution a été approuvée à l'unanimité par les actionnaires

### QUATRIEME RESOLUTION

*Approbation des conventions réglementées et lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du code de commerce, et statuant sur ce rapport, approuve la convention de mise à disposition de personnel des membres au profit du fonctionnement de la société de coordination.

Cette résolution a été approuvée à l'unanimité par les actionnaires

### CINQUIEME RESOLUTION

*Pouvoir en vue des formalités*

L'Assemblé Générale donne tous pouvoirs aux actionnaires et au porteur du copie ou d'un extrait du procès-verbal des délibérations pour remplir toutes les formalités légales consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent.

Cette résolution a été approuvée à l'unanimité par les actionnaires

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

Le Président

Patrick GALLES



Logélia  
Représenté par M. Olivier PUCEK  
Signature

PV AGO du 30 juin 2025

Odhac87  
Représenté par M. Frédéric PICARD  
Signature



## 2.1.1 BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice N				Exercice N-1
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>						
201	Frais d'établissement			0,00		
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	3 052 513,67	1 048 192,65	2 004 321,02		
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	4 207 678,84	3 196 878,30	1 010 800,54		
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				457 633 503,76	434 162 856,04
	<b>Terrains et constructions</b>	<b>851 156 561,80</b>	<b>398 701 000,98</b>	<b>452 455 560,82</b>		
2111	Terrains nus	696 879,03		696 879,03		
A 2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	30 884 695,58		30 884 695,58		
C 212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
T 213 (sauf 21315, 2135 et 2318)	Constructions locatives (sur sol propre)	809 385 273,33	395 885 045,20	413 500 228,13		
I 214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	1 303 264,93	333 821,94	969 442,99		
F 21318-21418	Autres ensembles immobiliers	8 886 448,93	2 482 133,84	6 404 315,09		
	<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>14 619 442,43</b>	<b>9 441 499,49</b>	<b>5 177 942,94</b>		
I 21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	8 531 747,06	4 560 595,07	3 971 151,99		
M 215-218	Instal techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	6 087 695,37	4 880 904,42	1 206 790,95		
M 221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
O 23	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				50 738 557,36	46 725 438,05
B 2312	Terrains	3 036 550,97		3 036 550,97		
I 2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	47 405 239,42	1 655 763,19	45 749 476,23		
L 238	Avances et acomptes versés sur commandes	1 952 530,16		1 952 530,16		
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				42 101,70	42 101,70
S 261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	23 640,07		23 640,07		
E 2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00		
E 272	Titres immobilisés (droit de créance)			0,00		
E 2741	Prêts participatifs			0,00		
E 278	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
E 271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	18 461,63		18 461,63		
E 2678-2768	Intérêts courus			0,00		
	Titres mis en équivalence			0,00		
	<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)</b>	<b>925 472 618,99</b>	<b>414 043 334,61</b>	<b>511 429 284,38</b>	<b>511 429 284,38</b>	<b>483 944 913,89</b>
3 (net du 319, 339, 359)	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				540 421,65	285 269,16
31	Terrains à aménager			0,00		
33	Immeubles en cours			0,00		
35 sauf 358	Immeubles achevés					
358	Disponibles à la vente	279 870,98		279 870,98		
37	Temporairement loués	166 567,00	6 220,00	160 347,00		
32	mm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		
	Approvisionnements	100 203,67		100 203,67		
409	<b>FOURNISSEURS DÉBITEURS</b>				218 181,22	119 644,65
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				25 434 217,68	23 303 678,76
A 411	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
A 412	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	5 287 154,88	4 220 302,22	1 066 852,66		
A 414	Créances sur acquéreurs			0,00		
A 415	Clients - autres activités	235 880,35		235 880,35		
I 416	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		
I 418	Clients douteux ou litigieux	6 804 165,29	2 102 725,00	4 701 440,29		
C 42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Produits non encore facturés	359 336,71		359 336,71		
C 441	Autres	1 901 212,22		1 901 212,22		
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	17 169 495,45		17 169 495,45		
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				761 359,95	290 781,09
U 454	Sociétés Civiles Immobilières			0,00		
L 451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E			0,00		
A 46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	746 325,01		746 325,01		
N 461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		
T 4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		
T 455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé			0,00		
T 478 (OPH)	Autres comptes transitoires	15 034,94		15 034,94		
	Impôt Différé Actif			0,00		
50	<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>				0,00	0,00
	<b>DISPONIBILITES</b>				46 703 129,18	51 710 083,75
511	Valeur à l'encaissement			0,00		
515 (OPH)	Compte au Trésor			0,00		
516	Comptes de placement court terme	39 691 011,32		39 691 011,32		
5188	Intérêts courus à recevoir			0,00		
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	7 010 744,96		7 010 744,96		
53-54	Caisse, régies d'avances et accrédiétis	1 372,90		1 372,90		
C 486	Charges constatées d'avance	192 740,77		192 740,77	192 740,77	96 550,08
	<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>80 179 297,67</b>	<b>6 329 247,22</b>	<b>73 850 050,45</b>	<b>73 850 050,45</b>	<b>75 806 007,49</b>
E 481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (4) (III)	6 531,44		6 531,44	6 531,44	37 961,99
R 169	Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	
E 476	Differences de conversion - Actif (V)			0,00	0,00	
L	<b>TOTAL DES Directeur général (I + II + III + IV + V)</b>	<b>1 005 658 448,10</b>	<b>420 372 581,83</b>	<b>585 285 866,27</b>	<b>585 285 866,27</b>	<b>559 788 883,37</b>

Frédéric PICARD

- (1) dont droit au bail  
 (2) dont à moins d'un an  
 (3) dont à plus d'un an



(4) L'existence de charges à répartir fait l'objet d'une explication par le groupe

## 2.2.1 BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		109 383 850,83	103 426 614,98
101-104-105 (sociétés)	Capital		0,00	0,00
10133-1014	Capital (actions simples)			
10134	Capital : actions d'attribution			
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
105	Ecart de réévaluation			
C 102-103 (OPH)	Dotation		8 507 708,54	8 507 708,54
A 102	Dotations	3 856 989,13		
P 103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	4 650 719,41		
I 106	Réserves combinées / consolidées		100 876 142,29	94 918 906,44
T	dont réserves par minoritaires			
A 1061 (sociétés)	Réserve légale			
U 1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles			
X 1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
P 10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée			
R 10685	Réserves sur cessions immobilières			
O 10688	Réserves diverses			
P 11	REPORT À NOUVEAU (I)			
R	RÉSULTAT COMBINE / CONSOLIDÉ DE L'EXERCICE (I)			
E	dont résultat part minoritaires			
S 12	Montant brut	Inscrit au résultat		
13 Subventions d'investissement	116 540 503,97	54 433 529,79	62 106 974,18	62 106 974,18
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00
145	Amortissements dérogatoires			0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			
1671	Titres participatifs			0,00
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	223 473 347,38	223 473 347,38	208 681 655,86
P	PROVISIONS			
R	Provisions pour risques		8 049 814,63	8 312 224,37
O	Provisions pour gros entretien	932 166,44		
V.	Autres provisions pour charges	4 771 294,00		
		2 346 354,19		
	TOTAL PROVISIONS (II)	8 049 814,63	8 049 814,63	8 312 224,37
	DETTES FINANCIERES (2)			
162	Participation des employeurs à l'effort de construction		338 774 370,60	329 361 733,81
163	Emprunts obligataires	2 067 734,96		
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	264 293 336,12		
1642	C.G.L.S.	2 786,47		
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
1648	Autres établissements de crédit	64 272 120,28		
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	4 040 712,76		
1654	Redevances (location-accession)	1 134,00		
1658	Autres dépôts	16 980,00		
	Emprunts et dettes financières diverses :			
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
1675	Emprunts participatifs			
1676	Avances d'organismes HLM			
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées			
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1	Intérêts courus			
16883	Intérêts compensateurs			
D 17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations			
E 519	Concours bancaires courants			
T 229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
E 2291-2292	Autres droits		0,00	0,00
S 2293	Droits des locataires attributaires			
419	Clients créditeurs		101 992,17	284 330,44
4195	Locataires-Excédents d'acomptes			
Autres 419	Autres	101 992,17		284 330,44
	DETTES D'EXPLOITATION			
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	6 450 852,77		
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers			
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 915 378,15		
	DETTES DIVERSES			
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		4 518 962,83	3 921 145,57
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations			
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	4 287 718,98		
	Autres dettes :			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
454	Sociétés Civiles Immobilières			
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
4615	Opérations d'aménagement			
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-4	Autres			
487	Impôt différé passif	231 243,85		
	Produits constatés d'avance			
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres		1 147,74	
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	TOTAL DETTES (III)	353 762 704,26	353 762 704,26	342 795 003,14
477	Le Directeur général			
	Défauts de conversion Passif (IV)			0,00
	TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV)	585 285 866,27	585 285 866,27	559 788 883,37

(1) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes

(2) Dont à plus d'un an  
à moins d'un an

338 774 370,60

329 361 733,81

Frédéric PICARD

## 3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice N		Exercice N - 1	
		Charges récupérables	Charges non récup.*	Totaux partiels	Totaux partiels
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			74 500 580,44	71 267 491,57
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			29 514 607,25	27 195 222,21
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains	300 829,08	300 829,08		
602	Approvisionnements	89 345,52	89 345,52		
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	288,16	288,16		
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		0,00		
6032	Approvisionnements	24 718,49	24 718,49		
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00		
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires			0,00	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)			0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)			0,00	
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers			0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 951 807,77	772 967,97	6 724 775,74	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relâfis à l'exploitation)	6 619 626,47	777 651,84	7 397 278,31	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme			0,00	
613	Locations	109 024,59	109 024,59		
614	Charges locatives et de copropriétés	147 095,18	147 095,18		
6151 (OHLIM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	78 327,20	413 352,38	491 679,58	
6152 (OHLIM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	99 915,31	8 685 060,67	8 784 975,98	
6156	Maintenance				
6158	Autres travaux d'entretien	12 593,07	174 838,48	187 431,55	
616	Primes d'assurances		1 208 884,91	1 208 884,91	
621	Personnel extérieur à l'organisme	68 931,62	60 080,97	129 012,59	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		1 160 601,83	1 160 601,83	
623	Publicité, publications, relations publiques		68 433,06	68 433,06	
625	Déplacements, missions et réceptions		243 357,71	243 357,71	
6283	Cotisations et prélevements CGLLS		840 413,00	840 413,00	
6285	Redevances		15 690,35	15 690,35	
Autres comptes 61 et 62	Autres		779 034,51	779 034,51	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			12 279 555,07	11 741 104,16
631-633	Sur rémunérations	74 208,15	1 018 294,53	1 092 502,68	
63512	Taxes foncières		9 072 546,01	9 072 546,01	
Autres 635-637	Autres	1 926 190,46	188 315,92	2 114 506,38	
64	Charges de personnel			11 251 697,06	10 648 992,87
641-6481	Salaires et traitements	770 366,16	7 770 218,93	8 540 585,09	
645-647-6485	Charges sociales	141 113,13	2 569 998,84	2 711 111,97	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			20 635 664,20	20 838 249,03
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
6811 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives			5 790 493,89	5 790 493,89
Autres 6811	Autres immobilisations			10 166 950,52	10 166 950,52
6812	Charges d'exploitation à répartir			0,00	
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles			0,00	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours			0,00	
68174	Dépréciations des créances			1 464 495,66	1 464 495,66
6818	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien			2 968 338,00	2 968 338,00
Autres 6815	Autres provisions			245 386,13	245 386,13
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			819 056,86	843 923,30
654	Pertes sur créances irrécouvrables			712 856,44	712 856,44
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante			106 200,42	106 200,42
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00	
66	CHARGES FINANCIERES			9 924 316,26	7 829 216,52
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières			31 430,55	31 430,55
	Charges d'intérêts (2)				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances			0,00	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif			9 840 421,85	9 840 421,85
661123	Intérêts compensateurs			1 679,28	1 679,28
661124	Intérêts de préfinancement consolidables			0,00	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers			0,00	
66115	Gestion de prêts - Accession			0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations			50 764,58	50 764,58
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières			20,00	20,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			5 487 133,04	1 946 755,20
671	Sur opérations de gestion			136 274,02	136 274,02
	Sur opérations en capital :			4 566 486,67	0,00
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut			3 521 920,85	3 521 920,85
678	Autres charges exceptionnelles			1 044 565,82	1 044 565,82
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			784 372,35	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations			543 372,35	543 372,35
6872	Dotations aux provisions réglementées			0,00	
6875	Dotations aux provisions			241 000,00	241 000,00
691	REPARTITION DES BENEFICES AUX RESULTATS (SOCIETES)			0,00	
695	IMPÔTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILÉS			106 700,00	106 700,00
	TOTAL DES CHARGES	15 743 079,34	74 275 650,40	90 018 729,74	81 139 278,29
	Solde créditeur = bénéfice combiné / consolidé			8 488 714,80	6 185 857,80
	Intérêts minoritaires			0,00	0,00
	Le Directeur général			8 488 714,80	6 185 857,80
	Solde créditeur = bénéfice (part du groupe)				
	TOTAL GENERAL	98 507 444,54	87 325 136,09		
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées				

**CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL**

Frédéric PICARD

## 3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N		Exercice N - 1
		Détail 3	Totaux partiels 4	Totaux partiels 5
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>86 124 494,68</b>	<b>81 587 388,83</b>
70 ( net de 709 )	<b>Produits des activités</b>		<b>78 874 793,93</b>	<b>75 256 180,80</b>
7011	Ventes de terrains lotis	44 770,00		158 159,77
7012-7013	Ventes d'immeubles batis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives	14 984 125,63		13 713 559,95
702 / 704	Loyers			
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	2 761 103,51		2 716 603,57
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	54 117 044,28		52 082 994,01
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	52 661,59		38 265,84
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 524 026,66		3 379 592,96
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	6 396,00		7 650,00
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	2 508 363,56		2 357 237,01
705	<b>Produits de concession d'aménagement</b>			
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
7063 (OHLM)	Sociétés sous égide			
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			30 000,00
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	560 550,75		540 716,03
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.			
Autres 708	Autres	315 751,95		231 401,66
71	<b>Production stockée ( ou destockage )</b>			
7133	Immeubles en cours	279 870,98		
7135	Immeubles achevés			-159 411,00
72	<b>Production immobilisée</b>			
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	275 874,80		116 374,12
74	<b>Subventions d'exploitation</b>			
743	Primes à la construction			
744	Subventions d'exploitation diverses	70 373,51		120 829,80
Subventions pour travaux d'entretien				
781-782	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>			
78157	Provisions pour gros entretien	3 669 837,00		2 917 238,00
78174	Dépréciations de créances	1 078 941,23		1 149 377,31
Autres 781	Autres reprises	392 419,87		467 066,50
791	Transferts de charges d'exploitation	40 377,62	40 377,62	61 372,97
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	989 576,00	989 576,00	978 124,00
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	452 429,74	452 429,74	680 236,33
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
			<b>1 457 953,67</b>	<b>1 089 861,58</b>
761	<b>De participations (2)</b>			
7611	Revenus des actions		0,00	0,00
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>			
76261-76262	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	851 647,47	851 647,47	664 436,07
765-766-768	Autres (2)	606 306,20	606 306,20	425 425,51
786	Reprises sur dépréciations et provisions		0,00	
796	Transfert de charges financières		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
			<b>10 924 996,19</b>	<b>4 647 885,68</b>
771	Sur opérations de gestion	2 382 763,78	2 382 763,78	817 544,21
	Sur opérations en capital :		8 355 008,67	3 765 859,95
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 808 000,00		844 494,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 841 334,09		1 811 055,09
778	Autres	1 705 674,58		1 110 310,86
787	Reprises sur dépréciations et provisions	187 223,74	187 223,74	64 481,52
797	Transferts de charges exceptionnelles		0,00	
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>98 507 444,54</b>	<b>98 507 444,54</b>	<b>87 325 136,09</b>
	<b>Solde débiteur = perte combinée / consolidée</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Le Directeur général</b>	<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Solde débiteur = perte (part du groupe)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>98 507 444,54</b>	<b>98 507 444,54</b>	<b>87 325 136,09</b>
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			
	<b>Frédéric PICARD</b>			

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de  
Paris

**FIDAUDIT**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de  
Versailles et du Centre

**1+1 HABITAT**

Société de coordination

Siège social : 10, impasse d'Austerlitz – 16000 ANGOULEME  
Société anonyme au capital de 40 000 euros

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES COMBINES**

Exercice clos le 31 décembre 2024

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de  
Paris

**FIDAUDIT**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de  
Versailles et du Centre

**1+1 HABITAT**

Siège social : 10, impasse d'Austerlitz – 16000 ANGOULEME  
Société anonyme au capital de 40 000 euros

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES COMBINES**

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux actionnaires de 1+1 HABITAT,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes combinés de la société 1+1 HABITAT, société de coordination, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

**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 combinés » 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 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

## Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes combinés, 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 combinés ont été arrêtés par le Directoire.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes combinés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes combinés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes combinés 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 combinés 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 combinés ;
- 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 combinés 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 combinés et évalue si les comptes combinés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

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

Fait à Paris, le 17 juin 2025

Les commissaires aux comptes

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux  
Comptes Membre de la Compagnie  
Régionale de Paris

Signé par Hélène Kermorgant  
Le 17/06/2025  
ID: tx\_JD7Wy70M8eEg



**Hélène KERMORGANT**

Associée

**FIDAUDIT**

Société de Commissariat aux  
Comptes Membre de la  
Compagnie Régionale de Versailles  
et du Centre

Signé par Bruno Agez  
Le 17/06/2025  
ID: tx\_JD7Wy70M8eEg

**Bruno Agez**

Associé

Le Directeur général  
  
Frédéric PICARD

**CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL**



N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
		Détail 3	Totaux partiel 4	
10	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		<b>109 383 850,83</b>	<b>103 426 614,98</b>
101-104-105 (sociétés)	<b>Capital</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
10133-1014	<i>Capital (actions simples)</i>			
10134	<i>Capital : actions d'attribution</i>			
104	<i>Primes d'émissions, de fusion et d'apport</i>			
105	<i>Ecarts de réévaluation</i>			
<b>C 102-103 (OPH)</b>	<b>Dotation</b>		<b>8 507 708,54</b>	<b>8 507 708,54</b>
<b>A 102</b>	<i>Dotations</i>	3 856 989,13		
<b>P 103</b>	<i>Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital</i>	4 650 719,41		
<b>I 106</b>	<b>Réserves combinées / consolidées</b>		<b>100 876 142,29</b>	<b>94 918 906,44</b>
<b>T</b>	<i>dont réserves part minoritaires</i>			
<b>A 1061 (sociétés)</b>	<i>Réserve légale</i>			
<b>U 1063 (sociétés)</b>	<i>Réerves statutaires ou contractuelles</i>			
<b>X 1067 (OPH)</b>	<i>Excédents d'exploitation affectés à l'investissement</i>	52 290 976,67		
<b>P 10683 (SEM)</b>	<i>Réerves - Activité agréée</i>			
<b>P 10685</b>	<i>Réerves sur cessions immobilières</i>	16 333 283,59		
<b>R 10688</b>	<i>Réerves diverses</i>	32 251 882,03		
<b>O 11</b>	<b>REPORT À NOUVEAU (I)</b>	43 493 807,57	43 493 807,57	43 265 185,61
<b>R 12</b>	<b>RÉSULTAT COMBINE / CONSOLIDÉ DE L'EXERCICE (I)</b>	8 488 714,80	8 488 714,80	6 185 857,80
<b>E</b>	<b>Montant brut</b>			
<b>S 13</b>	<b>Inscrit au résultat</b>			
	<b>Subventions d'investissement</b>	116 540 503,97	54 433 529,79	62 106 974,18
				62 106 974,18
				55 803 997,47
14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
145	<i>Amortissements dérogatoires</i>			
146 (sociétés)	<i>Provision spéciale de réévaluation</i>			
1671	<b>Titres participatifs</b>		<b>0,00</b>	
	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>223 473 347,38</b>	<b>223 473 347,38</b>	<b>208 681 655,86</b>
<b>P</b>	<b>PROVISIONS</b>		<b>8 049 814,63</b>	<b>8 312 224,37</b>
<b>R</b>	<i>Provisions pour risques</i>	932 166,44		
<b>O</b>	<i>Provisions pour gros entretien</i>	4 771 294,00		
<b>V.</b>	<i>Autres provisions pour charges</i>	2 346 354,19		
	<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>	<b>8 049 814,63</b>	<b>8 049 814,63</b>	<b>8 312 224,37</b>
	<b>DETTES FINANCIERES (2)</b>		<b>338 774 370,60</b>	<b>329 361 733,81</b>
162	<i>Participation des employeurs à l'effort de construction</i>	2 067 734,96		
163	<i>Emprunts obligataires</i>			
164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>			
1641	<i>Caisse des Dépôts et Consignations</i>	264 293 336,12		
1642	<i>C.G.L.S</i>	2 786,47		
1647	<i>Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM</i>			
1648	<i>Autres établissements de crédit</i>	64 272 120,28		
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			
1651	<i>Dépôts de garantie des locataires</i>	4 040 712,76		
1654	<i>Redevances (location-accession)</i>	1 134,00		
1658	<i>Autres dépôts</i>	16 980,00		
	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			
166-1673-1674-1677-1678	<i>Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières</i>			
1675	<i>Emprunts participatifs</i>			
1676	<i>Avances d'organismes HLM</i>			
168 sauf intérêts courus	<i>Autres emprunts et dettes assimilées</i>			
1688 (sauf 16883)-1718-1748-16883	<i>Intérêts courus</i>	4 072 936,29		
17 sauf intérêts courus - 18	<i>Intérêts compensateurs</i>	6 629,72		
519	<i>Dettes rattachées à des participations</i>			
	<i>Concours bancaires courants</i>			
<b>D 229</b>	<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>E 2291-2292</b>	<i>Autres droits</i>			
<b>S 2293</b>	<b>Droits des locataires attributaires</b>			
419	<b>Clients créateurs</b>		<b>101 992,17</b>	<b>284 330,44</b>
4195	<i>Locataires-Excédents d'acomptes</i>			
Autres 419	<i>Autres</i>	101 992,17		284 330,44
	<b>DETTE D'EXPLOITATION</b>		<b>10 366 230,92</b>	<b>9 227 793,32</b>
401-4031-4081-4088 partiel	<i>Fournisseurs</i>	6 450 852,77		
402-4032-4082-4088 partiel	<i>Fournisseurs de stocks immobiliers</i>			
42-43-44-4675	<i>Dettes fiscales, sociales et autres</i>	3 915 378,15		
	<b>DETTE DIVERSES</b>		<b>4 518 962,83</b>	<b>3 921 145,57</b>
	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
404-405-4084-4088 partiel	<i>Fournisseurs d'immobilisations</i>			
269-279	<i>Versements restant à effectuer sur titres non libérés</i>	4 287 718,98		
	<b>Autres dettes :</b>			
4563 (sociétés)	<i>Associés - Versements reçus sur augmentation de capital</i>			
454	<i>Sociétés Civiles Immobilières</i>			
451-458	<i>Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E</i>			
461 (sauf 4615)	<i>Opérations pour le compte de tiers</i>			
4615	<i>Opérations d'aménagement</i>			
455-457-46 (sauf 461 et 4675)	<i>Autres</i>	231 243,85		
	<i>Impôt différé passif</i>			
487	<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>1 147,74</b>	<b>0,00</b>
4871-4878	<i>Au titre de l'exploitation et autres</i>			
4872	<i>Produits des ventes sur lots en cours</i>			
	<b>TOTAL DETTES (III)</b>	<b>353 762 704,26</b>	<b>353 762 704,26</b>	<b>342 795 003,14</b>
	<b>Déficiences de conversion Passif (IV)</b>		<b>0,00</b>	
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	<b>585 285 866,27</b>	<b>585 285 866,27</b>	<b>559 788 883,37</b>

(1) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.

(2) Dont à plus d'un an

à moins d'un an

338 774 370,60

329 361 733,81

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES			Exercice N		Exercice N - 1	
		Charges récupérables	Charges non récup.*	Taux partiels	Taux partiels		
1	2	3	4	5	6		
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			74 500 580,44		71 267 491,57	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			29 514 607,25		27 195 222,21	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains	300 829,08		300 829,08			
602	Approvisionnements	89 345,52		89 345,52			
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	288,16		288,16			
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		0,00				
6032	Approvisionnements	24 718,49		24 718,49			
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00				
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00				
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)			0,00			
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)			0,00			
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers			0,00			
606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 951 807,77	772 967,97	6 724 775,74			
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	6 619 626,47	777 651,84	7 397 278,31			
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00				
613	Locations	109 024,59		109 024,59			
614	Charges locatives et de copropriétés	147 095,18		147 095,18			
6151 (OHLIM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	78 327,20	413 352,38	491 679,58			
6152 (OHLIM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	99 915,31	8 685 060,67	8 784 975,98			
6156	Maintenance	811 737,11		811 737,11			
6158	Autres travaux d'entretien	12 593,07	174 838,48	187 431,55			
616	Primes d'assurances	1 208 884,91		1 208 884,91			
621	Personnel extérieur à l'organisme	68 931,62	60 080,97	129 012,59			
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 160 601,83		1 160 601,83			
623	Publicité, publications, relations publiques	68 433,06		68 433,06			
625	Déplacements, missions et réceptions	243 357,71		243 357,71			
6283	Cotisations et prélevements CGLLS	840 413,00		840 413,00			
6285	Redevances	15 690,35		15 690,35			
Autres comptes 61 et 62	Autres	779 034,51		779 034,51			
63	Impôts, taxes et versements assimilés			12 279 555,07		11 741 104,16	
631-633	Sur rémunérations	74 208,15	1 018 294,53	1 092 502,68			
63512	Taxes foncières	9 072 546,01		9 072 546,01			
Autres 635-637	Autres	1 926 190,46	188 315,92	2 114 506,38			
64	Charges de personnel			11 251 697,06		10 648 992,87	
641-6481	Salaires et traitements	770 366,16	7 770 218,93	8 540 585,09			
645-647-6485	Charges sociales	141 113,13	2 569 998,84	2 711 111,97			
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			20 635 664,20		20 838 249,03	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 -	Immobilisations locatives			5 790 493,89		5 790 493,89	
681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Autres immobilisations			10 166 950,52		10 166 950,52	
Autres 6811	Charges d'exploitation à répartir			0,00			
6812	Dépréciations des immos incorporelles et corporelles			0,00			
6816	Dépréciations des stocks et en-cours			0,00			
68173	Dépréciations des créances			1 464 495,66		1 464 495,66	
68174							
681S	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien	2 968 338,00		2 968 338,00			
Autres 6815	Autres provisions	245 386,13		245 386,13			
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			819 056,86		843 923,30	
654	Pertes sur créances irrécouvrables	712 856,44		712 856,44			
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	106 200,42		106 200,42			
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00			
66	CHARGES FINANCIERES			9 924 316,26		7 829 216,52	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières			31 430,55		31 430,55	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances			0,00			
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif			9 840 421,85		9 840 421,85	
661123	Intérêts compensateurs			1 679,28		1 679,28	
661124	Intérêts de refinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations			50 764,58		50 764,58	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0,00			
664-665-666-668	Autres charges financières			20,00		20,00	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			5 487 133,04		1 946 755,20	
671	Sur opérations de gestion			136 274,02		136 274,02	
	Sur opérations en capital :						
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut			3 521 920,85		3 521 920,85	
678	Autres charges exceptionnelles			1 044 565,82		1 044 565,82	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			784 372,35		0,00	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations			543 372,35		543 372,35	
6872	Dotations aux provisions réglementées					0,00	
6875	Dotations aux provisions			241 000,00		241 000,00	
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)			0,00			
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILEES			106 700,00		106 700,00	95 815,00
	TOTAL DES CHARGES	15 743 079,34	74 275 650,40	90 018 729,74		81 139 278,29	
	Solde créditeur = bénéfice combiné / consolidé			8 488 714,80		6 185 857,80	
	Intérêts minoritaires			0,00		0,00	
	Solde créditeur = bénéfice (part du groupe)			8 488 714,80		6 185 857,80	
	TOTAL GENERAL			98 507 444,54		87 325 136,09	

(1) Dont charges sur exercices antérieurs

(2) Dont intérêts sur entreprises liées

\* Pour les entités n'utilisant pas le plan de comptes HLM et ne pouvant différencier les charges récupérables et non récupérables, toutes les charges sont à renseigner en non récupérables

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N		Exercice N - 1
		Détail 3	Taux partiels 4	Taux partiels 5
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>86 124 494,68</b>	<b>81 587 388,83</b>
70 ( net de 709 )	<b>Produits des activités</b>		<b>78 874 793,93</b>	<b>75 256 180,80</b>
7011	Ventes de terrains lots	44 770,00		158 159,77
7012-7013	Ventes d'immeubles batis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives	14 984 125,63		13 713 559,95
702 / 704	Loyers :			
7021 (SEM) / 7041 (OHLML)	Loyers des logements non conventionnés	2 761 103,51		2 716 603,57
7023 (SEM) / 7043 (OHLML)	Loyers des logements conventionnés	54 117 044,28		52 082 994,01
7022 (SEM) / 7042 (OHLML)	Suppléments de loyers	52 661,59		38 265,84
7026 (SEM) / 7046 (OHLML)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 524 026,66		3 379 592,96
7027 (SEM) / 7047 (OHLML)	Logements en location - accession et accession invendus	6 396,00		7 650,00
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045	Autres	2 508 363,56		2 357 237,01
705	<b>Produits de concession d'aménagement</b>			
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631 (OHLML)	Sociétés sous égide			
70632-70638 (OHLML) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			30 000,00
7065	Syndic de copropriétés			
7063 (SEM) / 7066 (OHLML)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services	560 550,75		540 716,03
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM.			
Autres 708	Autres	315 751,95		231 401,66
71	<b>Production stockée ( ou destockage )</b>		<b>279 870,98</b>	<b>-159 411,00</b>
7133	Immeubles en cours	279 870,98		-159 411,00
7135	Immeubles achevés			
72	<b>Production immobilisée</b>		<b>275 874,80</b>	<b>116 374,12</b>
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
721 - Autres 722	Autres productions immobilisées	275 874,80		116 374,12
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>70 373,51</b>	<b>120 829,80</b>
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation diverses	70 373,51		120 829,80
744	Subventions pour travaux d'entretien			
781-782	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>5 141 198,10</b>	<b>4 533 681,81</b>
78157	Provisions pour gros entretien	3 669 837,00		2 917 238,00
78174	Dépréciations de créances	1 078 941,23		1 149 377,31
Autres 781	Autres reprises	392 419,87		467 066,50
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>		<b>40 377,62</b>	<b>61 372,97</b>
7583	<b>Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS</b>		<b>989 576,00</b>	<b>989 576,00</b>
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	452 429,74		680 236,33
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>1 457 953,67</b>	<b>1 089 861,58</b>
761	<b>De participations (2)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
76261-76262	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>		<b>851 647,47</b>	<b>664 436,07</b>
765-766-768	Autres (2)	606 306,20		425 425,51
786	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>		<b>0,00</b>	
796	Transfert de charges financières			0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0,00
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>10 924 996,19</b>	<b>4 647 885,68</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>		<b>2 382 763,78</b>	<b>817 544,21</b>
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 808 000,00		844 494,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 841 334,09		1 811 055,09
778	Autres	1 705 674,58		1 110 310,86
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>		<b>187 223,74</b>	<b>64 481,52</b>
797	Transferts de charges exceptionnelles			0,00
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>98 507 444,54</b>	<b>87 325 136,09</b>
	Solde débiteur = perte combinée / consolidée		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Intérêts minoritaires		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Solde débiteur = perte (part du groupe)		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>98 507 444,54</b>	<b>87 325 136,09</b>

(1) Dont produits sur exercices antérieurs

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

Conseil de Surveillance – Séance du 4 juin 2025

Annexe au rapport n°2

Annexe littéraire comptes combinés « 1+1 Habitat »

Les comptes combinés annuels 2024 font ressortir :

- Un bilan dont le total s'élève à 585 285 866,27€
- Un résultat bénéficiaire de 8 488 714,80€

Les comptes combinés de l'Odhac87, de Logélia et de la société « 1+1 Habitat » font apparaître différents retraitements au niveau du compte de résultat mais aussi au niveau du bilan.

En particulier, les échanges intra groupes entre les différents membres (1+1 Habitat, Odhac87, Logélia) ont été neutralisés. Ces échanges sont financés par la cotisation des membres auprès de la SAC afin que cette dernière puisse fonctionner.

I. Les faits marquants sur l'exercice et évènements postérieurs à l'exercice

1. Pour l'Odhac87

L'Odhac87 a contracté, auprès de la Caisse d'Epargne un compte à terme d'un montant de 15 M€, en mars 2024 (durée de 6 mois) qui a pris fin en septembre 2024. Ce compte à terme a rapporté 313 K€ sur la période.

a. Investissement

Le montant investi s'établit à 15,4M€ en 2024, dont 12,7M€ pour le développement (11M€ en 2023), ce qui traduit la volonté de construire.

40 opérations de logements neufs ou en acquisition-amélioration sont en cours de construction ou en étude, pour un total de 409 logements.

b. Isle – Programme de réhabilitation Résidence Les Pâquerettes

A la fin de l'année 2024, les entreprises mandatées par l'Odhac87 ont démarré le chantier de démolition, reconstruction et réhabilitation, des 6 bâtiments du quartier des Pâquerettes par l'entreprise Eiffage pour une durée de 26 mois. Le coût de revient de cette opération est proche de 14 M€.

c. Vacance commerciale

La gestion de proximité des antennes, le rapprochement des partenaires institutionnels, une meilleure maîtrise des problématiques locales et techniques conduisent à une très faible vacance (taux de vacance de plus de 3 mois à 1,05%). La vacance technique baisse. Elle concerne le patrimoine identifié en attente de démolition ou de requalification (Isle, Saint-Priest-sous-Aixe, Bussière-Poitevine).

2. Pour Logélia

Compte tenu d'un contexte financier favorable, certains établissements bancaires ont proposé à Logélia des comptes à terme, avec une rémunération supérieure au taux du livret A. Logélia a contracté quatre placements (un à la Caisse d'Epargne et trois à la Banque Postale). Logélia a placé 17,5 M€ sur des périodes allant de 4 à 12 mois, ce qui a rapporté 374 K€ d'intérêts.

a. Investissement

L'accroissement des investissements réalisés se poursuit. 29 millions d'euros de travaux ont été réalisés en 2024. La production neuve a consommé 19,6 millions d'euros. La part du budget réservé au patrimoine existant (remplacement de composants et réhabilitations) a été multipliée par plus de 3 en 5 ans. Elle a atteint 10,4 millions d'euros en 2024.

En 2025, la forte ambition de Logélia en matière de réhabilitation devrait accentuer cette tendance à la hausse.

**b. Vacance commerciale**

Les logements libérés, au cours de l'année 2024, dans les immeubles rénovés dans le cadre du PRIR, n'ont pu être reloués qu'en 2025, après la réalisation des travaux de réhabilitation.

Dans les QPV, un nombre important de logements récupérés à la suite de décès ou d'expulsions n'ont donc pu être reloués qu'en 2025 et pèsent dans la vacance commerciale.

Le montant élevé de certains loyers complique la prospection donnant lieu à des refus après visite plus nombreux.

**c. Mise en service de EKOLIA**

Logélia a inauguré Ekolia à La Couronne en novembre 2024.

Première résidence hôtelière de studios meublés et équipés à vocation sociale de Charente, elle propose 57 places, à destination prioritairement des étudiants, alternants et apprentis.

**d. Reconstitution de l'offre QPV**

En signant la convention PRIR avec l'ANRU, Logélia s'est engagé à démolir 178 logements. En contrepartie de ces démolitions, il est acquis que 178 logements neufs individuels ou collectifs seront construits dans les communes de GrandAngoulême.

Le retard pris dans la reconstitution de l'offre a été partiellement rattrapé.

Néanmoins, de nombreuses contraintes (prescription ABF, relations avec les collectivités, fouilles archéologiques, recherches de financement...) allongent les délais de « sortie » des projets.

**e. Label HSS**

Depuis le 11 octobre 2024, Logélia est officiellement labellisé HSS®, label favorisant le maintien à domicile des personnes âgées autonomes de 65 ans et plus, tout en leur garantissant un environnement de services adaptés.

Logélia est le premier bailleur social charentais labellisé avec 65 logements HSS® au 31 décembre 2024 ce qui lui permet de se rapprocher de l'Odhac87 labellisé depuis octobre 2020.

**3. Autres faits marquants**

L'inflation dans la construction – taux d'inflation à son niveau le plus haut en 2023 (au-delà de 4% sur une année glissante) et baisse en 2024 (-4% sur les 3 premiers trimestre 2024) – et la crise en Ukraine, n'ont pas eu d'impact sur les règles et les méthodes comptables appliquées au titre des comptes arrêtés au 31 décembre 2024.

**II. Méthodes générales de présentation et d'évaluation**

Les comptes combinés annuels de l'exercice 2024, comprenant le bilan, le compte de résultat et les annexes ont été établis suivant la méthodologie des comptes combinés issus du règlement 2005-10 afférent à l'actualisation du règlement 99-02 du Comité de la Réglementation comptable (CRC).

Plus précisément les comptes combinés annuels ont été établis selon les principes suivants :

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices,
- permanence des méthodes,

Les comptes sont également établis conformément :

- au Règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée,
- aux commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 de l'arrêté du 7 octobre 2015 de Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et des comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée,
- à l'arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable.

Du fait de la publication tardive de l'arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée et de la non-disponibilité par notre éditeur informatique du nouveau format, les comptes 2024 et 2023 des offices ne prennent pas en compte les nouvelles modalités de présentation des comptes de cet arrêté. Ces nouvelles modalités de présentation sont très limitées.

Conformément aux principes de la loi comptable dans la présentation des comptes annuels, toute méthode d'évaluation retenue ne peut être modifiée sans obligation d'information.

### III. Méthodes d'évaluation des postes du bilan

#### 1. Les terrains

Les terrains d'assise des immobilisations locatives sont comptabilisés au coût intégrant le prix d'achat ou la valeur d'apport, les frais d'acquisition, les indemnités diverses, le coût technique de démolition ainsi que les taxes et frais divers. Ces terrains ne sont pas amortis sur le plan comptable, mais ils peuvent faire l'objet d'une provision pour dépréciation en cas de besoin.

#### 2. Immobilisations locatives

Le coût d'entrée des immobilisations locatives se compose du prix de revient proprement dit, ainsi que des frais financiers le cas échéant, correspondant au préfinancement de l'opération et pour la seule période de construction.

Pour ce qui est des pourcentages retenus pour chaque composant, ont été pris ceux préconisés par le C.S.T.B. soit :

Composants	Logement Individuel	Logement Collectif
Gros œuvres	Fourchette comprise entre 79% et 81%	77.70%
Menuiseries extérieures	5,40%	3,30%
Chauffage Collectif	-	3,20%
Ou		
Chauffage Individuel	3,20%	
Plomberie	3.70%	4.60%
Etanchéité	Fourchette comprise entre 0% et 1%	1,10%
Électricité	4.20%	5.20%
Ravalement avec amélioration	2,70%	2,10%
Ascenseur	-	2.80%

#### 3. Amortissement des immobilisations

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon la méthode linéaire comme suit :

Nature	Durée d'amortissement
Logiciels	Fourchette entre 2 et 5 ans

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires moins la TVA récupérable) ou à leur coût de production.

Les amortissements des immeubles sont calculés selon la méthode linéaire et les durées d'amortissement selon les composants soit les durées suivantes :

Composant	Durée d'amortissement
Structure et ouvrages assimilés	60 ans
Menuiseries extérieures	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Électricité	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Plomberie	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Chauffage collectif	Fourchette comprise entre 25 et 30 ans
Chauffage individuel	Fourchette comprise entre 15 et 18 ans
Etanchéité	Fourchette comprise entre 15 et 18 ans
Ravalement	Fourchette comprise entre 15 et 18 ans
Ascenseurs	18 ans
Aménagements extérieurs	-
Aménagements intérieurs sur équipements communs	-

Les autres immobilisations corporelles sont amorties selon la méthode linéaire en fonction de durées retenues selon leur nature :

Nature	Durée d'amortissement
Autres immobilisations corporelles	Fourchette comprise entre 2 et 10 ans

Les immobilisations en cours concernent les dépenses des opérations en cours de construction. Les coûts immobilisés sont enregistrés dans 2 comptes comptables (un pour les immobilisations locatives, l'autre pour les bâtiments administratifs). La décomposition par composants est effectuée au moment de la mise en service de la construction.

#### 4. Les immobilisations financières

Les titres, dépôts et autres créances immobilisés sont comptabilisés au coût historique. Si, en fin d'exercice, la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée pour la différence. La valeur d'inventaire se définit par comparaison de la valeur d'utilité pour la société et de la valeur de marché.

#### 5. Les dépréciations d'actifs immobilisés

##### a. Sur les immeubles locatifs dont la démolition est actée en Conseil d'Administration

Selon les normes comptables, seuls les immeubles dont la démolition est actée par le Conseil d'Administration peuvent faire l'objet d'une dépréciation au titre de la démolition.

Un amortissement exceptionnel est comptabilisé afin de ramener la valeur nette comptable de l'immeuble à 0€

##### b. Sur les immeubles locatifs

Le cas échéant, en cas d'indice de perte de valeur (démolition probable, niveau du taux de vacance élevé ou tous autres cas), la valeur actuelle de l'immeuble de rapport concerné est comparée à sa valeur nette comptable (nette des subventions d'investissements). En cas de dépréciation significative et définitive, un amortissement exceptionnel est constaté à hauteur de la différence entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable (après prise en compte des subventions d'investissements). En cas de dépréciation significative et non définitive, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

#### 6. Les subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont comptabilisées dès leur notification par l'organisme chargé de l'attribution.

Elles font l'objet d'une reprise au compte de résultat en fonction du rythme de l'amortissement des immobilisations qu'elles financent et plus particulièrement pour les constructions neuves suivant la durée d'amortissement de la structure.

Les subventions pour surcharge foncière sont reprises sur 10 ans, conformément à l'instruction comptable.

Les subventions finançant des baux sont transférées au compte de résultat selon le même rythme d'amortissement que le bail auquel elles sont affectées.

## 7. Les dépréciations de stocks

Il existe une dépréciation de stocks au 31/12/2024 pour un montant de 6 220€.

## 8. Les dépréciations pour créances douteuses

Les créances échues présentant un risque de non-recouvrement sont enregistrées en clients douteux ou litigieux.

Le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. La provision pour dépréciation est donc calculée ainsi :

- 100 % de la créance des locataires partis
- 100 % de la créance comptabilisée des locataires présents lorsqu'elle représente plus de 12 mois de loyers normatifs

Le quittancement de décembre n'est pas inclus dans la base de calcul de la provision.

**Autres créances (locataires présents dont les créances présentent un encours inférieur à un an de loyers, charges et accessoires impayés) :**

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-3.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'Odhac87 et Logelia peuvent utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation. Des statistiques d'irrécouvrabilité des créances impayées qui démontrent une corrélation entre certains événements (ex : ancienneté des impayés, litiges) et la perte de valeur, peuvent être utilisées pour fonder des taux de dépréciation applicables au portefeuille de créances.

L'Odhac87 et Logélia ont choisi d'appliquer les résultats de l'étude de la fédération des offices et voici les tranches utilisées pour l'établissement des comptes combinés :

Taux de dépréciation	
<b>Locataires présents</b>	
Dette < 3 mois	5% à 7%
Dette >= 3 mois et < QT*6 mois	25% à 35%
Dette >= 6 mois et < QT*12 mois	45% à 55%
Dette >= 12 mois	100%
<b>Locataires partis</b>	100%

## 9. La trésorerie

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure à la valeur d'acquisition. La valeur d'inventaire est définie comme la valeur de marché (otation, valeur liquidative...) déterminée au 31 décembre.

La méthode appliquée pour le calcul des plus ou moins-values de cession est la méthode FIFO.

Il n'y a pas de valeurs mobilières de placement au 31/12/2024.

## 10. La provision pour congés payés

Elle est calculée en prenant le nombre de jours de congés non pris à la date du 31 décembre de l'année par agent. Pour effectuer le calcul, la base retenue est le salaire brut de l'agent du mois de décembre hors prime.

Chacun des organismes retrace cette provision dans ses comptes.

## 11. La provision pour compte épargne temps

Une provision pour compte épargne temps est constituée pour permettre au salarié qui le désire, de différer la jouissance de périodes de repos et d'éléments de rémunération en les capitalisant dans un compte afin de les utiliser postérieurement pour financer une période de congé sans solde.

Chacun des organismes retrace cette provision dans ses comptes.

## 12. Autres provisions liées aux salaires

### a. Pour prime de départ à la retraite (IDR)

Le calcul de la provision pour prime de départ en retraite actualisé pour les salariés présents au 31 décembre de l'exercice en tenant compte des probabilités suivantes :

- Taux de mortalité
- Taux de maintien dans l'entreprise (départ anticipé)
- Age légal de départ à la retraite (calcul modifié, de 2 à 3 mois, suite à la nouvelle convention collective applicable à compter du 23 décembre 2023)
- Age de début d'activité
- Taux d'actualisation du salaire brut de 2,5% par an
- Taux d'actualisation : 3,38%

Logélia ne provisionne pas dans ses comptes cette provision mais annote celle-ci dans la rubrique « engagement hors bilan » de son annexe littéraire.

L'Odhac87 provisionne dans ses comptes cette indemnité de départ à la retraite.

Il est donc nécessaire de retraitter dans les comptes combinés et de retracer comptablement la provision IDR de Logelia qui s'élève au 31/12/2024 à 724 000 €.

### b. Autres provisions pour risques

Les provisions pour risques sont destinées à couvrir des charges nettement identifiées quant à leur objet, dont la réalisation est incertaine mais que des événements survenus ou en cours rendent probables.

Chacun des organismes retrace cette provision dans ses comptes.

## 13. Autres provisions

### a. Provision pour gros entretien

Le calcul de la provision pour gros entretien est conforme aux nouvelles règles de calcul exposées dans le règlement ANC n° 2015-04 qui prévoit que seules les dépenses de travaux gros entretien identifiées dans un programme pluriannuel immeuble par immeuble pourront faire l'objet d'une provision pour gros entretien.

Les travaux éligibles à la PGE sont essentiellement les ravalements sans amélioration (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des parties communes (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévues dans le plan triennal de travaux de gros entretien.

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessus, la durée de renouvellement est la suivante.

La provision pour gros entretien est calculée à partir du plan pluriannuel de travaux sur 3 ans pour l'Odhac87 et 2 ans pour Logelia.

Les travaux sont détaillés par immeuble et un coût est déterminé pour chacune des lignes de travaux. Les dépenses futures sont rapportées linéairement à l'usage passé.

En effet, chaque ligne de travaux dépend d'une durée de remplacement.

Chacun des organismes retrace cette provision dans ses comptes.

### b. Provision pour démolition : coûts sociaux et coûts techniques

Afin d'être conforme à la réglementation, seules les démolitions actées en Conseil d'Administration et autorisées par le préfet peuvent faire l'objet d'une provision. La provision correspond aux coûts restants à la charge de l'organisme (sous déduction des aides et subventions).

Par ailleurs, les immeubles concernés ont fait l'objet d'un amortissement accéléré afin de mettre la VNC à zéro.

### **c. Provision pour chômage**

Conformément au règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 (PCG) de l'ANC, Les OPH doivent comptabiliser à la clôture de l'exercice les risques et charges si l'obligation de l'organisme à l'égard d'un tiers existe à cette date et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle se traduira par une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci après la date de clôture.

Jusqu'à présent, l'Odhac87 et Logélia ont choisi de ne pas cotiser au régime général et de se substituer à « Pôle emploi » afin de payer les indemnités journalières aux salariés qui quittent l'entreprise et qui pouvaient prétendre à faire valoir leurs droits ;

A noter qu'en séance du 20 décembre 2024, les membres du Conseil d'administration de l'Odhac87 ont voté l'adhésion de l'office, de façon irrévocable, au régime d'assurance-chômage de France-travail pour l'ensemble de son personnel (agents de la fonction publique territoriale et salariés de droit privé) à compter du 1er janvier 2025.

Logélia n'a, à ce jour, pas opté pour l'adhésion à France travail mais cela deviendra obligatoire dès le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Chacun des organismes retrace cette provision dans ses comptes.

### **14. Les intérêts courus non échus**

Ils font l'objet en fin d'exercice d'une écriture complémentaire permettant de faire supporter à l'exercice comptable concerné la charge des intérêts s'y rapportant. Il s'agit là de comptabiliser les intérêts courus de la date anniversaire d'un prêt au 31 décembre de l'année bien que l'échéance dudit prêt ne soit exigible qu'à la date anniversaire de l'année N+1.

### **15. La provision pour régularisation des charges locatives**

Il est procédé à une écriture de provision pour régularisation de charges locatives prenant pour base les acomptes réclamés au cours de l'exercice aux locataires, desquels on rapproche les dépenses réelles de charges locatives tout en neutralisant l'incidence liée aux logements vacants et l'incidence liée aux pré-régularisations lors du départ des locataires.

### **16. Intéressement**

Les accords d'entreprise de l'Odhac87 et de Logélia prévoient le versement de l'intéressement dont le montant est lié principalement à la prise en compte de différents critères définis par les 2 entités.

### **17. Impôt sur les sociétés**

L'instruction fiscale n°13 du 25 janvier 2006 applicable notamment aux O.P.H. soumis aux règles comptables des entreprises de commerce est venu uniformiser le régime fiscal applicable aux acteurs du secteur des habitations à loyer modérés à compter du 1er janvier 2006.

L'article 96 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) exonère d'impôt sur les sociétés les organismes d'habitations à loyer modéré pour :

- Leurs 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, c'est à dire les opérations relatives au secteur locatif et celles relatives au secteur de l'accession à la propriété ;
- Les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habititations mentionnés à l'article L.411-1 du même code ;
- Les produits financiers issus du placement de leur trésorerie ;
- Les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

L'instruction a donc précisé les modalités de mise en œuvre de cette exonération prévue à l'article 207-1-4° du code général des impôts et le II de l'article 44 de la loi de finances rectificative pour 2005 (n° 2005-1720 du 30 décembre 2005) a modifié les dispositions de l'article L.411-2 du CCH et des articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI afin de préciser le contenu des opérations réalisées au titre du service d'intérêt général par les organismes d'habitations à loyer modéré.

A compter de l'exercice 2020, les logements financés en PLI sont exclus du SIEG défini par l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation et ne sont donc plus exonérés de l'impôt sur les sociétés par l'article 207-1-4° du code général des impôts.

#### IV. Engagements envers des tiers

##### 1. Pour l'Odhac87

En accord avec le paragraphe 3-4 « Immeubles exploités dans le cadre d'une convention » du règlement comptable n°2015-04 du 4 juin 2015, l'office traite les Provisions pour gros entretien prévues aux conventions (de type foyers) de la manière suivante :

- Si la convention prévoit que la provision pour gros entretien matérialisant l'obligation de l'organisme est reversée à la collectivité ou au cocontractant pour le solde non utilisé au terme de la convention, alors l'engagement (passif) quant aux travaux restant à réaliser à chaque clôture fait l'objet d'une provision pour charges à payer (cf. § III).  
➤ Dans le cas contraire, l'engagement quant aux travaux restant à réaliser à chaque clôture est constaté en hors bilan.  
Au 31/12/2024, l'engagement hors bilan représenté par la provision gros entretien disponible des foyers est de 895 243 €.

Il convient d'ajouter en engagement hors bilan :

- 3 cautions personnes morales (commune de Panazol, crédit foncier de France, conseil départemental de la Haute vienne) pour un montant de 65 880,00 € (circularisation Caisse d'Epargne).

Tableau 1  
**ENGAGEMENTS HORS BILAN**  
ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° de compte	LIBELLES	Montant	N° de compte	LIBELLES	Montant
8021	Avals, caution, garanties d'emprunt		8011	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à encasement	299 747 563,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à encasement	299 747 563,00	8012		
80222	Averants en cours (accession PAP)		8016		
8023	Contrats d'emprunts (locatifs et autres signés et non portés à encasement)		8018		724 528,00
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit bail		80181		
8028	Autres engagements reçus		80183		
<b>TOTAL</b>					
<b>COMMERCIALISATION</b>					
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués, prix de vente prévisionnel		80611		
80622	Réserve sans fonds bloqués, prix de vente prévisionnel				

0

Tableau 2  
**TABLEAU DES AFFECTATIONS DE RESULTAT N-1**

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

			TOTAL				
			dont activités relevant du SIEG depuis 2021	dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis			
<b>ORIGINES</b>							
Report à nouveau avant affectation du résultat							
11	Report à nouveau avant affectation du résultat		43 265 186	7 624 277	35 640 909		
12	Résultat de l'exercice N-1		6 185 858	4 426 088	1 759 770		
Prélèvement sur les réserves							
<b>AFFECTATIONS</b>							
Affectation aux réserves							
1061	Excédent d'exploitation affecté à l'investissement		1 493 113	1 493 113			
1068	Autres réserves		-	-			
10681	Plus-values nettes sur cessions immobilières	0,00	400 214	400 214			
10686	Réserve de compensation						
10687	Réerves pour amortissement du financement des immobilisations incorporelles						
10688	Réerves diverses	0,00	4 063 908	2 304 138	1 759 770		
11	Report à nouveau		43 493 808	7 652 899	35 640 909		
<b>TOTAUX</b>							
			49 451 043	49 451 043	12 050 365		
					-		
					37 400 679		
					37 400 679		

(1) Résultat ayant produits et charges exceptionnelles

Libellé	Capital / Dotation	Primes et réserves	Ecart de réévaluation	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Part groupe	Réserves hors groupe	Réserves de conversion hors groupe	Résultat hors groupe	Part hors groupe	Autres (3)	Total
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4+5+6)	8	9	10	11 (8+9+10)	12	13 (7+11+12)
<b>Fonds propres au 31/12/N-1 (1)</b>	3 856 988,64	99 569 625,85		43 265 185,61	6 185 857,80	152 877 657,90				0,00		152 877 657,90
Affectation du résultat N-1				6 185 857,80	-6 185 857,80	0,00				0,00		0,00
Dividendes versés						0,00				0,00		0,00
Entrées de périmètre						0,00				0,00		0,00
Sorties de périmètre						0,00				0,00		0,00
Résultat					8 488 714,80	0,00				0,00		8 488 714,80
Opérations sur le capital						0,00				0,00		0,00
Variations de périmètre des minoritaires et des engagements de rachat de minoritaires						0,00				0,00		0,00
Autres variations (2)						0,00				0,00		0,00
Autres (3)						0,00				0,00		0,00
<b>Fonds propres au 31/12/N (4)</b>	<b>3 856 686,13</b>	<b>105 526 861,70</b>		<b>43 493 807,57</b>	<b>8 488 714,80</b>	<b>161 366 070,20</b>				<b>0,00</b>		<b>161 366 070,20</b>

(1) Le montant est égal au total des capitaux propres à l'ouverture dans le passif au bilan des comptes combinés consolidés de l'exercice précédent.

(2) Dont écart de réévaluation, changement de méthodes.

(3) Voir notice 4.0

(4) Le montant est égal au total des capitaux propres à la clôture dans le passif au bilan.

4.2.1 - MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	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)	Variations de périmètre (6)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	Variations de périmètre (7)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3+4+5+6-7-8-9)	
<b>INCORPORELLES</b>										
201	Frais d'établissement								0,00	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	3 052 513,67							3 052 513,67	
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles	406 224,93	44 902,43						451 127,36	
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles	3 446 041,37	310 510,11						3 756 551,48	
	<b>TOTAL I</b>	<b>6 904 779,97</b>	<b>355 412,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 260 192,51</b>	
<b>CORPORELLES</b>										
TERRAINS										
2111	Terrains nus	696 879,03							696 879,03	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	27 943 988,90	398 252,05	2 667 212,39		-44000	168 757,76		30 884 695,58	
212	Agencements - Aménagements de terrains								0,00	
	<b>TOTAL II</b>	<b>28 640 867,93</b>	<b>398 252,05</b>	<b>2 667 212,39</b>	<b>0,00</b>	<b>-44 000,00</b>	<b>168 757,76</b>	<b>0,00</b>	<b>31 581 574,61</b>	
CONSTRUCTIONS										
	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris	[A]	786 083 849,48	6 416 178,00	34 159 771,38	0,00	1 655 592,18	6 732 484,42	0,00	818 271 722,26
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants									
	Additions et remplacements de composants (1)									
	Constr. locatives sur sol d'autrui - Additions et remplacements de composants compris	[B]	1 303 264,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 303 264,93	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants									
	Additions et remplacements de composants (1)									
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. admin.	[C]	8 495 665,28	138 376,14	3 234,24		3 042,69	102 485,91		8 531 747,06
	<b>TOTAL III [A+B+C]</b>		<b>795 882 779,69</b>	<b>6 554 554,14</b>	<b>34 163 005,62</b>	<b>0,00</b>	<b>1 658 634,87</b>	<b>6 834 970,33</b>	<b>0,00</b>	<b>828 106 734,25</b>
215	Installations techniques - Matériel - Outilage	<b>TOTAL IV</b>	<b>771 623,49</b>	<b>119 304,96</b>						<b>890 928,45</b>
DIVERS										
2181	Install. générales, agencements et aménagements div.		9 143,92							9 143,92
2182	Matériel de transport		1 526 118,68	88 619,68						1 562 785,82
2183	Matériel de bureau et matériel informatique		2 061 530,48	190 413,38						2 251 943,86
2184	Mobilier		980 646,99	173 989,42						1 154 636,41
2188	Diverses		215 397,95	2 858,96						218 256,91
	<b>TOTAL V</b>		<b>4 792 838,02</b>	<b>455 881,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51 952,54</b>	<b>0,00</b>	<b>5 196 766,92</b>
22	Immeubles en location-vente, loc-atr., affectation	<b>TOTAL VI</b>								<b>0,00</b>
IMMobilisations CORPORELLES EN COURS										
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure		4 148 923,44	1 598 839,92			2 711 212,39			3 036 550,97
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :									
	Construction et acquisition-amélioration		29 116 077,16	27 547 939,06			24 633 396,77			32 030 619,45
	Additions et remplacements de composants (1)		13 090 548,66	10 188 456,10			7 904 385,02			15 374 619,94
238	Avances et acomptes		1 860 474,42	58 644,70			-33411,04			1 952 530,16
	<b>TOTAL VII</b>		<b>48 216 023,88</b>	<b>39 393 879,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 215 583,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52 394 320,52</b>
	<b>Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>		<b>878 304 133,01</b>	<b>46 921 872,37</b>	<b>36 830 218,01</b>	<b>0,00</b>	<b>36 830 218,01</b>	<b>7 055 680,63</b>	<b>0,00</b>	<b>918 170 324,75</b>
<b>FINANCIERES</b>										
261-266-2675-2676	Participations, apports, avances		23 640,77							23 640,77
2671-2674	Créances rattachées à des participations									0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)		3 000,00							3 000,00
2741	Prêts participatifs									0,00
2781	Prêts principaux pour accession									0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession									0,00
2783	Prêts aux SCCC									0,00
269-271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)		15 461,63							15 461,63
2678-2768	Intérêts courus									0,00
	<b>TOTAL IX</b>		<b>42 102,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42 102,40</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>		<b>885 251 015,38</b>	<b>47 277 284,91</b>	<b>36 830 218,01</b>	<b>0,00</b>	<b>36 830 218,01</b>	<b>7 055 680,63</b>	<b>0,00</b>	<b>925 472 619,66</b>

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

(2) Total général colonne 8 = Total 1 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

(6) Y compris les acquisitions, absorptions, achats, APA (Apport Partiel d'Actif) et TUP (Transmission Universelle de Patrimoine)

(7) Y compris les cessions, ventes, dissolutions

## 4.3.1 - AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

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)	Variations de périmètre (4)		
1	2	3	4	5	6	7	8 (3+4+5+6-7)
<b>INCORPORELLES</b>							
2801	Frais d'établissement						0,00
28082-							
28083-	Baux long terme et droits d'usufruit	920 841,36	127 351,29				1 048 192,65
28084-							
28085							
2803-2805-							
28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 969 420,29	227 458,01				3 196 878,30
<b>TOTAL I</b>		<b>3 890 261,65</b>	<b>354 809,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 245 070,95</b>
<b>CORPORELLES</b>							
2812	Agencements - Aménagements de terrains	<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
CONSTRUCTIONS							
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	386 713 964,88	14 944 567,76			3 426 237,72	398 232 294,92
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	306 003,44	27 818,50				333 821,94
281315-							
28135-							
281415-							
28145	Bâtiments et installations administratifs	4 326 573,62	289 879,59			55 698,69	4 560 754,52
<b>TOTAL III</b>		<b>391346541,94</b>	<b>15262265,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3481936,41</b>	<b>403126871,38</b>
2015	Installations techniques - Matériel - Outilage	<b>TOTAL IV</b>	<b>638 503,09</b>	<b>55 843,43</b>			<b>694 346,52</b>
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	8 204,06	471,23				8 675,29
28182	Matériel de transport	1 200 050,82	124 922,97			51 952,54	1 273 021,25
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 836 077,75	105 416,05				1 941 493,80
28184	Mobilier	694 624,48	53 396,02				748 020,50
28188	Diverses	215 027,43	319,56				215 346,99
<b>TOTAL V</b>		<b>3 953 984,54</b>	<b>284 525,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51 952,54</b>	<b>4 186 557,83</b>
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	<b>TOTAL VI</b>					<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>		<b>399 829 291,22</b>	<b>15 957 444,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 533 888,95</b>	<b>412 252 846,68</b>

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs)

(2) A détailler dans le tableau n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871.

(4) Y compris les acquisitions, absorptions, achats, APA (Appart Partiel d'Actifs) et TUP (Transmission Universelle de Patrimoine).

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 :	
TEXTAREA	ans

## 4.3.2 - AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

N° de compte	Immobilisations amortissables	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Variations de périmètre (4)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>INCORPORELLES</b>							
2801	Frais d'établissement					0,00	0,00
28082-						0,00	0,00
28083-	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit						
2803-2805-							
28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles						0,00
<b>TOTAL I</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CORPORELLES</b>							
2812	Agencements - Aménagements de terrains	<b>TOTAL II</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
CONSTRUCTIONS							
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		1 747 695,53	1 678 542,19		0,00	3 426 237,72
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00	0,00
281315-							
28135-							
281415-							
28145	Bâtiments et installations administratifs			55 698,69		0,00	55 698,69
<b>TOTAL III</b>		<b>0,00</b>	<b>1 747 695,53</b>	<b>1 734 240,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 481 936,41</b>
2015	Installations techniques - Matériel - Outilage	<b>TOTAL IV</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					0,00	0,00
28182	Matériel de transport		51 952,54			0,00	51 952,54
28183	Matériel de bureau et matériel informatique					0,00	0,00
28184	Mobilier					0,00	0,00
28188	Diverses					0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>		<b>0,00</b>	<b>51 952,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51 952,54</b>
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	<b>TOTAL VI</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>0,00</b>	<b>1 799 648,07</b>	<b>1 734 240,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 533 888,95</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut

(4) Y compris les cessions, ventes, dissolutions.

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations		Diminutions		Montant à la fin de l'exercice 7
		Dotations de l'exercice 3	Variations de périmètre 4	Reprises de l'exercice 5	Variations de périmètre 6	
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>						
Amortissements dérogatoires				0,00		0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00			0,00		0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVISIONS</b>						
Pour litiges	425586,86	3000,00		50467,00		378119,86
Pour amendes et pénalités						0,00
Pour pertes sur contrats						0,00
Pour pensions et obligations similaires						0,00
Pour gros entretien	5472793,00	2968338,00		3669837,00		4771294,00
Pour charges sur opérations immobilières						0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1697844,51	842499,13		363942,87		2176400,77
<b>TOTAL II</b>	<b>7596224,37</b>	<b>3813837,13</b>	<b>0,00</b>	<b>4084246,87</b>	<b>0,00</b>	<b>7325814,63</b>
<b>DEPRECiations</b>						
<b>IMMOBILISATIONS</b>						
Incorporelles						0,00
Corporelles	1776294,24	176259,35		165233,74		1787319,85
Financières						0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>1776294,24</b>	<b>176259,35</b>	<b>0,00</b>	<b>165233,74</b>	<b>0,00</b>	<b>1787319,85</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>						
Terrains à aménager						0,00
Immeubles en cours						0,00
Immeubles achevés	6220,00					6220,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, garantie de						0,00
Approvisionnements						0,00
<b>TOTAL IV</b>	<b>6220,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6220,00</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>						
Locataires	5937472,79	1464495,66		1078941,23		6323027,22
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires						0,00
Autres créances						0,00
Valeurs mobilières de placement						0,00
Impôt Différé Actif						0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>5937472,79</b>	<b>1464495,66</b>	<b>0,00</b>	<b>1078941,23</b>	<b>0,00</b>	<b>6323027,22</b>
<b>TOTAL VI (III+IV+V)</b>	<b>7719987,03</b>	<b>1640755,01</b>	<b>0,00</b>	<b>1244174,97</b>	<b>0,00</b>	<b>8116567,07</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>15316211,40</b>	<b>5454592,14</b>	<b>0,00</b>	<b>5328421,84</b>	<b>0,00</b>	<b>15442381,70</b>

RENOVIS				
(1) Dont dotations et repris	- Exploitation - Financières - Exceptionnelles	5454592,14		5328421,84
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées ... de provisions non utilisées (*)		4084246,87	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				

(\*) 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)

## 4.5.1 - ETAT DES DETTES

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)	2 067 734,96	86 161,64	358 005,36	1 623 567,96	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	328 568 242,87	11 883 994,72	45 012 080,77	271 672 167,38	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	4 057 692,76		Non ventilable (3)	4 057 692,76	
1654	Redevances location - accession	1 134,00	1 134,00		0,00	
166	Participation des salariés aux résultats				0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)				0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00	0,00		0,00	
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	4 072 936,29	4 072 936,29			314,76
16883	Intérêts compensateurs	6 629,72	0,00	6 629,72		0,00
<b>TOTAL I Dettes financières</b>		<b>338 774 370,60</b>	<b>16 044 226,65</b>	<b>45 376 715,85</b>	<b>277 353 742,86</b>	<b>0,00</b>
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	10 748 665,31	10 748 665,31		0,00	
419	Clients crééditeurs	101 992,17	101 992,17			
42	Personnel et comptes rattachés	611 795,10	611 795,10		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	548 762,90	548 762,90		0,00	
44	Etat et autres collectivités publiques	2 754 819,71	2 754 819,71		0,00	
443	Opérations particulières			0,00		
44 sauf 443	Autres	2 754 819,71	2 754 819,71		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00		0,00	
451	Groupes			0,00		
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			0,00		
455/4563/457	Associés			0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			0,00		
46	Créditeurs divers	230 897,16	230 897,06		0,00	
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00		
46 sauf 461	Autres dettes	230 897,16	230 897,06		0,00	
47	Impôt Différé Passif			0,00		
	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00	0,00		0,00	
<b>TOTAL II</b>		<b>14 996 932,35</b>	<b>14 996 932,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
487	Produits constatés d'avance	1 147,74	1 147,74		0,00	
4871	Sur exploitation	1 147,74	1 147,74		0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00		0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance			0,00		
<b>TOTAL III</b>		<b>1 147,74</b>	<b>1 147,74</b>	<b>0,00</b>		
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>		<b>353 772 450,69</b>	<b>31 042 306,74</b>	<b>45 376 715,85</b>	<b>277 353 742,86</b>	<b>0,00</b>

## RENOVIS

(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	23 629 772,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	12 273 584,33
(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.

## 4.6.1 - ETAT DES CREANCES

N° de compte 1	Libellé 2	Montant brut au bilan 3	1 an au plus 4	Entre 1 et 5 ans 5	Plus de 5 ans 6 (3-4-5)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>					
267	Créances rattachées à des participations	20 000,00			20 000,00
2781	Prêts principaux accession				0,00
2782	Prêts complémentaires accession				0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C				0,00
274	Autres prêts				0,00
275/276	Autres immobilisations financières	18 461,63			18 461,63
	<b>TOTAL I</b>	<b>38 461,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38 461,63</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>					
409	Fournisseurs débiteurs	218 181,22	212 308,76		5 872,46
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	5 533 117,83	5 533 117,83		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 804 165,29	4 972 670,29		1 831 495,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	359 336,71	359 336,71		0,00
42	Personnel et comptes rattachés	2 028,98	2 028,98		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	8 058,00			8 058,00
44	Etat et collectivités publiques	19 063 601,16	4 060 193,86	0,00	15 003 407,30
443	Opérations particulières	45 894,00	45 894,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	19 017 707,16	4 014 299,86		15 003 407,30
45	Groupes, associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe				0,00
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00
455	Associés - comptes courants				0,00
4562	Capital souscrit et appelé, non versé				0,00
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.				0,00
46	Débiteurs divers	746 708,69	768 063,61	0,00	-21 354,92
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	746 708,69	768 063,61		-21 354,92
	Impôt différé actif				0,00
	<b>TOTAL II</b>	<b>32 735 197,88</b>	<b>15 907 720,04</b>	<b>0,00</b>	<b>16 827 477,84</b>
486	Charges constatées d'avance	192 740,78	192 740,77		0,01
476	Déférence de conversion (actif)	0,00			0,00
	<b>TOTAL III</b>	<b>192 740,78</b>	<b>192 740,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>		<b>32 966 400,29</b>	<b>16 100 460,81</b>	<b>0,00</b>	<b>16 865 939,48</b>

## (1) RENVOIS

Dont	Subventions d'investissement à recevoir Subventions d'exploitation à recevoir TVA	17 169 495,45
------	-----------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Tableau 3B  
**RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET HLM**  
**(R 423-9 du CCH)**

	<b>Exercice N-2</b>	<b>Exercice N-1</b>	<b>Exercice N</b>	<b>Moyenne des ratios des 3 derniers exercices</b>
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII)	7 224 451,11 €	7 096 835,09 €	9 485 038,46 €	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	476 843,53 €	1 089 861,58 €	1 457 953,67 €	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	72 228 916,31 €	75 256 180,80 €	78 874 793,93 €	
d) Charges récupérées (comptes 703)	12 896 786,19 €	13 713 559,95 €	14 984 125,63 €	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	<b>59 808 973,65 €</b>	<b>62 632 482,43 €</b>	<b>65 348 621,97 €</b>	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	<b>12,08%</b>	<b>11,33%</b>	<b>14,51%</b>	<b>12,64%</b>

Tableau 15  
**INCORPORATION DES COUTS INTERNES  
 ET DES FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE  
 DANS LE COUT DE PRODUCTION DES IMMOBILISATIONS  
 (immeubles de rapport et travaux d'amélioration)**

OPERATIONS	Coûts internes (1)	compte 7221	Frais financiers (2)	Autres	TOTAL
	1	2	3	Compte 7223	
cout internes logement Odhac 87		186 704,00			
couts internes logements logelia		0,00			
<b>TOTAL</b>	<b>186 704,00</b>		<b>0,00</b>	<b>89 170,80</b>	<b>275 874,80</b>

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

Colonne 2      **Conduites d'opération**

Colonne 3      **Fonds d'intervention**

(2) Justifier l'inclusion des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

---



---

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

**Espaces verts**

---



---

Tableau 16  
**INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS  
ET DES COUTS INTERNES DE L'EXERCICE  
AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS**

<b>COMPTE</b> 1	<b>Frais</b> 2	<b>Frais</b> 3	<b>frais de</b> 4	<b>Autres coûts</b> 5	<b>TOTAL</b> 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations acquisition, réhabilitation, revente					
334 - Constructions de maisons individuelles					
337 - Autres travaux en cours (3)					
<b>TOTAL</b>					0

La comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle. Les coûts internes sont décrits dans l'instruct

(1) Pour les frais financiers afférents à des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et des modalités de répartition des frais financiers.

---



---



---



---

(2) total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3-fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)  
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes,

(2) Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels. Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

---



---



---

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

---



---



---



---



---

Tableau 17  
**COMPTES RATTACHES**

**CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)**

N° de compte - Libellés	Montants	Observations (1)
1	2	3
408 - Fournisseurs	3 640 963,14	Factures non parvenues
4282 - 4284 - 4286 - Personnel	469 957,03	provision congés payés/CET
4382-4386 - Organismes sociaux	252 866,66	provision charges sécurité sociales CET
4482-4486 - Etat		
4686 - Divers		
<b>TOTAL</b>	<b>4 363 786,83</b>	

**PRODUITS A RECEVOIR**

N° de compte - Libellés	Montants	Observations (1)
1	2	3
418 - Locataires	359 336,71	Eau du 4 <sup>e</sup> trimestre 2024 Odhac87 réglé charges Odhac87
4287 - Personnel		
4387 - Organismes sociaux		

4487 - Etat	0,00
4687 - Divers	484 814,76
<b>TOTAL</b>	<b>844 151,47</b>

Annexe V  
Exercice 2024

(1) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.

**Observations :** Détailler, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable

---



---



---



---



---



---



---

Tableau 18  
**PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES  
A UN AUTRE EXERCICE**

**COMPTE DE REGULARISATION ACTIF**

**481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices**

NATURE 1	Solde au 1er janvier de l'exercice 2	Additions de l'exercice 3	Amortis. de l'exercic e 4	Solde au 31 décembre de l'exercice 5=2+3-4	Durée d'amortis. (a) 6
Grosses réparations à étaler Autres (détalier si significatif) : Intérêts compensateurs	37 961,99	0,00	31 430,55	6 531,44	

Divers

						Annexe V
	TOTAL	37 961,99	0,00	31 430,55	6 531,44	erice 2024

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.

(b) GR à étaier antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux organismes relevant de l'instruction comptable M31

Observations éventuelles sur les méthodes d'amortissement :

#### 486 - Charges constatées d'avance

NATURE 1	Montant 2	Observations 3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (2)		
Autres (détalier si significatif) :		
pour l'Odhac87	31484,72	
pour Logelia:	161256,05	
<b>TOTAL</b>		192740,77

#### COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

#### 487 - Produits constatés d'avance

NATURE 1	Montant 2	Observations 3
Produits des ventes sur lots en cours (2)		
Autres (détalier si significatif) :		
Divers Logelia	1147,74	
<b>TOTAL</b>		

(2)

Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés  
Produits des ventes sur lots en cours

Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
-------------------------	--------------------------

**EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES  
DE L'ACTIF CIRCULANT**

N° de compte <b>1</b>	NATURE DES ELEMENTS <b>2</b>	Valeur nette du bilan <b>3</b>	Prix du marché <b>4</b>
32	Approvisionnements :		
322	Fournitures consommables : Logelia	100 203,67	
	<b>TOTAL I</b>	<b>100 203,67</b>	-
50	Valeurs mobilières de placement :		
	SICAV HLM Monétaires	0,00	0,00
	<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL (I+II)</b>	<b>100 203,67</b>	<b>0,00</b>

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation(compte 791)	Transfert de charges financières(compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797) 3
...En charges à répartir (c/481)(1)			
...En comptes de tiers			
...En charges d'exploitation <b>Logélia</b> dont reprise avantage en nature dont transfer tcharge divers	<b>109 681,12 €</b>		
...En charges financières	41 497,25 €		
...En charges exceptionnelles (dont frais sur ventes...c/67182)(2)	68 183,87 €		
<b>TOTAL</b>	<b>109 681,12 €</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(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.