

1001 VIES HABITAT

SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

AU CAPITAL DE 30 640 863 EUROS

SIEGE SOCIAL : 31/35 RUE DE LA FEDERATION CARRE SUFFREN 75015 PARIS

INSCRITE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES DE PARIS SOUS LE NUMERO 572 015 451

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 30 JUIN 2025**

L'an deux mille vingt-cinq,
Le 30 juin, à 9 heures30,

Les actionnaires de la société 1001 Vies Habitat, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré se sont réunis en assemblée générale, au siège social sis 31/35, rue de la fédération - Carré Suffren - 75015 Paris et en visioconférence sur convocation du directoire faite par lettre simple en date du 13 juin 2025.

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLEE

Les membres de l'assemblée ont élargé la feuille de présence en entrant en séance, tant en leur nom qu'en qualité de mandataire. Les membres de l'assemblée assistant par visio-conférence sur une plateforme sécurisée ont été mentionnés « présent par visio-conférence » sur la feuille de présence, dès leur connexion à la salle dédiée à l'assemblée générale ordinaire,

Monsieur Pierre-Etienne préside la réunion.

Monsieur Laurent LAVERGNE et M. Jean-Baptiste DOLCI représentant Action Logement Immobilier, acceptant cette fonction, sont appelés comme scrutateurs.

Madame Patricia MOREAU est désignée comme secrétaire.

Sont également présents :

Le Cabinet ERNST & YOUNG et AUTRES représenté par M. Jean-Philippe BERTIN.

Le Cabinet FORVIS MAZARS représenté par Monsieur Saïd BENHAYOUNE.

Monsieur Didier DELPEYROUX (*en visioconférence*), représentant du Comité social et économique.

La feuille de présence est arrêtée et certifiée exacte par le bureau ainsi constitué, qui constate que les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent 1 603 800 actions sur les 1 612 677 émises par la société, auxquelles sont attachées 14 671 392 voix sur les 16 126 770 voix au total.

En conséquence, l'assemblée, réunissant plus du cinquième des actions ayant le droit de vote pour les résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire et plus du quart des actions ayant le droit de vote pour les résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

2. ORDRE DU JOUR

Le président rappelle ensuite que la présente assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi que des opérations de l'exercice et quitus du directoire et du conseil de surveillance
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024
3. Affectation du résultat de l'exercice

.../...

6. Pouvoirs en vue des formalités

3. INFORMATION AUX MEMBRES DE L'ASSEMBLEE

.../...

Le président rappelle que les documents sur lesquels l'assemblée générale ordinaire est appelée à statuer, ont été mis à disposition des actionnaires le 13 juin 2025.

Il rappelle que le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise a été établi par le conseil de surveillance du 31 mars 2025 et pour lequel les documents suivants ont été communiqués :

- les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- le rapport de gestion avec joints la déclaration de performance extra financière et le rapport de l'organisme tiers indépendant,

Le président demande si les membres de l'assemblée générale ont des observations à formuler sur les comptes et sur ces rapports.

Puis, il donne la parole aux Commissaires aux comptes qui donne lecture de leurs rapports.

Plus personne ne demandant la parole, le président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour.

4. VOTE DES RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi que des opérations de l'exercice et quitus du directoire et du conseil de surveillance

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion du directoire, du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise comprenant ses observations sur les comptes annuels, du rapport sur les comptes annuels des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés, se soldant par un bénéfice net comptable de 1 449 035,33 euros (dont -1 327 669,97 euros relevant du SIEG et 2 776 705,30 euros hors SIEG).

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

Elle approuve spécialement le montant global s'élevant à 303 euros des dépenses et charges visées aux articles 39, 4° et 39, 5° du Code Général des Impôts, ainsi que le supplément correspondant d'impôt sur les sociétés. En conséquence, elle donne quitus au directoire et au conseil de surveillance de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

Pour : 14 671 396 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des 14 671 396 voix exprimées.

DEUXIEME RESOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion du directoire et des rapports du commissaire aux comptes ainsi que du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise comprenant les observations du conseil sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve les comptes consolidés tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

Pour : 14 671 396 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des 14 671 396 voix exprimées.

TROISIEME RESOLUTION

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

L'assemblée générale approuve la proposition d'affectation du résultat qui lui a été présentée.

En conséquence, l'assemblée générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 1 449 035,33 euros (dont - 1 327 669,97 euros relevant du SIEG et 2 776 705,30 euros hors SIEG) de la façon suivante :

		<i>Dont relevant du SIEG</i>	<i>Hors SIEG</i>
• Montant du report à nouveau au 31 décembre 2024	131 231 493,58	0	131 231 493,58
• Résultat de l'exercice 2024	1 449 035,33	-1 327 669,97	2 776 705,30
• Montant du report à nouveau après imputation du résultat	132 680 528,91	-1 327 669,97	134 008 198,88
• Affectation à la réserve légale	138 835,27	0	138 835,27
• Affectation à la réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières	5 837 677,27	0	5 837 677,27
• Affectation aux actionnaires à titre de dividendes par prélèvement sur le report à nouveau	1 378 838,84	0	1 378 838,84
• Soit un solde du report à nouveau après affectation	125 325 177,53	-1 327 669,97	126 652 847,50

Le dividende global revenant à chaque action serait ainsi fixé à 0,855 €.

La date de mise en paiement serait fixée au 30 septembre 2025.

Le montant versé se verra appliquer pour les personnes physiques domiciliées en France :

- la déduction d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8%,
- auquel s'ajoutent, des prélèvements sociaux (dont CSG et CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 17,2 %,

Soit un prélèvement total de 30%.

Le Prélèvement Forfaitaire Unique s'applique de plein droit sauf dispense pour certains contribuables.

Il est rappelé, en application de l'article 243 Bis du Code Général des Impôts, que les dividendes par action mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice clos le :	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	
	Dividendes	Autres revenus	Dividendes	Autres revenus
31/12/2023			1 308 150 €	
31/12/2022			1 017 450 €	
31/12/2021			581 400 €	

Pour : 13 058 719 voix

Contre : 1 612 677 voix

Abstention : 0 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité des 14 671 396 voix exprimées.

.../...

HUITIEME RESOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal des délibérations de la présente Assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités nécessaires, y compris de publicité.

Pour : 14 671 396 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des 14 671 396 voix exprimées.

.../...

Pour extrait certifié conforme,
Le 1^{er} juillet 2025.


Philippe BRY
Président du directoire



ETATS FINANCIERS

EXERCICE 2024

1001 VIES HABITAT

Certifié conforme

Philippe BRY,
Président du directoire de 1001 Vies Habitat

Tout commence chez vous

SOMMAIRE

I - BILAN.....	3
Bilan Actif	4
Bilan Passif.....	5
II - COMPTE DE RESULTAT	6
Charges.....	7
Produits	8
III - ANNEXE DES COMPTES SOCIAUX	9
1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS.....	10
1.1 Faits caractéristiques de l'exercice	10
1.2 Développement du patrimoine	11
2. REFERENTIEL COMPTABLE.....	11
3. METHODES ET REGLES D'EVALUATION.....	12
3.1 Changements de règles et méthodes comptables de l'exercice	12
3.2 Immobilisations et amortissements.....	12
3.3 Stocks et en-cours	16
3.4 Créances sur les locataires	16
3.5 Valeurs mobilières de placements et disponibilités	17
3.6 Subventions.....	17
3.7 Provisions.....	18
3.8 Charges différées d'intérêts compensateurs.....	20
3.9 Produits constatés d'avance.....	20
3.10 Charges constatées d'avance.....	20
3.11 Informations relatives au résultat.....	20
3.12 Divers postes du compte de résultat	21
3.13 Résultat exceptionnel.....	22
4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT.....	23
4.1.1 Engagements Hors bilan.....	24
4.1.2 Tableau commercialisation.....	24
4.1.3 Tableau Prestation de services à personnes physiques	24
4.2.1 Tableau Affectation du Résultat N-1	25
4.2.2 Tableau distribution de dividendes	25
4.2.3 Tableau des résultats des 5 derniers exercices	26
4.2.4 Tableau ratio d'autofinancement net HLM.....	27
4.2.5 Tableau de variation des capitaux propres.....	28
4.3.1 Tableau des Mouvements des postes de l'Actif Immobilisé.....	29
4.4.1 Tableau des Amortissements-Situation et mouvements.....	30
4.4.2 Tableau des Amortissements-Diminutions de l'exercice	31
4.5.1 Tableau des dépréciations et provisions.....	32
4.6.1 Tableau Etat des Dettes.....	33
4.7.1 Tableau Etat des Créances.....	34
4.8.1 Tableau des Filiales et Participations.....	35
4.9.1 Tableau Effectif moyen et ventilation par catégorie.....	36
4.9.2 Tableau Effectif	36
4.10.1 Tableau Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice	37
4.10.2 Tableau des Transferts de charges	38
4.11.1 Tableau de la Production Immobilisée	39
4.12.1 Incorporation des frais financiers et des coûts internes au coût de production des stocks	40
4.13.1 Tableau récapitulatif des charges et produits exceptionnels	41



I - BILAN 2024

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024				Exercice 2023
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
A C T I F I M M O B I L I S E	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				9 596 317,81	10 605 355,09
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	26 075 120,95	17 018 269,14	9 056 851,81		10 624 084,70
	203-205-206-207-2085-232-237 Autres (1)	370 466,20	331 030,20	39 436,00		(19 629,61)
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				3 628 397 867,49	3 533 144 824,38
	2111 Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	1 142 495 532,83	0,00	1 142 495 532,83		1 092 944 190,07
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	4 153 175 531,86	1 728 561 983,87	2 424 213 547,99		2 388 805 110,75
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	169 504 264,50	121 507 372,94	47 996 891,56		56 805 093,68
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	18 255 179,46	7 692 303,83	10 562 875,63		10 997 003,22
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	10 095 958,97	7 028 711,30	3 057 247,68		3 517 684,76
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	71 771,90	0,00	71 771,90		71 771,90
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				385 570 012,88	282 574 688,49
	2312 Terrains	169 718 705,07	0,00	169 718 705,07		105 683 478,26
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	218 369 481,16	1 518 174,28	216 851 306,91		175 891 220,23
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				38 010 853,34	20 755 344,60
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	22 835 280,05	132 645,55	22 702 334,51		22 701 404,26
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	11 007 622,45	0,00	11 007 622,45		7 622,45
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	3 718 355,20	0,00	3 718 355,20		3 718 355,20
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	337 571,18	0,00	337 571,18		327 967,69
	2678-2768 Intérêts courus	245 000,00	0,00	245 000,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	5 947 165 852,79	1 884 190 781,17	4 062 975 051,62	4 062 975 051,62	3 653 080 222,66
A C T I F C I R C U L A N T	STOCKS ET EN-COURS				6 959 998,14	2 116 889,44
	31 (net du 319, 339, 359) Terrains à aménager	910 455,00	424 773,82	485 681,18		464 719,29
	33 Immeubles en cours	7 309 952,53	864 735,91	6 445 246,62		1 569 438,66
	Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	29 070,34	0,00	29 070,34		29 070,34
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		53 691,15
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	0,00	0,00	210 923,83
	CREANCES D'EXPLOITATION				169 133 286,59	141 705 819,16
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	51 258 062,62	6 821 326,89	44 437 635,73		44 828 720,62
	412 Créances sur acquéreurs	3 025 276,51	0,00	3 025 276,51		9 882,81
	414 Clients - autres activités	321 979,84	0,00	321 979,84		280 601,33
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	92 579,22	92 579,22	0,00		(2 376,18)
	416 Clients douteux ou litigieux	43 333 987,19	43 333 987,19	0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	266 290,67	0,00	266 290,67		3 630 462,65
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	23 629 943,90	0,00	23 629 943,90		21 240 044,83
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	97 452 159,85	0,00	97 452 159,85		71 503 423,10
	CREANCES DIVERSES (3)				15 751 233,04	25 025 455,06
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	560 000,00	0,00	560 000,00		1 133 091,37
	451-458 Groupes, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	4 323 051,05	0,00	4 323 051,05		16 956 870,94
	40 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	8 410 207,76	0,00	8 410 207,76		6 205 862,96
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	2 457 974,23	0,00	2 457 974,23		1 329 629,79
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	456-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				98 128 862,86	144 113 335,76
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	45 901 018,17		45 901 018,17		94 095 859,23
	5168 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	52 224 668,23		52 224 668,23		50 013 300,07
	53-54 Caisse et régies d'avance	4 178,45		4 178,45		4 178,45
C O M P T E S R E G U L.	485 Charges constatées d'avance	1 077 087,68		1 077 087,68	1 077 087,68	1 149 613,20
	ACTIF CIRCULANT (II)	342 588 871,34	51 637 403,03	291 051 468,31	291 051 468,31	314 922 036,45
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	6 289 754 734,13	1 935 728 184,20	4 354 026 549,93	4 354 026 549,93	4 168 002 259,01
	(1) Dont droit au bail (2) Dont à moins d'un an (3) Dont à plus d'un an			11 252 022,45 14 095 706,55		

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

	N° de compte	PASSIF	Exercice 2024		Exercice 2023
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
			3	4	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		565 403 708,11	540 956 480,09
	101-104-105	Capital :		565 369 561,18	566 329 488,18
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	30 640 863,00		29 076 000,00
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	557 259 650,58		557 259 608,38
	105	Ecarts de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotations :			0,00
	102	Dotations	0,00		0,00
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotations,dons et legs en capital	0,00		0,00
	106	Réserves :			
	1061 (soc/SMs)	Réserve légale	2 907 000,00		2 907 000,00
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières	274 508 630,90		351 701 294,87
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	63 035 607,81		51 640 069,51
	10688	Réserves diverses	47 555,83		47 555,83
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	PROVISIONS	11	Report à nouveau (a)	131 231 403,58	921 231 493,58
111 (SEM)		dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
12		Résultat de l'exercice (a)	1 449 033,33	1 449 033,33	7 198 245,76
121 (SEM)		dont relevant de l'activité agréée	0,00		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(1 327 669,07)		(10 345 637,35)
13		SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
14		PROVISIONS RECURRENTES		0,00	0,00
145		Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
145 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00	
CAPITAUX PROPRES					
PROVISIONS					
CAPITAUX PROPRES					
PROVISIONS					
DETTES FINANCIERES					
DETTES D'EXPLOITATION					
DETTES DIVERSES					
REGULATIONS					



II - COMPTE DE RESULTAT 2024

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			507 291 748,11	0,00	471 591 567,32	0,00
2							
3	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			214 345 232,13	0,00	222 162 657,54	0,00
4	Achats et stocks :						
5	601		3 264 269,96	3 264 269,96		361 933,37	
6	602	0,00	0,00	0,00		0,00	
7	607					0,00	
8	603					1 555 635,27	
9	6031		(3 180 962,34)	(3 180 962,34)		0,00	
10	6032	0,00	0,00	0,00		0,00	
11	6037					1 539 847,04	
12	604		1 432 322,44	1 432 322,44		0,00	
13	6053 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
14	6055 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
15	Autres 605-608		180 177,51	180 177,51		109 334,55	
16	606	65 056 759,12	1 122 735,12	66 179 494,24		53 733 125,65	
17	61-67 (net de 619-629)						
18	611					33 724 823,50	
19	613	26 935 654,74	8 972 772,55	35 908 427,29		1 729 360,93	
20	614		1 791 439,65	1 791 439,65		14 167 918,81	
21	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)		14 039 018,18	14 039 018,18		9 075 914,69	
22	6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	322 849,28	10 231 254,34	10 554 103,62		17 067 911,78	
23	6156	0,00	19 929 472,17	19 929 472,17		193 714,95	
24	6158		44 975,46	44 975,46		25 855,73	
25	616		(1 784,24)	(1 784,24)		496 195,56	
26	6161		736 603,72	736 603,72		2 390 276,10	
27	621		2 125 230,92	2 125 230,92		134 521,03	
28	622	0,00	242 774,43	242 774,43		8 648 344,97	
29	623	0,00	8 981 081,61	8 981 081,61		925 361,22	
30	625		1 109 426,22	1 109 426,22		1 374 760,78	
31	6283		1 469 729,48	1 469 729,48		7 687 722,00	
32	6285		8 244 064,00	8 244 064,00		36 632 773,56	
33	Autres comptes 61 et 62	25 614 650,06	33 912 016,23	59 526 666,29		30 900 206,46	
34	63		-4 236 132,20	-4 236 132,20		64 214 891,02	
35	631-633	0,00	4 357 549,48	4 357 549,48	0,00	4 310 652,86	
36	63312	0,00	50 674 833,94	50 674 833,94		47 125 180,51	
37	Autres 633-637	13 017 270,44	457 029,56	13 474 300,00		12 778 632,55	
38	64				0,00	64 896 695,22	
39	641-6481		57 148 951,18	57 148 951,18		36 151 544,09	
40	645-647-6485	1 877 247,69	37 732 302,04	39 609 549,73		18 745 154,53	
41	649	941 014,59	16 596 366,09	17 537 380,68	0,00	125 966 532,50	
42	6811-6812-6816-6817						
43	68111 sauf 681116, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245		109 148 045,28	109 148 045,28		107 647 140,67	
44	Autres 6811		1 259 245,56	1 259 245,56		1 187 562,31	
45	6812		0,00	0,00		0,00	
46	6816		1 415 643,00	1 415 643,00		1 077 075,27	
47	68172		0,00	0,00		0,00	
48	68174		12 168 929,79	12 168 929,79		11 550 742,90	
49	6818					0,00	
50	68157		0,00	0,00		0,00	
51	Autres 6815		13 742 901,27	13 742 901,27		4 518 481,30	
52	65 (sauf 650)				0,00	3 645 866,74	
53	654		3 487 624,12	3 487 624,12		3 053 061,40	
54	651-658	0,00	9 058 012,65	9 058 012,65		612 354,84	
55	655		0,00	0,00		0,00	
56							
57	CHARGES FINANCIERES			79 350 631,37	0,00	65 895 738,32	0,00
58							
59	606		0,00	0,00		0,00	
60							
61	661121		0,00	0,00		2 241 718,35	
62	661122		79 909 415,36	79 909 415,36		50 375 587,46	
63	661123		3 056,41	3 056,41		4 315,09	
64	661124		1 440 437,10	1 440 437,10		2 135 674,53	
65	66114		1 781 381,79	1 781 381,79		853 673,73	
66	66115		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661		116 856,52	116 856,52		158 570,48	
68	667		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-669-668		91 744,20	91 744,20		136 265,67	
70							
71	CHARGES EXCEPTIONNELLES			50 089 173,07	0,00	29 119 030,26	0,00
72							
73	671		1 081 014,52	1 081 014,52		404 165,37	
74	675		24 156 036,69	24 156 036,69	0,00	26 816 981,89	0,00
75	676		14 774 928,66	14 774 928,66		15 943 153,42	
76	687		0,00	0,00	0,00	9 673 796,47	
77	6871-6875		0,00	0,00		2 073 883,60	
78	6872		0,00	0,00		0,00	
79	6873		10 047 170,00	10 047 170,00		2 073 883,60	
80							
81	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
82	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
83	TOTAL DES CHARGES	133 764 944,97	882 965 649,95	636 731 613,15	0,00	565 552 323,30	0,00
84							
85	SOLDE CREDITEUR - BENEFICE			1 440 036,23	0,00	7 198 345,76	0,00
86							
87	dont relevant d'a SIEG			(1 327 646,97)		(10 345 837,35)	
88	dont ne relevant pas du SIEG			3 776 705,28		17 544 183,10	
89	TOTAL GENERAL			638 169 648,48	0,00	571 750 645,65	0,00
90							
91	(1) Dont charges sur exercices antérieurs					162 967,55	
92	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5	6	7
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		531 859 083,13	0,00	469 692 928,12	0,00
2	70 (not de 709)					
3	7011		457 088 704,97	0,00	473 512 416,55	0,00
4	7012-7013	0,00				
5	7014	94 786,73			4 959 166,87	
6	7017-7018	0,00			0,00	
7	703	54 000,00			0,00	
8	702 / 704	130 153 991,66			117 050 750,81	
9	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)					
10	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	25 247 156,07			26 185 592,15	
11	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	288 770 748,09			276 847 737,54	
12	7025 (SEM) / 7046 (OHLM)	3 941 334,29			3 617 293,23	
13	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	10 370 116,87			9 961 637,24	
14	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	2 570,00			2 957,35	
15	Autres	25 816 123,28			24 768 894,43	
16	706					
17	705					
18	7051-7062	0,00			0,00	
19	70531 (OHLM)	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7058 (SEM)	0,00			0,00	
21	7054	0,00			0,00	
22	7065	230 606,10			528 531,40	
23	7066 (OHLM) / 7053 (SEM)	2 235 549,09			2 057 299,86	
24	70671	0,00			17 400,00	
25	70672	0,00			0,00	
26	7068	0,00			0,00	
27	709	0,00			0,00	
28	7055					
29	Autres 708	783 810,76			714 269,10	
30	71	5 459 360,13			4 602 661,97	
31	7133		1 679 838,80	0,00	2 965 086,21	0,00
32	713	1 632 469,95			(2 596 436,07)	
33	72	(63 661,15)			25 396,81	
34	7222		7 769 254,16	0,00	4 993 243,72	0,00
35	721-Autres 722	3 254 067,76			243 701,59	
36	74	4 319 196,38			4 749 542,13	
37	742		1 859 027,00	0,00	984 864,15	0,00
38	743	0,00			0,00	
39	744	1 609 022,00			984 864,15	
40	781	0,00			0,00	
41	78157		17 032 507,78	0,00	9 934 186,88	0,00
42	78174				0,00	
43	Autres 781	10 044 811,55			8 909 652,23	
44	791	6 987 775,34			974 534,36	
45	793	1 571 684,03	1 571 684,03		2 884 455,44	
46	751-754-7581-7582-7588	0,00	0,00		0,00	
47	755	4 995 991,36	4 995 991,36		1 148 812,88	
48	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
49						
50						
51	761		8 878 867,42	0,00	10 272 333,55	0,00
52	7611					
53	7612	178 418,70	424 418,70	0,00	382 585,53	0,00
54	7613-7618	0,00			323 532,22	
55	762	245 000,00			59 453,71	
56	76281-76282	0,00	0,00	0,00	0,00	
57	Autres 762	0,00			0,00	0,00
58	763-764	0,00			0,00	
59	765-766-768	8 254 433,62	9 254 433,62		9 741 237,71	
60	768	200 115,10	200 115,10		37 659,02	
61	799	0,00	0,00		110 456,88	
62	767	0,00	0,00		0,00	
63		0,00	0,00		0,00	
64						
65	PRODUITS EXCEPTIONNELS		97 416 697,03	0,00	73 786 467,98	0,00
66	771					
67	Sur opérations de gestion	5 661 211,15	5 661 211,15		7 726 137,87	
68	775		99 592 611,78	0,00	66 038 600,11	0,00
69	777	48 565 004,27			42 383 164,11	
70	779	15 742 322,17			14 674 095,45	
71	787	24 815 285,34			6 021 600,55	
72	797	2 231 775,00	2 231 775,00		1 091 000,00	
73	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
74						
75						
76						
77	TOTAL DES PRODUITS	638 160 648,48	638 160 648,48	0,00	573 750 689,65	0,00
78			0,00	0,00	0,00	0,00
79	dont relevant du SIEG	0,00	0,00		0,00	
80	dont ne relevant pas du SIEG	0,00	0,00			
81						
82	TOTAL GENERAL	638 160 648,48	638 160 648,48	0,00	573 750 689,65	0,00
83						
84	(1) Dont produits sur exercices antérieurs				340 631,29	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées				415 839,33	



III – ANNEXES DES COMPTES SOCIAUX 2024

III - ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX

1- EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

1.1. Faits caractéristiques de l'exercice

Bien que l'année 2024 ait été marquée par une instabilité institutionnelle et un environnement économique peu propices au développement de notre secteur d'activité, le Groupe 1001 Vies Habitat a continué à investir, tant dans le développement de son parc que dans la rénovation de ses actifs.

UN ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE PEU FAVORABLE À LA CROISSANCE DE L'ACTIVITÉ ET DES RÉSULTATS

L'environnement demeure peu favorable à la croissance de l'activité et des résultats :

- Après deux années marquées par une forte inflation (+4,9 % en 2023 et +5,2 % en 2022), l'inflation annuelle moyenne 2024 s'établit à +2,0%. En réaction, la BCE a procédé à plusieurs baisses de ses taux directeurs. Cette trajectoire baissière devrait se poursuivre jusqu'à juin 2025. Ces évolutions de politique monétaire ont initié une lente baisse des taux longs qui toutefois se maintiennent à des niveaux élevés.
- Le taux du Livret A est demeuré stable, à un niveau élevé, sur la totalité de l'exercice. Par ailleurs, les courbes de taux d'intérêts, tant à court terme qu'à moyen terme, n'ont pas permis de profiter de notre notation pour émettre des titres sur le marché.
- L'évolution de la fiscalité reste défavorable, de nombreuses collectivités territoriales ayant choisi d'augmenter les taux pour compenser les hausses de charges qu'elles subissent par ailleurs. De nombreuses collectivités annoncent la fin des subventions au secteur. L'annonce de tels choix fin 2024 par la Région Ile de France est symptomatique d'une tendance de fond.

Malgré tout, la hausse des loyers plafonnée par l'IRL (+3,5% en 2024) a permis de compenser partiellement les conséquences de ces éléments défavorables sur le compte de résultat du Groupe.

UN CONTEXTE POLITIQUE INCERTAIN, PEU PROPICE À LA CONSTRUCTION

Les pouvoirs publics n'ont mis en œuvre aucune mesure forte susceptible de relancer le marché immobilier, que ces mesures concernent la fiscalité, les aides, le financement, les normes.

L'instabilité politique française et le niveau d'endettement élevé du pays ont conduit les agences de notation à dégrader la note de crédit du souverain France. En conséquence, dans le cadre de sa revue périodique, Moody's a décidé de revoir la notation de crédit de l'ensemble des acteurs LLS en positionnant sa perspective à négative sur le secteur. Toutefois, il est important de noter la confirmation de la notation financière long terme de MVH à A1 perspective négative, confirmant la solidité financière du Groupe et la pertinence de ses choix stratégiques.

En 2024, le Groupe a travaillé sur les premières hypothèses du Plan Stratégique du Patrimoine, donnant la priorité absolue à la décarbonation et à l'éradication des étiquettes E, F, G, tout en maintenant un minimum de développement. Il a été construit pour pouvoir continuer à notre mission de bailleur social et être en capacité de répondre à nos priorités stratégiques :

- Loger des résidents, tout en ayant une empreinte positive sur notre société et notre environnement,
- Offrir des logements situés dans des zones tendues, des bâtiments de qualité, bien entretenus et efficaces en terme énergétique,
- Être solide financièrement afin d'être en mesure de continuer à nous développer, investir dans notre patrimoine et dans les services aux locataires,
- Intégrer les nouveaux enjeux sociaux, vieillissement, fragilisation de nos locataires, enjeux environnementaux, aléas climatiques, évolutions technologiques.

MODÈLE FINANCIER ET RÉSULTAT 2024

En 2024, le résultat net et la génération de fonds propres reposent essentiellement sur les ventes, dont le rythme demeure soutenu. Hors cessions, le résultat de l'entreprise serait négatif (pour mémoire, les produits de cessions n'ont pas d'impact sur le calcul de l'autofinancement net HLM, mais ces derniers impactent défavorablement la dynamique de loyers, les ventes grevant ces derniers à court terme). 2024 confirme et amplifie le changement de structure du marché de l'immobilier social apparu au second semestre 2023. Le nombre d'acheteurs d'actifs chute, ce qui stoppe l'inflation des prix qui a caractérisé le marché ces dernières années. L'autre conséquence est la nécessité pour les vendeurs de revoir le portefeuille de biens mis à la vente en privilégiant la mise sur le marché d'actifs de meilleurs qualité (technique ou financière).

1.2. Développement du patrimoine

A fin 2024, le patrimoine physique fait état de -410 logements par rapport à fin 2023 et s'élève à 62 924 logements en raison de :

- 400 livraisons de logements neufs (326 en IDF et 74 pour la DNA), soit -235 livraisons par rapport au budget 2024 (-323 logements par rapport à 2023), notamment dues à des retards de livraisons liés à des aléas de chantiers rencontrés par certains de nos promoteurs partenaires,
- 448 acquisitions réalisées dont :
 - 381 acquisitions (dont 305 réalisées sur le dernier trimestre 2024), soit -19 acquisitions par rapport au budget 2024 (+181 par rapport à fin 2023),
 - 67 logements acquis dans le cadre du rachat de bail à Chilly Mazarin,
- 52 ventes à l'unité ont été réalisées en 2024 (dont la dernière levée d'option sur le programme "Les Jardins Evena" situé à Mérignac), soit -8 par rapport au budget 2024 et -13 vs fin 2023,
- 356 ventes en bloc vs 610 prévues au budget 2024 (-254) dont 104 logements actés dans le cadre de la vente de St-Ouen fin décembre 2024 et dont la prise en gestion par notre confrère est prévue au 01/04/2025. Face à un marché devenu vendeur, avec beaucoup de biens de qualité proposés à la vente par nos confrères et peu d'organismes se positionnant à l'acquisition, MVH a réalisé 58% de son budget de ventes de logements en nombre, répartis sur 5 opérations,
- 672 logements ont été démolis en 2024 contre 587 prévus au budget 2024 (+85) en raison notamment :
 - +170 logements démolis en 2024 sur Sartrouville Les Indes prévus initialement en mars 2025 et non intégrés au budget 2024,
 - -148 logements sur l'opération de Nevers Bas Montot prévue au budget 2024 et dont la démolition est décalée en 2025 (retard de chantier),
 - +3 logements supplémentaires démolis sur l'opération de Corbeil et non prévus au budget,
 - +60 logements démolis à Corneilles-en-Parisis dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction initiée en 2021 (dernière tranche). A noter, sur cette opération, 200 logements ont été reconstruits en locatif social et 32 logements en accession sociale à la propriété.

Les autres mouvements concernent -178 logements liés à des corrections et des retraitements.

2- REFERENTIEL COMPTABLE

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

- Le règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31 décembre 2023) ;
- Le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N° 2022-05 du 7 octobre 2022 ;

- L'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du Ministère des Finances et comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP) ;
- Les arrêtés du 14 décembre 2022, du 8 décembre 2023 et du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée. L'arrêté du 17 janvier 2025, applicable aux exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024, n'emporte pas de modification majeure en matière de présentation des comptes annuels des sociétés HLM.

Les conventions suivantes ont notamment été respectées pour l'établissement des comptes sociaux :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Principe de prudence,
- Coûts historiques.

La société clôture ses comptes au 31 décembre.

3- METHODES ET REGLES D'EVALUATION

3.1. Changement de règles et méthodes comptables de l'exercice

L'avance de 5 millions d'euros versée à la société SOLLAR et l'avance de 6 millions d'euros versés au GIE 1001 VIES HABITAT ont été reclassés en « Immobilisations financières – Créances rattachées à de participations » au lieu de « Créances diverses – Groupe et associés » en 2023.

3.2. Immobilisations et amortissements

3.2.1. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de licences d'utilisation de logiciels, de baux emphytéotiques ou à construction, et d'usufruit locatif social.

Les baux emphytéotiques sont comptabilisés à la valeur d'acquisition contractuelle des baux, augmentée des frais de notaire.

3.2.2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production. Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

Elles sont essentiellement constituées des constructions locatives des sociétés d'HLM.

Sont intégrés dans le coût de production : les coûts internes de maîtrise d'ouvrage, ainsi que les frais financiers relatifs à la période de préfinancement (période limitée entre minimum 12 mois et maximum 24 mois) et à la période de construction (au plus tôt de la date d'OS et au plus tard à la date de mise en service).

La société immobilise les coûts internes liés sur les opérations de constructions neuves et de réhabilitations.

Ces coûts internes sont plafonnés opération par opération aux seuils suivants :

Nature de l'opération	Opération démarrant à partir de 2018	Opération antérieure à 2018
Production propre	4,0%	7,0%
VEFA	2,4%	7,0%
Accession	5,6%	7,0%
Réhabilitation	3,2%	3,2%

En cas de sous-activité constatée sur l'exercice, les coûts des services à immobiliser font préalablement l'objet d'un abattement, afin de respecter le principe de l'imputation rationnelle.

La valorisation de la maîtrise d'ouvrage est effectuée sous contrôle qu'elle n'excède pas le coût total réel du service en charge.

a. Terrains

Les terrains sont valorisés au coût de revient réel. Ce coût correspond au coût d'achat majoré des frais d'achat, frais de géomètre, étude de terrain et taxes diverses, ou à sa meilleure évaluation pour les acquisitions en VEFA.

b. Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Les immobilisations locatives et les bâtiments administratifs sont ventilés forfaitairement par composant selon les critères du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) qui tiennent compte de la durée de vie des différents éléments de construction et de leur fréquence de renouvellement. La valeur brute est répartie par composant lors de la livraison des immobilisations.

Le tableau ci-dessous présente les composants retenus.

Choix des Composants		
	Logements collectifs	Logements individuels
Structures et ouvrages assimilés	76,70%	80,80%
Menuiserie extérieure	3,30%	5,40%
Chauffage	3,20%	-
Chaudière individuelle	-	3,20%
Etanchéité	1,10%	-
Ravalement	2,10%	2,70%
Ascenseurs	2,80%	-
Parties privatives	9,80%	7,90%
Parties communes	1,00%	-
Total Immeuble	100,00%	100,00%

Un nombre minimum de composants a été retenu correspondant aux éléments les plus fréquemment renouvelés. Les composants « Ascenseurs », « Parties privatives » et « Parties communes » sont des composants facultatifs, mais retenus compte tenu des travaux importants réalisables sur ces postes.

Pour les acquisitions-améliorations, et en fonction de l'âge de l'immeuble, les composants sont minorés, voire considérés comme ayant une valeur nulle, en fonction des travaux programmés au moment de l'acquisition, ce qui a pour effet de majorer le coefficient du composant « Structure et ouvrages assimilés ». A la livraison des travaux programmés, ceux-ci sont considérés comme de la création de composant et par conséquent ne génèrent pas de sortie d'immobilisation. Les acquisitions-améliorations sont analysées au cas par cas.

Les dépenses de gros entretien ne sont pas comptabilisées sous forme de composants. Elles sont comptabilisées en charges.

Pour les travaux de résidentialisation, un composant spécifique « Résidentialisation » a été créé.

Tous les composants autres que ceux retenus sont inclus dans le composant « Structure et ouvrages assimilés ».

3.2.3.Immobilisations en cours

Sont portées à ce poste les immobilisations en cours de construction ou terminées pour lesquelles la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été prononcée.

Leur valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, pour les situations de travaux ou factures reçues à cette date.

3.2.4.Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les titres de participation sont inscrits à leur coût d'acquisition majoré des frais d'acquisition directement attribuables. Une dépréciation est constatée si cette valeur est supérieure à la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est appréciée sur la base de différents critères tels que la valeur de marché, les perspectives de développement et de rentabilité et les capitaux propres, en prenant en compte la nature spécifique de chaque participation.

3.2.5.Amortissements des immobilisations

Les dotations aux amortissements figurent sur la ligne « dotation aux amortissements » des charges d'exploitation.

➤ Immobilisations incorporelles

Les baux emphytéotiques et à construction ainsi que les concessions, brevets et droits similaires sont amortis linéairement sur leur durée de vie. Les pas de portes ne sont pas amortis.

Les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur une durée de 5 à 7 ans.

➤ Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Les immeubles sont amortis à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux (DAT).

Les amortissements des immobilisations locatives et des bâtiments administratifs sont calculés par mode linéaire sur la durée normale d'utilisation des composants.

Pour le composant « Structure et ouvrages assimilés », deux catégories sont considérées : la première qui regroupe les constructions en grands ensembles ou situés en zones urbaines sensibles qui sont amorties sur quarante ans, et la seconde pour les autres immeubles avec une durée d'amortissement de soixante ans.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

Durée d'amortissement des composants	
Structure Catégorie 1	40 ans
Structure Catégorie 2	60 ans
Menuiserie extérieure	25 ans
Chauffage	30 ans
Chaudière individuelles	18 ans
Etanchéité	18 ans
Ravalement	18 ans
Ascenseurs	18 ans
Résidentialisation	18 ans
Parties privatives	25 ans
Parties communes	25 ans

Les immeubles pris à bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, sont amortis sur la durée du bail, sauf si le bail dépasse la durée d'amortissement du composant « Structure et ouvrages assimilés ».

Pour les constructions locatives rattachées à un bail emphytéotique, la durée d'amortissement des composants est limitée à la durée de vie du bail restant.

➤ Autres immobilisations corporelles

Les travaux d'amélioration et de réhabilitation antérieurs à 2005 n'ont pas fait l'objet de retraitement par composant et sont donc amortis selon leurs plans initiaux.

Les autres immobilisations corporelles (mobilier, matériel de bureau, matériel informatique etc.) sont amorties sur les durées suivantes :

- Agencement et aménagement des locaux : 5 à 10 ans
- Mobilier administratif : 10 ans
- Matériel informatique : 5 ans
- Matériel bureautique : 3 ans
- Matériel de transport : 3 ans

3.2.6. Dépréciations des immobilisations

La valeur nette comptable d'un actif est immédiatement dépréciée pour le ramener à sa valeur actuelle lorsque la valeur nette comptable de l'actif est significativement supérieure à sa valeur actuelle estimée.

Pour les actifs destinés à être conservés et utilisés, la valeur actuelle est le plus souvent déterminée sur la base de la valeur d'usage, celle-ci correspondant à la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie. Elle est appréciée notamment par référence à des flux de trésorerie futurs actualisés déterminés dans le cadre des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par la Direction de la société.

Pour les actifs destinés à être cédés, la valeur actuelle est déterminée sur la base de la valeur vénale, celle-ci est appréciée par référence aux prix de marché.

Pour les opérations ANRU ou hors ANRU devant être démolies, une dépréciation est constituée. Elle est calculée de manière à ce que la valeur nette comptable de l'immobilisation soit nulle au 31 décembre précédant le lancement de l'Ordre de Service concourant à la démolition effective de l'immeuble.

Des dépréciations des terrains sont constituées pour les réserves foncières, lorsque leur utilisation n'est pas possible dans les conditions prévues lors de l'acquisition.

3.3. Stocks et en-cours

Les stocks sont évalués au coût de production tel qu'il est défini par le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, à l'exclusion, donc :

- des coûts financiers résultant du financement sur les fonds propres ;
- des frais courants de commercialisation, avant et après achèvement des travaux ;
- des frais annexes d'une part et des frais financiers externes d'autre part, nés après l'achèvement des travaux.

La valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, que les situations de travaux ou factures aient été ou non reçues à cette date. De plus, pour les stocks achevés, les travaux restant à effectuer sont comptabilisés en charges à payer.

Les stocks sont comptabilisés selon la méthode de l'achèvement. Aucune marge n'est dégagée ni aucun chiffre d'affaires n'est comptabilisé avant la livraison du bien. Une production stockée est constatée à la clôture à hauteur des charges comptabilisées au cours de l'année.

Si la valeur nette probable de réalisation est inférieure au coût de production, une dépréciation est constatée.

3.4. Créances sur les locataires

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale.

En application de l'article L423-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et ceux dont l'ancienneté de la dette est supérieure à un an, sont provisionnées à 100%.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'organisme peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation ou établies au niveau national. La société a opté pour la seconde option à partir de l'exercice 2016.

Pour la clôture 2024, les taux de dépréciations retenus ont été confortés par une analyse interne. Il en résulte les taux de provisionnement suivant :

Ancienneté de la dette du locataire	2024	2023
	Taux de provisionnement	Taux de provisionnement
Dettes < 1 mois	4%	4%
De 1 à 2 mois	4%	4%
De 2 à 3 mois	4%	4%
De 3 à 6 mois	20%	20%
De 6 à 9 mois	40%	40%
De 9 à 12 mois	40%	40%
Dettes > 12 mois	100%	100%
Dettes des locataires partis	100%	100%

Pour calculer l'ancienneté d'une créance, son solde est divisé par le montant du quittancement de décembre. Le nombre de mois ainsi obtenu détermine le taux de provisionnement à appliquer sur la totalité de la créance.

Seules les créances locataires provisionnées à 100% sont positionnées en clients douteux. Il s'agit des créances de plus de 12 mois et des créances sur les locataires partis.

3.5. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

3.5.1. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition sous déduction, si nécessaire, d'une provision pour dépréciation calculée par catégorie de titres, par référence à leur valeur vénale au 31 décembre.

3.5.2. Disponibilités

La rubrique « Disponibilités » comprend les liquidités et les dépôts bancaires à vue.

Les découverts bancaires figurent au bilan dans les « Emprunts et dettes financières », mais ils sont inclus dans le total de la trésorerie nette présenté dans le tableau de flux de trésorerie.

3.6. Subventions

3.6.1. Engagements de subventions d'investissement reçus

Les engagements reçus sont comptabilisés au bilan dès leurs notifications. La part non encore perçue de ces subventions est comptabilisée à l'actif en « subventions à recevoir » et classée dans les autres créances.

3.6.2. Quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat

Les subventions d'investissement suivent le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées.

Pour les subventions affectées à la surcharge foncière, elles sont reprises sur 10 ans.

Pour la construction neuve ou les acquisitions, la subvention associée est affectée en totalité sur le composant « Structure et ouvrages assimilés ».

Pour les travaux de réhabilitation, la subvention correspondante sera affectée sur le composant le plus important.

La reprise de subventions en compte de résultat est comptabilisée, immeuble par immeuble, sur le montant des subventions notifiées. Elle est portée en résultat exceptionnel.

3.6.3. Subventions d'exploitation

Les subventions, reçues des organismes collecteurs au titre de la participation des employés à l'effort de Construction, en contrepartie d'un droit de désignation unique, sont enregistrées directement en compte de résultat sur la ligne « Subventions d'exploitation », conformément à la note de la Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations HLM.

3.7. Provisions

3.7.1. Provisions pour gros entretien

L'article 122-4 du règlement n° 2015-04 du 04 juin 2015 de l'Autorité des normes comptables et relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, précise que « les entités comptabilisant des provisions pour gros entretien ou grandes révisions calculent la provision pour chaque immeuble objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions ».

Au sein de la société, la provision pour gros entretien n'est pas constituée du fait du caractère non significatif des travaux éligibles décrits ci-dessous :

- Travaux de Gros Entretien programmé :

La majorité des travaux du poste Gros Entretien n'est pas, par nature, programmée (pas de prévision par immeuble). Il s'agit de travaux de remise en état des logements vacants (REL) et des contrats P3- garanties totales sur équipements techniques. Le montant des travaux de Gros Entretien programmé n'est pas assez significatif pour justifier la constitution d'une provision.

- Travaux de gros entretien effectués à l'occasion de programmes de réhabilitation :

Dans la pratique, lors des travaux de réhabilitation effectués par la société, les dépenses de Gros entretien restent accessoires (moins de 20% de la totalité du programme) et sont donc immobilisés.

- Cas particulier des foyers :

Pour les foyers exploités dans le cadre d'une convention, la provision pour gros entretien est mise en place si le contrat prévoit que la provision non utilisée sera reversée au co-contractant au terme de la convention.

3.7.2. Provisions pour départ à la retraite

Les engagements de retraite sont évalués et comptabilisés en application de la recommandation de l'ANC n°2013-02.

Le principal engagement de retraite supporté par la société est constitué par les indemnités de fin de carrière du personnel du groupe, la législation prévoyant que des indemnités sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie active des salariés et il est comptabilisé en résultat en « Dotations aux amortissements et provisions ». L'incidence des variations d'hypothèses est constatée immédiatement en compte de résultat.

Les engagements de retraite et avantages assimilés sont calculés selon la méthode prospective. Cette méthode prend en compte les hypothèses actuarielles relatives, notamment, aux droits que les salariés auront acquis à leur date de départ en retraite ainsi que le salaire estimé de fin de carrière. Les coûts estimés des avantages accordés au personnel de la société sont provisionnés en fonction des années de présence des salariés. Ils sont déterminés pour chaque salarié présent en CDI au 31 décembre.

Les hypothèses retenues pour le calcul de cette provision au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

Taux d'actualisation	Taux d'actualisation différent pour chaque maturité, comme la courbe Eikon « AA RATING EUR REPS CREDIT CURVE », conformément aux dispositions de la norme French Gaap et aux pratiques de marché.
Taux de revalorisation / Progression	Cadre : 3% (inflation incluse) Non cadre : 2.5% (inflation incluse)
Charges sociales	64%
Age de départ à la retraite	L'âge de départ de retraite est calculé en ajoutant à la date de premier emploi le nombre de trimestres nécessaire à l'obtention du taux plein, selon les dernières modalités établies par la Loi 2023 du 14 avril 2023, publiée au JO du 15 avril 2023
Mode de départ	Départ volontaire
Tables de mortalité	INSEE 2020-2022
Taux de sortie par classe d'âge :	
20-24 ans	2.94%
25-29 ans	11.14%
30-34 ans	8.10%
35-39 ans	7.42%
40-44 ans	7.54%
45-49 ans	5.01%
50-54 ans	3.09%
55-59 ans	0.92%
A partir de 60 ans	0.64%

3.7.3.Provisions pour perte sur contrat à long terme

La société applique la méthode à l'achèvement pour la comptabilisation des opérations relatives à des contrats à long terme. Dans le cadre de ce type d'opérations, une marge prévisionnelle est déterminée pour chaque contrat.

Dans le cas où cette marge serait négative, la perte globale est provisionnée pour sa totalité :

- La perte latente, correspondant à la perte à terminaison pondérée par le pourcentage d'avancement des travaux, est comptabilisée en dépréciation des travaux en cours,
- Le supplément de perte évaluable est à comptabiliser en provisions pour risques.

3.7.4.Provisions pour litiges

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

- La société est tenue par une obligation légale ou implicite découlant d'événements passés ;
- Il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- Et le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Les provisions pour litiges sont destinées à couvrir les risques pécuniaires encourus par le groupe à propos de litiges qui les opposent à des tiers. Le montant de la provision est égal à la somme que l'entreprise risque de devoir payer à l'issue du litige, dans la mesure où elle répond aux critères comptables définis ci-dessus. Ce montant représente la somme des indemnités, intérêts, dommages et intérêts, frais de justice... qui risquent d'être dus.

3.8. Charges différées d'intérêts compensateurs

Les intérêts compensateurs apparaissent au passif du bilan ; ils ne sont pas annulés à l'actif par un compte de charges différées. A compter de 2022 compte tenu notamment de la hausse constatée du Livret A des charges d'intérêts différés sont constatées.

3.9. Produits constatés d'avance

Ce poste inclut les subventions notifiées pour les opérations de démolition prévues dans les conventions de renouvellement urbain. Elles figurent en contrepartie du débit du compte « subventions à encaisser » incluse dans le poste « autres créances d'exploitation ».

Il comprend également le produit des ventes (VEFA) aux accédants, dans l'attente de la livraison des logements correspondants et de son enregistrement en résultat. Les avances de coût sur des opérations de démolition subventionnables par l'ANRU mais non encore notifiées sont également portées au débit de ce compte.

3.10. Charges constatées d'avance

Ce poste enregistre les charges correspondant à des achats de biens ou de services dont la fourniture ou la prestation interviendra ultérieurement.

La société constate l'étalement des primes d'assurance obligatoire dommage construction sur la durée de la garantie décennale au débit de ce compte.

3.11. Informations relatives au compte de résultat

Résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG)

Le règlement d'application obligatoire exige que les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans les comptes annuels les informations complémentaires suivantes :

Au passif du bilan : le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG.

La mise en œuvre de ce règlement n'induit donc que des changements de présentation des comptes annuels.

Conformément au règlement ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, les commentaires de comptes précisent le suivi de l'affectation du résultat des organismes de logement social relevant du SIEG, suite à la création de comptes spécifiques, le permettant.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2024 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent pas du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2020 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

Ce Guide propose une approche pratique de ventilation des produits et des charges à partir de la nomenclature comptable HLM en distinguant :

- Les activités SIEG, qui sont toujours exonérées d'impôt sur les sociétés,
- Les activités hors SIEG qui, selon les cas, peuvent être soumises à l'impôt sur les sociétés ou exonérées d'impôt.

La société a retenu l'approche suivante pour la répartition entre activités SIEG et hors SIEG :

- 1) Identification des charges et produits affectables à 100% à l'une ou l'autre des activités :
 - a. Activité SIEG :

- Loyers des logements conventionnés nets de RLS,
 - Suppléments et réductions de loyer solidarité,
 - Loyers des logements en location accession,
 - Pénalités sur SLS.
- b. Activité HORS SIEG :
- Loyers des logements non conventionnés,
 - Loyers et charges relatifs aux commerces,
 - Locations d'emplacements publicitaires et d'antennes,
 - Loyers d'un parc de stationnement isolé ou les loyers de parkings non rattachés à un logement,
 - Revenus d'actions, et autres produits financiers,
 - Plus-values de cession d'autres immeubles, d'autres terrains, et d'immobilisations financières,
 - Impôts sur les sociétés.
- 2) Pour tous les autres produits et charges, 3 types d'affectation :
- a. A analyser au cas par cas :
- Opérations d'accessions : la qualification SIEG / HORS SIEG dépend de l'acquéreur :
 - ✓ SIEG si acquéreurs (personnes physiques) avec Ressources < Plafond PLS + 11%
 - ✓ ou SIEG dans la limite de 25% des ventes comprises entre les plafonds PLS + 11% & PLI + 11%
 - Charges & revenus des parts SCCV : SIEG si SCCV constituées d'OLS & si son activité relève du SIEG
 - Gestion d'immeubles pour tiers : SIEG si
 - ✓ Gestion de logements locatifs sociaux pour le compte de tiers,
 - ✓ Gestion de logements dans des copropriétés en difficulté.
 - Plus-values de cession d'immobilisations :
 - ✓ SIEG si ventes HLM ou ventes en bloc de logements SIEG,
 - ✓ HORS SIEG si ventes de réserves foncières & terrains nus & si cessions de locaux d'activités.
 - Autres produits accessoires : dépendent de la nature du produit :
 - ✓ Contribution des locataires aux travaux d'économie d'énergie SIEG si concerne un logt SIEG,
 - ✓ Vente d'électricité issue de panneaux photovoltaïques : HORS SIEG.
- b. Affectation des charges directes aux opérations :
- L'affectation des charges directes de patrimoine se fait suivant la nature SIEG HORS SIEG du patrimoine sur lequel les charges sont rattachées en comptabilité analytique.
- c. Affectation des charges communes en utilisant la clé de répartition recommandée dans le Guide des Fédérations décrite ci-dessous :
- Ratio d'affectation aux activités SIEG
- Tous les comptes de produits, comptes 70 à 79 (produits des activités SIEG y compris compte 703) / tous les comptes de produits, comptes 70 à 79 y compris compte 703.

3.12. Divers postes du compte de résultat

3.12.1. Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels lorsqu'ils sont relatifs à des exercices précédents.

3.12.2. Frais de fusion

L'ensemble des frais, charges, impôts et droits directement liés à une fusion, sont imputés en prime de fusion via un compte de transfert de charges d'exploitation.

3.12.3. Frais d'émission d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont inscrits en charges d'exploitation de l'exercice.

3.12.4. Surcoûts liés à l'amiante

Le code de la santé publique impose aux propriétaires (ou à défaut aux exploitants) d'immeubles, de rechercher la présence d'amiante dans les locaux. Si celle-ci est détectée, ils sont alors tenus d'effectuer un diagnostic de l'état de conservation du matériau, et, selon sa concentration, d'effectuer le cas échéant des travaux de désamiantage.

Au regard de cette réglementation :

- Les surcoûts n'améliorant pas l'immobilisation ou ne concourant pas au remplacement d'un des composants, sont comptabilisés directement en charges. Il s'agit principalement des dépenses liées au diagnostic amiante et des travaux de confinement et de nettoyage de l'amiante présente dans les immobilisations conservées en l'état.
- Les surcoûts engagés à l'occasion de l'acquisition d'une immobilisation ou du remplacement de l'un de ses composants, sont immobilisés s'ils sont accessoires au coût d'acquisition ou de production de l'immobilisation.

3.12.5. Frais d'appareils de comptage de chaleur

Les coûts d'acquisition et d'installation des appareils de comptage de chaleur, liés aux obligations régies par les articles R241-7 à R241-13 du Code de l'énergie, sont comptabilisés en charges.

3.13. Résultat exceptionnel

Les produits et charges exceptionnels ne sont alimentés que dans le cas où un évènement majeur intervenu pendant la période comptable est de nature à fausser la lecture de la performance de la société. Ce sont des éléments peu nombreux, bien identifiés, non récurrents et significatifs au niveau de la performance consolidée.

Ils peuvent comprendre par exemple :

- Les plus-values ou moins-values de cession,
- Les dépréciations importantes et inhabituelles d'actifs non courants, corporels ou incorporels,
- Les provisions pour charges ou litiges d'une matérialité très significative,
- Les subventions d'investissement virées au compte de résultat suivant le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées, et étalées sur 10 ans pour les subventions affectées à la surcharge foncière,
- Les subventions pour perte d'exploitation (PAF) notifiées dans le cadre des conventions de renouvellement urbain sont reprises en résultat pour le montant de la perte de chiffre d'affaires constatée chaque année au regard du chiffre d'affaires de l'année de référence avant démarrage des relogements. Le solde de la subvention sera totalement repris, au plus tard, l'année au cours de laquelle la démolition totale sera réalisée,
- Les subventions notifiées pour démolition et relogement, qui sont reprises chaque année pour couvrir les coûts réels engagés de démolition et relogement,
- Les subventions notifiées pour remboursement du capital restant dû qui sont reprises en une seule fois, l'année de la clôture de l'opération de démolition,
- Le passage en perte du coût des opérations abandonnées,
- Les flux relatifs à la gestion des sinistres.



4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES
DU BILAN
et
COMPTE DE RESULTAT

RESULTATS DE L'ORGANISME

AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV

Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	333 892 360,05	345 141 160,28	342 567 583,53	356 461 655,74	366 934 713,31
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	149 409 968,98	165 974 835,65	145 216 098,92	124 187 523,77	126 956 697,44
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	56 873 585,97	64 515 486,33	42 826 583,29	7 198 345,75	1 449 035,33
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	843,00	813,00	828,00	804,00	805,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	34 351 697,76	32 681 980,90	39 429 975,01	36 151 544,69	39 609 549,93
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	15 590 939,37	15 540 344,48	17 564 297,22	18 745 154,53	17 539 401,25

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
6021	Avals, cautions, garanties reçus	
60221	Contrats d'emprunts occasion signés et non portés à l'encaissement	
60222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
6023	Emprunts locatifs et autres	1 980 579 689,30
6024	Créances escomptées non échues	
6026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
6028	Autres engagements reçus	
TOTAL		1 980 579 689,30

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	234 534 056,28
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	415 619 792,70
80181	Reste à comptabiliser sur :	
80181	- Coût de production provisionnel des opérations non liquidées (logements + accession)	
80182	- Coût de production provisionnel des opérations non liquidées (terrains + accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	149 253 173,00
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	266 366 619,70
80188	Engagements divers	
TOTAL		650 154 748,98

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
60621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente provisionnel	9 952 000,00
60622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente provisionnel	
60623	Dépôts de garantie bloqués - location occasion	
TOTAL		9 952 000,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
60611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
60721	Engagements de la personne physique	
60723	Appels de fonds	
60724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (soldes débiteurs)	
TOTAL		0,00

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

Partie 4 Fiche n°4.2

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		148 238 633,66		22 313 375,65		125 925 258,21
12 - Résultat de l'exercice N-1		7 190 345,75		(10 345 637,35)		17 544 183,10
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				-143,73%		243,73%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0,00%		0,00%
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00			0,00%	0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00			0,00%	0,00	0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00		0,00	
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)	0,00				0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières	22 697 336,03		11 967 536,30		10 929 797,73	
10688 Réserves diverses	0,00		0,00		0,00	
457 - Dividendes	1 308 150,00		0,00	0,00%	1 308 150,00	100,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		131 231 493,58		(0,00)		131 231 493,58
TOTAUX		155 428 979,61		11 967 536,30		143 461 441,31

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N	2024	0,00	1 308 150,00	1 308 150,00	7 190 345,75
N-1	2023	0,66	1 017 450,00	1 017 450,00	43 825 583,29
N-2	2022	0,30	581 400,00	581 400,00	64 515 486,33

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

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

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	5 304 646,56	6 513 499,87	22 614 857,14	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	4 313 354,08	10 161 882,66	8 878 967,42	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	459 810 907,08	473 512 416,55	497 088 704,97	
d) Charges récupérées (comptes 703)	117 243 323,55	117 050 760,81	130 153 991,66	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	346 880 937,61	366 623 538,40	375 813 680,73	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	2%	2%	6%	3%

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

4.2.5. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en euros	Capital	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	Réserve légale	Réserves statutaires ou contractuelles	Réserves sur cessions immobilières		Réserves diverses		Report à nouveau		Résultat de l'exercice		subventions d'investissement	TOTAL
					total	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	total	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	total	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	total	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
Capitaux propres au 31-12-2023	29 070 000,00	557 259 698,38	2 907 000,00		351 701 294,87	51 068 069,51	47 595,83		143 238 533,86	22 313 375,65	7 188 345,75	-10 345 837,35	377 413 520,13	1 473 836 088,82
Affectation du résultat 2023									7 198 345,75	-10 345 837,35	-7 198 345,75	10 345 837,35		0,00
Affectation à la réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières					22 897 338,03	11 967 538,30			-22 897 338,03	-11 967 538,30				0,00
Distribution de dividendes														
Augmentation de capital	1 570 863,00								-1 308 150,00					-1 308 150,00
Variation des subventions d'investissement													6 727 732,73	1 570 863,00
Résultat 2024											1 449 035,33	-1 327 669,97		6 727 732,73
Capitaux propres au 31-12-2024	30 640 863,00	557 259 698,38	2 907 000,00	0,00	374 598 630,90	63 035 607,81	47 595,83	0,00	131 231 493,58	0,00	1 449 035,33	-1 327 669,97	384 141 252,86	1 482 275 569,88

Partie 4 Fiche N°4.3.1
TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de postes à gains (4)	Virements de postes à pertes, annulations de gains (5)	Sorties d'actif (sauf annulations de gains, annulations de pertes, annulations de pertes courantes des pertes (6))	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 + 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
208-209-209A-209B-213-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-24							

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1						
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00		0,00	0,00
28082-28083- 28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	16 451 335,30	630 689,34		63 765,50	17 018 259,14
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	321 186,20	9 854,00		0,00	331 030,20
	TOTAL I	16 772 501,50	640 553,34		63 765,50	17 349 289,34
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00		0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28136)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 652 062 972,14	104 172 318,03		38 024 235,27	1 718 211 054,90
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	117 272 478,01	4 345 037,91		110 142,98	121 507 372,94
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	7 525 406,66	403 224,83		236 327,66	7 692 303,83
	TOTAL III	1 776 860 856,81	108 920 580,77		38 370 705,91	1 847 410 731,67
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	99 852,91	13 540,41		0,00	113 393,32
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 314 606,23	685 054,75		0,00	4 000 661,01
28182	Matériel de transport	416 069,30	58 535,39		106 730,68	367 874,01
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 666 878,67	27 071,75		0,00	1 693 950,42
28184	Mobilier	791 878,20	60 954,43		0,00	852 832,63
28188	Diverses	0,00	0,00		0,00	0,00
	TOTAL V	6 189 432,43	832 616,32		106 730,68	6 915 318,07
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00		0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	1 799 922 643,65	110 407 290,84		38 541 202,09	1 871 788 732,40

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

(2) A détailler dans le tableau des amortissements 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.

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

durée d'amortissement fixée entre 40 et 60 ans

ans

Partie 4 Fiche n°4.4.2

TABEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	63 765,50	0,00	63 765,50
2803-2805-28098	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	63 765,50	0,00	63 765,50
2812	CORPORELLES					
	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	12 819 380,24	25 204 855,03	0,00	38 024 235,27
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	110 142,98	0,00	110 142,98
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	2 697,84	233 629,82	0,00	236 327,66
	Total III	0,00	12 822 078,08	25 548 627,83	0,00	38 370 705,91
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	71 378,94	35 351,74	0,00	106 730,68
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	71 378,94	35 351,74	0,00	106 730,68
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	12 893 457,02	25 647 745,07	0,00	38 541 202,09

(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.

Partie IV - Fiche n°4,5,1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	2 775 382,83	9 502 652,00	1 801 356,83	10 476 678,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	8 094 473,10	1 240 339,27	825 560,45 (3)	8 509 251,92
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 901 446,00	10 047 170,00	2 231 775,00 (3)	11 716 841,00
TOTAL II	14 771 301,93	20 790 161,27 (2)	4 858 692,28	30 702 770,92
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	15 131 011,32	1 415 643,00	4 277 551,10	12 269 103,22
Financières	132 945,55	0,00	0,00	132 945,55
TOTAL III	15 263 956,87	1 415 643,00	4 277 551,10	12 402 048,77
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	508 081,38	0,00	83 307,58	424 773,82
Immeubles en cours	864 735,91	0,00	0,00	864 735,91
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	1 372 817,29	0,00	83 307,58	1 289 509,73
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	48 023 080,76	12 168 929,79	10 036 696,47	50 155 314,08
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	100 694,80	0,00	8 115,38	92 579,22
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	48 123 775,36	12 168 929,79	10 044 811,85	50 247 893,30
TOTAL VI (III + IV + V)	64 760 549,52	13 584 572,79	14 405 670,51	63 939 451,80
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	79 531 851,45 (1)	34 374 734,06 (1)	19 284 362,79 (1)	94 642 222,72

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	24 327 564,06	17 032 587,79
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	10 047 170,00	2 231 775,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		3 872 858,10
	de provisions non utilisées (*)		985 834,18
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			8 509 251,92

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

Partie 4 - Fiche 4.6

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3+4+5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	242 510 320,08	12 607 623,95	50 369 320,84	179 333 179,29	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 403 975 860,35	49 079 152,76	214 510 269,14	2 140 385 848,45	
165/1658	Depôts et cautionnement reçus	27 542 682,80	Non ventilable (3)		27 542 682,80	
1654	Redevances location - accession	5 364,36			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
167/5	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	385 702,10			385 702,10	
171/8	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	224 799,03			0,00	
16881-16883-1718-1748-1785-5181	Intérêts courus non échus	34 140 402,20	34 140 402,20		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	27 818,30	27 818,30		0,00	
	TOTAL I dettes financières	2 708 812 438,02	96 285 465,60	264 873 579,98	2 347 647 412,44	0,00
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, occupants	71 771,90	71 771,90		0,00	
269/279	Virements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00				
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	48 373 385,76	48 373 385,76			
419	Clients créditeurs	18 074 118,53	18 074 118,53		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	11 121 377,51	11 121 377,51			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	7 846 821,71	7 846 821,71			
44	Etats et autres collectivités publiques :	11 756 658,67	8 292 545,08	3 504 023,59		0,00
443	Opérations particulières	0,00				
44 sauf 443	Autres	11 756 658,67	8 292 545,08	3 504 023,59		
45	Groupe, associées et opérations de coopération	1 481 146,18	1 481 146,19			0,00
451	Groupe	0,00				
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	102 556,65	102 556,65			
455/456/457	Associés	2 514,23	2 514,23			
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	1 376 075,31	1 376 075,31			
46	Créditeurs divers :	1 195 545,65	1 195 545,65			0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	116 112,64	116 112,64			
46 (sauf 461)	Autres dettes	1 079 433,01	1 079 433,01			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	325 520,99	325 520,99			
	TOTAL II	100 386 236,91	96 882 213,32	3 504 023,59	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
4871	Sur exploitation	31 849 514,20	11 538 333,32	20 211 180,88		
4872	Sur vente de lots en cours	27 101 180,88	6 890 000,00	20 211 180,88		
4878	Autres produits constatés d'avance	4 748 333,32	4 748 333,32			
	TOTAL III	31 849 514,20	11 538 333,32	20 211 180,88		
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	2 841 048 205,15	204 806 012,24	268 594 784,45	2 347 647 412,44	0,00
	RENVOIS					
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	210 525 035,53				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	65 068 430,57				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	0,00				

(3) Afin d'obtenir une ventilation des résiduels 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 des comptes solvables soldés à la fin de l'exercice.

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	11 252 622,45	11 252 622,45	0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	6 524,97		6 524,97
275/276	Autres immobilisations financières	331 046,21		331 046,21
	TOTAL I	11 590 193,63	11 252 622,45	337 571,18
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	0,00		0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	51 261 513,28	51 261 513,28	0,00
415	Clients douteux ou litigieux	43 333 987,19	43 333 987,19	0,00
412	Créances sur acquéreurs	3 025 276,51	3 025 276,51	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	678 299,07	678 299,07	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	333 721,84	333 721,84	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	244 970,86	244 970,86	0,00
44	Etat et collectivités publiques :			
443	Opérations particulières	106 408 972,81	23 706 155,19	82 702 816,62
44 sauf 443	Autres (1)	0,00		0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	106 408 972,81	23 706 155,19	82 702 816,62
451	Groupe	4 883 051,05	4 883 051,05	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	560 000,00	560 000,00	0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	4 323 051,05	4 323 051,05	0,00
46	Débiteurs divers :	24 962 620,32	10 876 913,73	14 085 706,59
461	Opérations pour le compte de tiers	2 457 974,23	2 457 974,23	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	22 504 646,09	8 418 939,50	14 085 706,59
	TOTAL II	235 132 412,93	138 343 889,72	96 788 523,21
486	Charges constatées d'avances	1 077 087,68	218 265,59	858 822,09
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	1 077 087,68	218 265,59	858 822,09
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	247 796 694,24	149 814 777,76	97 984 916,48

(1) RENVOIS	Dont subventions d'investissement à recevoir subventions d'exploitation à recevoir TVA	57 094 002,31 40 398 157,54 7 875 345,81
-------------	---	--

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

marque acquise 930.25

INFORMATIONS FINANCIERES	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)			PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE						
FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	2	3	4	5	6	7		8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :												
- Filiales (7)												
SOLLAR	057 501 702	18 090 964,00	82 435 114,83	66,23%	11 942 019,39	11 942 018,71		5 000 000,00	0,00	46 571 777,00	0,00	
LOGIS FAMILIAL	969 802 321	5 616 886,88	93 435 065,35	64,67%	4 480 334,99	4 480 334,99		0,00	0,00	34 250 183,00	163 288,00	
LOGIS FAMILIAL VARIOIS	618 500 796	975 000,00	93 859 511,72	79,44%	776 122,00	776 122,00		0,00	0,00	54 314 422,00		
LOGIS MEDITERRANEE	314 046 004	6 336 900,00	68 037 945,06	59,97%	4 431 104,20	4 431 104,20		0,00	0,00	37 318 217,00		
- Participations (8)												
SEMAI	431 484 827	3 279 825,60			4 573,47	4 573,47						
CAISSE DEPARAGNE	382 900 942	2 375 000 000,00			506 240,00	506 240,00					15 187,00	
OPH DE MALAKOFF	279 200 364	208 000 000,00			9 180,88	9 180,88						
France HLW	313 974 684	574 275,45			7 622,46	7 622,46						
SAEM SCIENTIPOLE AMENAGEMENT	502 222 243	8 624 120,00			400 000,00	400 000,00						
SEMIF	075 850 024	1 524 490,17			30 489,80	30 489,80						
SAEM	0				5 930,28	5 930,28					943,00	
CREDIT COOPERATIF	349874931				48 210,75	48 210,75						
AUTRES PARTICIPATION	0				133 452,72	507,17						
COOPERATIVE FINANCIERE FRANCAISE SOIC	0				80 000,00	80 000,00						
- Filiales ou participations (9)												
- Filiales non reprises ci-dessus												
- Participations non reprises ci-dessus												
Total (10)					22 835 280,06	22 702 334,51		7 622,45	0,00		179 418,00	

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

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

(3) Si le montant inscrit à été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation, ainsi que la méthode de calcul.

(4) Montrer dans cette colonne le total des prêts et avances (hors des avances remboursées) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constatées le cas échéant.

(5) Si il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec la clôture de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Pour la valeur d'investissement, indiquer la valeur d'investissement au capital de la société détentrice des titres.

(7) Pour la valeur d'investissement, indiquer la valeur d'investissement au capital de la société détentrice des titres.

(8) Pour la valeur d'investissement, indiquer la valeur d'investissement au capital de la société détentrice des titres.

(9) Du 10 à 20% du capital dévolu par la société.

(10) Société consolidée ou si la valeur d'investissement des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.

(11) Total colonne 5 : égale aux colonnes 251 + 256

Observations :

EFFECTIF

Partie IV - Fiche N°4.9

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	453	450	3	0
Cadres	238	235	3	
Non cadres	215	215		
Gardiens d'immeubles	363	363	0	0
Cadres	109	109		
Non cadres	254	254		
Personnels d'immeubles	0	0	0	0
Cadres	0	0		
Non cadres	0	0		
Personnel de maintenance	0	0	0	0
Cadres	0	0		
Non cadres	0	0		
TOTAL	816	813	3	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps	805			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	19			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	11			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel :			
Effectif salarié au 31 décembre n-1	704	100	804
+ Fins de contrats au cours de l'année	- 102	- 200	- 302
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 135	+ 179	+ 314
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	737	79	816

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

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

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

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

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours	Emoluments et frais de notaire	4 467 595,58	4 467 595,58
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
	TOTAL		4 467 595,58

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe II

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers	1 106 951,08		
En charges d'exploitation	435 939,79		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	28 793,16		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	28 793,16		
TOTAL	1 571 684,03	0,00	0,00

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

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

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

les Tiers concernés sont les clients et les syndic

(f) Justifier ci-dessous l'incorporation des immobilisations incorporelles.

(2) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(3) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rapports : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

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

4) indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				151 730,36	151 730,36
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	151 730,36	151 730,36

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers 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 les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(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.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		1 081 014,52
Interets moratoires	10 652,70	
Penalités et amendes	21 429,94	
Subventions accordées	15 223,82	
Frais sur Ventes	1 035 542,86	
Divers : montants non significatifs	(1 834,80)	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		24 186 058,69
- Cessions (2)		20 220 459,49
VNC Ventes en Bloc	18 526 381,47	
VNC Ventes unitaires	1 460 791,37	
VNC sur Terrains	111 200,80	
VNC sur commerces	122 085,85	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		3 560 706,53
VNC sur immeubles démolis	3 560 706,53	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		404 892,67
VNC Composants	404 892,67	
678 - Autres (1) (2)		14 774 929,86
Charges sur sinistres	3 035 576,41	
Charges sur démolitions	11 487 754,69	
Charges sur projets abandonnés	96 225,39	
Autres charges exceptionnelles protocole	155 373,37	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		10 047 170,00
Dotations sur reste à charge démolitions	10 047 170,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	50 089 173,07	50 089 173,07

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 661 211,15
Dégrèvements Taxes Foncières	3 316 862,56	
Dégrèvements autres impôts	1 693 639,36	
Pénalités diverses	650 709,23	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		48 865 004,27
Cessions Immobilisations de structure	10 350,00	
Cessions unitaires logements	7 625 500,00	
Cessions immeubles en Bloc	39 713 904,00	
Cessions Terrains	2,00	
Cessions commerces et autres	330 000,00	
Cessions de CEE	979 248,27	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		15 742 322,17
Reprises de subventions d'investissements	15 742 322,17	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		24 945 285,34
Indemnités assurances sur sinistres	1 995 472,47	
Produits de subventions sur démolitions	22 949 700,00	
Divers : montants non significatifs	112,81	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		2 231 775,00
Reprises provisions sur charges démolitions	2 231 775,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	97 445 597,93	97 446 597,93

(1) Détailler les montants significatifs.

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



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS-PERRET



Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex

1001 VIES HABITAT

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Certifié conforme

Philippe BRY,
Président du directoire de 1001 Vies Habitat

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire
et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

ERNST & YOUNG et Autres
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

1001 VIES HABITAT

Société anonyme d'HLM

RCS Paris 572 015 451

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société 1001 VIES HABITAT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 1001 VIES HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

- La note 3.2 « Immobilisations et amortissements » de l'annexe des comptes annuels expose les règles et les méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations corporelles. Dans le cadre de notre appréciation des règles et des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées dans la note susmentionnée et des informations correspondantes fournies dans les notes de l'annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.
- La note 3.4 « Créances sur les locataires » de l'annexe des comptes annuels expose les modalités de calcul des dépréciations des créances locataires. Nous avons procédé à l'appréciation de la méthode retenue par votre société, et mis en œuvre des tests pour vérifier l'application de cette approche.
- La note 3.7.2 « Provisions pour départ à la retraite » de l'annexe des comptes annuels expose les règles et les méthodes comptables relatives à l'évaluation de provision pour départ à la retraite appliquée par votre société. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues et à revoir les méthodes de calcul utilisées.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

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

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

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

En outre :

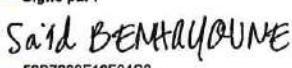
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Les Commissaires aux comptes

FORVIS MAZARS SA

Levallois-Perret, le 13 juin 2025

Signé par :

52B72B9F16F04C3...

Saïd BENHAYOUNE

Associé

ERNST & YOUNG et Autres

Paris-La Défense le 13 juin 2025

DocuSigned by:

CD13FD2F8F9B4FD...

Jean-Philippe BERTIN

Associé



ETATS FINANCIERS

EXERCICE 2024

1001 VIES HABITAT

Tout commence chez vous

SOMMAIRE

I - BILAN	3
Bilan Actif	4
Bilan Passif.....	5
II - COMPTE DE RESULTAT	6
Charges.....	7
Produits	8
III - ANNEXE DES COMPTES SOCIAUX	9
1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS.....	10
1.1 Faits caractéristiques de l'exercice	10
1.2 Développement du patrimoine	11
2. REFERENTIEL COMPTABLE.....	11
3. METHODES ET REGLES D'EVALUATION.....	12
3.1 Changements de règles et méthodes comptables de l'exercice	12
3.2 Immobilisations et amortissements.....	12
3.3 Stocks et en-cours	16
3.4 Créances sur les locataires	16
3.5 Valeurs mobilières de placements et disponibilités	17
3.6 Subventions.....	17
3.7 Provisions.....	18
3.8 Charges différées d'intérêts compensateurs.....	20
3.9 Produits constatés d'avance.....	20
3.10 Charges constatées d'avance.....	20
3.11 Informations relatives au résultat.....	20
3.12 Divers postes du compte de résultat	21
3.13 Résultat exceptionnel.....	22
4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT.....	23
4.1.1 Engagements Hors bilan.....	24
4.1.2 Tableau commercialisation.....	24
4.1.3 Tableau Prestation de services à personnes physiques	24
4.2.1 Tableau Affectation du Résultat N-1	25
4.2.2 Tableau distribution de dividendes	25
4.2.3 Tableau des résultats des 5 derniers exercices	26
4.2.4 Tableau ratio d'autofinancement net HLM.....	27
4.2.5 Tableau de variation des capitaux propres.....	28
4.3.1 Tableau des Mouvements des postes de l'Actif Immobilisé.....	29
4.4.1 Tableau des Amortissements-Situation et mouvements.....	30
4.4.2 Tableau des Amortissements-Diminutions de l'exercice	31
4.5.1 Tableau des dépréciations et provisions.....	32
4.6.1 Tableau Etat des Dettes.....	33
4.7.1 Tableau Etat des Créances.....	34
4.8.1 Tableau des Filiales et Participations.....	35
4.9.1 Tableau Effectif moyen et ventilation par catégorie.....	36
4.9.2 Tableau Effectif	36
4.10.1 Tableau Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice	37
4.10.2 Tableau des Transferts de charges	38
4.11.1 Tableau de la Production Immobilisée	39
4.12.1 Incorporation des frais financiers et des coûts internes au coût de production des stocks	40
4.13.1 Tableau récapitulatif des charges et produits exceptionnels	41



I - BILAN 2024

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2024				Exercice 2023
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	100 Actionnaires - Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				9 955 317,81	10 605 355,09
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	26 975 120,95	17 018 259,14	9 956 861,81		10 624 984,70
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	370 485,20	331 030,20	39 456,00		(19 629,61)
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				3 628 397 867,49	3 533 144 824,38
	2111 Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	1 142 495 532,83	0,00	1 142 495 532,83		1 092 944 190,07
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	4 153 175 531,88	1 728 951 983,87	2 424 213 547,99		2 388 805 110,75
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	169 504 264,50	121 507 372,94	47 996 891,56		56 809 003,68
	21315-2135-21415-2145 Bâtimens et installations administratifs	18 255 179,46	7 692 303,83	10 562 875,63		10 897 003,22
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	10 085 958,97	7 028 711,39	3 057 247,58		3 517 684,76
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	71 771,90	0,00	71 771,90		71 771,90
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				386 570 012,98	282 574 698,49
	2312 Terrains	169 718 706,07	0,00	169 718 706,07		106 683 478,26
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	218 369 481,16	1 518 174,25	216 851 306,91		175 891 220,23
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				38 010 883,34	28 755 344,60
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	22 835 280,06	132 945,55	22 702 334,51		22 701 404,26
	2071-2074 Créances rattachées à des participations	11 007 622,45	0,00	11 007 622,45		7 622,45
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	3 718 355,20	0,00	3 718 355,20		3 718 355,20
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	337 571,18	0,00	337 571,18		327 952,69
	2878-2788 Intérêts courus	245 000,00	0,00	245 000,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	5 947 165 802,79	1 684 190 781,17	4 062 975 081,62	4 062 975 081,62	3 853 060 222,50
A C T I F C I R C U L A N T	STOCKS ET EN-COURS				6 959 998,14	2 116 869,44
	3 (net du 319, 339, 359) Terrains à aménager	910 455,00	424 773,82	485 681,18		464 719,29
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Immeubles en cours	7 309 952,53	684 735,91	6 645 246,62		1 569 435,65
	33 Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	29 070,34	0,00	29 070,34		29 070,34
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		53 681,15
	37 Inven. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	0,00	0,00	210 923,83
	CREANCES D'EXPLOITATION				169 133 286,59	141 705 819,16
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	51 258 962,62	6 821 320,89	44 437 635,73		44 828 720,62
	412 Créances sur acquéreurs	3 025 276,51	0,00	3 025 276,51		9 882,81
	414 Clients - autres activités	321 979,84	0,00	321 979,84		280 001,33
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	92 579,22	92 579,22	0,00		(2 376,18)
	416 Clients douteux ou litigieux	43 333 987,19	43 333 987,19	0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	266 290,67	0,00	266 290,67		3 630 462,65
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	23 629 943,99	0,00	23 629 943,99		21 249 044,83
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	97 452 159,85	0,00	97 452 159,85		71 503 423,10
	CREANCES DIVERSES (3)				16 761 233,04	25 625 455,08
	454 Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	560 000,00	0,00	560 000,00		1 133 091,37
	451-458 Groupe, Associés-opérat, faites en commun et G.I.E	4 323 051,05	0,00	4 323 051,05		16 956 870,94
	46 (sauf 4611-4075-4078) Débiteurs divers	8 410 207,76	0,00	8 410 207,76		6 205 682,96
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	2 457 974,23	0,00	2 457 974,23		1 329 629,70
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				98 129 862,86	144 113 335,76
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	45 901 018,17		45 901 018,17		94 095 859,23
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	62 224 688,23		52 224 688,23		50 013 300,07
	53-54 Caisse et régies d'avance	4 176,46		4 176,46		4 176,46
C O M P T E S R E G U L A I R	486 Charges constatées d'avance	1 077 087,88		1 077 087,88	1 077 087,88	1 149 613,20
	ACTIF CIRCULANT (II)	342 589 871,34	51 537 403,03	291 051 468,31	291 051 468,31	314 922 035,45
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	6 289 764 734,13	1 935 728 184,20	4 354 026 549,93	4 354 026 549,93	4 168 002 259,01
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an			11 252 022,45		
	(3) Dont à plus d'un an			14 065 706,59		

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

	N° de compte	PASSIF	Exercice 2024		Exercice 2023
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
	1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		966 453 788,11	840 865 583,08
	101-104-105	Capital :		587 900 541,38	886 329 688,38
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	30 640 863,00		29 070 008,00
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	557 259 696,38		557 259 696,38
	105	Ecarts de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotations :			
	102	Dotations	0,00		0,00
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotations,dons et legs en capital	0,00		0,00
	106	Réserves :			
	1061 (sociétés)	Réserve légale	2 907 000,00		2 907 000,00
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	1067 (OPH)	Evénements d'exploitation affectés à l'investissement :			
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10683 (SEAM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières	374 589 630,90		351 701 284,87
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	63 035 607,81		51 665 069,51
	10688	Réserves diverses	47 555,83		47 555,83
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11	Report à nouveau (a)	131 231 433,58	131 231 433,58	149 238 633,86
	111 (SEAM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	12	Résultat de l'exercice (a)	1 449 035,33	1 449 035,33	7 118 345,76
	121 (SEAM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(1 327 660,87)		(10 345 637,33)
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		384 141 252,86	384 141 252,86
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00



II - COMPTE DE RESULTAT 2024

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

		(SEM)		E		(SEM)	
				627 251 748,71	0,00	171 461 687,32	0,00
2		CHARGES D'EXPLOITATION (1)					
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS		214 345 222,13	0,00	212 763 957,54	0,00
4	60 (net de 609)	Achats stockés :					
5	601	Terrain		3 264 268,90	3 264 266,90	364 903,37	
6	602	Approvisionnements		0,00	0,00	0,00	
7	607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00	
8	603	Variation des stocks :					
9	6031	Terrain		0,00	0,00	0,00	
10	6032	Approvisionnements		(3 160 907,34)	(3 160 982,34)	1 555 635,27	
11	6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00	
12	604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		1 452 322,44	1 452 322,44	0,00	
13	611 (SEM)	Achats de terrains, baux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	1 539 847,04	
14	6155 (SEM)	Achats de terrains, baux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00	
15	Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00	
16	606	Achats non stockés de matières et fournitures		160 177,51	160 177,51	109 334,35	
17	61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :		1 122 735,12	96 170 994,24	92 231 265,88	
18	611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)					
19	612	Locations		26 935 664,74	6 927 727,55	33 724 873,30	
20	614	Charges locatives et de copropriétés		1 791 439,65	1 791 439,65	1 730 360,93	
21	6151 (CHUM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers locaux		14 039 019,18	14 039 018,10	14 187 918,91	
22	6152 (CHUM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locaux		327 819,28	10 221 294,24	9 875 814,89	
23	616	Maintenance		19 623 472,17	19 623 472,17	17 667 911,75	
24	6158	Autres travaux d'entretien		44 978,46	44 978,46	193 714,99	
25	612	Rendements de crédit bail et loyers des baux à long terme		(1 784,34)	(1 784,24)	20 065,73	
26	616	Primes d'assurance		736 603,72	736 603,72	456 165,50	
27	621	Personnel extérieur à la société		2 125 230,92	2 125 230,92	2 290 276,10	
28	622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		242 774,43	242 774,43	134 921,60	
29	623	Publicité, publications, relations publiques		8 501 091,81	8 501 091,81	8 541 344,87	
30	629	Déplacements, missions et réceptions		1 109 426,22	1 109 426,22	923 361,22	
31	6243	Cotisations et prélèvements CGLIS		1 469 720,45	1 469 720,45	1 374 758,79	
32	625	Redevances		8 244 064,00	8 244 064,00	7 887 720,00	
33	Autres comptes 61 et 62	Autres		33 812 016,23	33 812 016,23	36 532 772,64	
34	63	Impôts, taxes et versements assimilés		4 235 133,20	29 689 796,26	30 900 306,45	
35	631-633	Sur rémunérations		0,00	58 507 682,73	4 214 891,82	
36	63512	Taxes foncières		0,00	4 357 948,49	4 310 852,58	
37	Autres 635-637	Autres		50 574 833,94	50 671 832,84	47 125 156,61	
38	64	Charges de personnel		457 929,65	12 474 000,50	12 779 692,35	
39	641-648	Salaires et traitements		1 877 247,88	57 148 931,18	54 806 693,22	
40	645-647-6455	Charges sociales		37 723 302,94	36 602 540,53	38 151 544,69	
41	649	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		911 014,55	17 539 400,29	18 745 154,53	
42	6491-6492-6493-6497	Dotations aux amortissements et dépréciations :			134 734 054,50	128 999 932,89	
43	64911 sauf 6491110, 6491122 à 6491124 sauf 64911215, 64911235, 649112415 et 64911245	Immobilisations locales		109 149 045,28	109 149 045,28	107 647 140,67	
44	Autres 64911	Autres immobilisations		1 299 249,56	1 299 249,56	1 167 562,31	
45	64912	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00	
46	64916	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		1 415 643,00	1 415 643,00	1 077 075,37	
47	64917	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00	
48	649174	Dépréciation des créances		12 158 929,78	12 168 929,79	11 520 742,90	
49	64915	Dotations aux provisions :					
50	649157	Provisions pour gros entretien		0,00	0,00	0,00	
51	Autres 64915	Autres provisions		10 742 691,27	10 742 991,27	4 518 411,35	
52	65 (sauf 655)	Autres charges		12 555 636,77	12 555 636,77	3 665 986,24	
53	654	Pertes sur créances incouvrables		3 497 624,12	3 497 624,12	3 053 661,40	
54	651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		9 030 012,65	9 058 012,65	612 324,84	
55	655	Quoteparts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00	
56							
57	66	CHARGES FINANCIÈRES		79 350 691,37	0,00	65 905 726,32	0,00
58							
59	666	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00	
60		Charges d'intérêts (2) :					
61	661121	Intérêts sur opérations locales - crédits relatifs à avances		0,00	0,00	2 241 720,38	
62	661122	Intérêts sur opérations locales - financements définitifs		75 900 415,35	75 900 415,35	60 375 937,45	
63	661123	Intérêts compensateurs		3 056,41	3 056,41	4 325,09	
64	661124	Intérêts de préfinancements corrélatifs		1 449 437,10	1 449 437,10	2 135 674,53	
65	66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		1 781 361,79	1 781 361,79	853 573,73	
66	66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00	
67	Autres 661	Intérêts sur autres opérations		116 856,52	116 856,52	158 570,46	
68	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00	
69	664-665-666-668	Autres charges financières		91 744,20	91 744,20	136 265,67	
70							
71	67	CHARGES EXCEPTIONNELLES		50 089 173,07	0,00	29 145 010,26	0,00
72							
73	671	Sur opérations de gestion		1 081 014,52	1 061 014,52	454 165,37	
74		Sur opérations en capital :					
75	675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis en rebut		24 190 058,59	24 166 058,60	26 416 981,89	
76	676	Autres		14 774 923,66	14 774 929,66	16 843 193,42	
77	677	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				9 673 769,47	
78	6771-6776	Dotations sur amortissements et dépréciations		0,00	0,00	2 673 883,80	
79	6772	Dotations sur provisions réglementées		0,00	0,00	0,00	
80	6773	Dotations sur provisions		10 647 170,05	10 647 170,00	2 073 063,00	
81							
82	681	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00	0,00	
83	685	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00	
84		TOTAL DES CHARGES		123 754 964,07	682 565 949,58	546 252 323,93	0,00
85		BOLDE CREDITEUR - BENEFICE		1 449 036,23	0,00	7 169 146,78	0,00
86		dont relevant du SEG		(1 327 662,97)		(10 345 837,35)	
87		dont ne relevant pas du SEG		2 776 705,36		17 544 183,10	
88		TOTAL GENERAL		616 182 610,48	0,00	573 759 469,55	0,00
89							
90		(1) Dont charges sur exercices antérieurs				163 967,55	
91		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées					

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREÉ (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREÉ (SEM)
1	2	3	4	5	6	7
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		53 856 083,15	0,00	48 652 878,12	0,00
2						
3	70 (net de 700)		497 088 704,97	0,00	473 512 416,56	0,00
4	7011	0,00			0,00	
5	7012-7013	94 786,73			4 959 168,67	
6	7014	0,00			0,00	
7	7017-7018	54 000,00			0,00	
8	703	130 153 591,65			117 050 760,81	
9	702 / 704					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	29 247 156,97			28 185 592,15	
11	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	288 770 788,99			276 847 732,34	
12	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	3 841 334,33			3 817 293,23	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	10 370 116,87			9 991 837,24	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	2 978,00			2 937,35	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	25 846 123,29			24 788 894,43	
16	709					
17	705	0,00			0,00	
18	7061-7062	0,00			0,00	
19	7031 (OHLM)	0,00			0,00	
20	7032-7033 (OHLM) / 7036 (SEM)	0,00			0,00	
21	7064	230 696,10			526 531,40	
22	7065	2 233 548,00			2 057 299,86	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	0,00			17 400,00	
24	70671	0,00			0,00	
25	70672	0,00			0,00	
26	7068	0,00			0,00	
27	708					
28	7065	783 810,76			714 259,10	
29	Autres 708	5 459 380,13			4 602 681,97	
30	71		1 578 838,80	0,00	(2 965 958,21)	0,00
31	7133	1 632 499,93			(2 950 458,02)	
32	7135	(93 661,19)			25 399,81	
33	72		7 759 254,16	0,00	4 953 743,72	0,00
34	7222	3 254 067,78			243 701,89	
35	721-Autres 722	4 515 186,38			4 749 542,13	
36	74		1 859 022,00	0,00	984 864,15	0,00
37	742	0,00			0,00	
38	743	1 859 022,00			984 864,15	
39	744	0,00			0,00	
40	761		17 932 567,79	0,00	9 934 186,59	0,00
41	76157	0,00			0,00	
42	76174	10 644 811,85			8 938 652,23	
43	Autres 761	6 907 775,94			974 534,36	
44	791	1 571 684,03	1 571 684,03		2 084 405,44	
45	7683	0,00			0,00	
46	761-764-7681-7682-7688	4 995 991,38	4 955 591,28		1 148 817,98	
47	755	0,00			0,00	
48			8 878 567,42	0,00	10 272 332,58	0,00
49						
50						
51	761		424 416,79	0,00	392 585,39	0,00
52	7611	179 418,70			323 532,22	
53	7612	0,00			58 453,71	
54	7613-7618	245 000,00			0,00	
55	762		0,00	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262	0,00			0,00	
57	Autres 762	0,00			0,00	
58	763-764	8 254 433,62	8 254 433,62		9 741 237,71	
59	765-766-768	200 115,10	200 115,10		37 458,02	
60	780	0,00			116 456,89	
61	795	0,00			0,00	
62	767	0,00			0,00	
63						
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		97 445 597,53	0,00	73 704 467,90	0,00
65						
66	771	5 661 211,15	5 661 211,15		7 726 357,87	
67	Sur opérations de gestion		89 952 611,78	0,00	65 058 060,11	0,00
68	775	48 065 004,27			42 362 164,11	
69	777	15 742 322,17			14 074 055,45	
70	776	24 945 285,34			8 021 800,55	
71	787	2 231 775,00	2 231 775,00		1 001 000,00	
72	797	0,00			0,00	
73						
74						
75						
76	TOTAL DES PRODUITS	638 180 648,48	638 180 648,48	0,00	573 750 669,65	0,00
77						
78			0,00	0,00	0,00	0,00
79			0,00		0,00	
80			0,00			
81	TOTAL GENERAL	638 180 648,48		0,00	573 750 669,65	0,00
82						
83	(1) Dont produits sur exercices antérieurs				340 631,29	
84	(2) Dont produits concourant à la réalisation de l'exercice				415 639,33	



III – ANNEXES DES COMPTES **SOCIAUX 2024**

III - ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX

1- EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

1.1. Faits caractéristiques de l'exercice

Bien que l'année 2024 ait été marquée par une instabilité institutionnelle et un environnement économique peu propices au développement de notre secteur d'activité, le Groupe 1001 Vies Habitat a continué à investir, tant dans le développement de son parc que dans la rénovation de ses actifs.

UN ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE PEU FAVORABLE À LA CROISSANCE DE L'ACTIVITÉ ET DES RÉSULTATS

L'environnement demeure peu favorable à la croissance de l'activité et des résultats :

- Après deux années marquées par une forte inflation (+4,9 % en 2023 et +5,2 % en 2022), l'inflation annuelle moyenne 2024 s'établit à +2,0%. En réaction, la BCE a procédé à plusieurs baisses de ses taux directeurs. Cette trajectoire baissière devrait se poursuivre jusqu'à juin 2025. Ces évolutions de politique monétaire ont initié une lente baisse des taux longs qui toutefois se maintiennent à des niveaux élevés.
- Le taux du Livret A est demeuré stable, à un niveau élevé, sur la totalité de l'exercice. Par ailleurs, les courbes de taux d'intérêts, tant à court terme qu'à moyen terme, n'ont pas permis de profiter de notre notation pour émettre des titres sur le marché.
- L'évolution de la fiscalité reste défavorable, de nombreuses collectivités territoriales ayant choisi d'augmenter les taux pour compenser les hausses de charges qu'elles subissent par ailleurs. De nombreuses collectivités annoncent la fin des subventions au secteur. L'annonce de tels choix fin 2024 par la Région Ile de France est symptomatique d'une tendance de fond.

Malgré tout, la hausse des loyers plafonnée par l'IRL (+3,5% en 2024) a permis de compenser partiellement les conséquences de ces éléments défavorables sur le compte de résultat du Groupe.

UN CONTEXTE POLITIQUE INCERTAIN, PEU PROPICE À LA CONSTRUCTION

Les pouvoirs publics n'ont mis en œuvre aucune mesure forte susceptible de relancer le marché immobilier, que ces mesures concernent la fiscalité, les aides, le financement, les normes.

L'instabilité politique française et le niveau d'endettement élevé du pays ont conduit les agences de notation à dégrader la note de crédit du souverain France. En conséquence, dans le cadre de sa revue périodique, Moody's a décidé de revoir la notation de crédit de l'ensemble des acteurs LLS en positionnant sa perspective à négative sur le secteur. Toutefois, il est important de noter la confirmation de la notation financière long terme de MVH à A1 perspective négative, confirmant la solidité financière du Groupe et la pertinence de ses choix stratégiques.

En 2024, le Groupe a travaillé sur les premières hypothèses du Plan Stratégique du Patrimoine, donnant la priorité absolue à la décarbonation et à l'éradication des étiquettes E, F, G, tout en maintenant un minimum de développement. Il a été construit pour pouvoir continuer à notre mission de bailleur social et être en capacité de répondre à nos priorités stratégiques :

- Loger des résidents, tout en ayant une empreinte positive sur notre société et notre environnement,
- Offrir des logements situés dans des zones tendues, des bâtiments de qualité, bien entretenus et efficaces en terme énergétique,
- Être solide financièrement afin d'être en mesure de continuer à nous développer, investir dans notre patrimoine et dans les services aux locataires,
- Intégrer les nouveaux enjeux sociaux, vieillissement, fragilisation de nos locataires, enjeux environnementaux, aléas climatiques, évolutions technologiques.

MODÈLE FINANCIER ET RÉSULTAT 2024

En 2024, le résultat net et la génération de fonds propres reposent essentiellement sur les ventes, dont le rythme demeure soutenu. Hors cessions, le résultat de l'entreprise serait négatif (pour mémoire, les produits de cessions n'ont pas d'impact sur le calcul de l'autofinancement net HLM, mais ces derniers impactent défavorablement la dynamique de loyers, les ventes grevant ces derniers à court terme). 2024 confirme et amplifie le changement de structure du marché de l'immobilier social apparu au second semestre 2023. Le nombre d'acheteurs d'actifs chute, ce qui stoppe l'inflation des prix qui a caractérisé le marché ces dernières années. L'autre conséquence est la nécessité pour les vendeurs de revoir le portefeuille de biens mis à la vente en privilégiant la mise sur le marché d'actifs de meilleurs qualité (technique ou financière).

1.2. Développement du patrimoine

A fin 2024, le patrimoine physique fait état de -410 logements par rapport à fin 2023 et s'élève à 62 924 logements en raison de :

- 400 livraisons de logements neufs (326 en IDF et 74 pour la DNA), soit -235 livraisons par rapport au budget 2024 (-323 logements par rapport à 2023), notamment dues à des retards de livraisons liés à des aléas de chantiers rencontrés par certains de nos promoteurs partenaires,
- 448 acquisitions réalisées dont :
 - 381 acquisitions (dont 305 réalisées sur le dernier trimestre 2024), soit -19 acquisitions par rapport au budget 2024 (+181 par rapport à fin 2023),
 - 67 logements acquis dans le cadre du rachat de bail à Chilly Mazarin,
- 52 ventes à l'unité ont été réalisées en 2024 (dont la dernière levée d'option sur le programme "Les Jardins Evena" situé à Mérignac), soit -8 par rapport au budget 2024 et -13 vs fin 2023,
- 356 ventes en bloc vs 610 prévues au budget 2024 (-254) dont 104 logements actés dans le cadre de la vente de St-Ouen fin décembre 2024 et dont la prise en gestion par notre confrère est prévue au 01/04/2025. Face à un marché devenu vendeur, avec beaucoup de biens de qualité proposés à la vente par nos confrères et peu d'organismes se positionnant à l'acquisition, MVH a réalisé 58% de son budget de ventes de logements en nombre, répartis sur 5 opérations,
- 672 logements ont été démolis en 2024 contre 587 prévus au budget 2024 (+85) en raison notamment :
 - +170 logements démolis en 2024 sur Sartrouville Les Indes prévus initialement en mars 2025 et non intégrés au budget 2024,
 - -148 logements sur l'opération de Nevers Bas Montot prévue au budget 2024 et dont la démolition est décalée en 2025 (retard de chantier),
 - +3 logements supplémentaires démolis sur l'opération de Corbeil et non prévus au budget,
 - +60 logements démolis à Cormeilles-en-Parisis dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction initiée en 2021 (dernière tranche). A noter, sur cette opération, 200 logements ont été reconstruits en locatif social et 32 logements en accession sociale à la propriété.

Les autres mouvements concernent -178 logements liés à des corrections et des retraitements.

2- REFERENTIEL COMPTABLE

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

- Le règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31 décembre 2023) ;
- Le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N° 2022-05 du 7 octobre 2022 ;

- L'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du Ministère des Finances et comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP) ;
- Les arrêtés du 14 décembre 2022, du 8 décembre 2023 et du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée. L'arrêté du 17 janvier 2025, applicable aux exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024, n'emporte pas de modification majeure en matière de présentation des comptes annuels des sociétés HLM.

Les conventions suivantes ont notamment été respectées pour l'établissement des comptes sociaux :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Principe de prudence,
- Coûts historiques.

La société clôture ses comptes au 31 décembre.

3- METHODES ET REGLES D'EVALUATION

3.1. Changement de règles et méthodes comptables de l'exercice

L'avance de 5 millions d'euros versée à la société SOLLAR et l'avance de 6 millions d'euros versés au GIE 1001 VIES HABITAT ont été reclassés en « Immobilisations financières – Créances rattachées à de participations » au lieu de « Créances diverses – Groupe et associés » en 2023.

3.2. Immobilisations et amortissements

3.2.1. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de licences d'utilisation de logiciels, de baux emphytéotiques ou à construction, et d'usufruit locatif social.

Les baux emphytéotiques sont comptabilisés à la valeur d'acquisition contractuelle des baux, augmentée des frais de notaire.

3.2.2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production. Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

Elles sont essentiellement constituées des constructions locatives des sociétés d'HLM.

Sont intégrés dans le coût de production : les coûts internes de maîtrise d'ouvrage, ainsi que les frais financiers relatifs à la période de préfinancement (période limitée entre minimum 12 mois et maximum 24 mois) et à la période de construction (au plus tôt de la date d'OS et au plus tard à la date de mise en service).

La société immobilise les coûts internes liés sur les opérations de constructions neuves et de réhabilitations.

Ces coûts internes sont plafonnés opération par opération aux seuils suivants :

Nature de l'opération	Opération démarrant à partir de 2018	Opération antérieure à 2018
Production propre	4,0%	7,0%
VEFA	2,4%	7,0%
Accession	5,6%	7,0%
Réhabilitation	3,2%	3,2%

En cas de sous-activité constatée sur l'exercice, les coûts des services à immobiliser font préalablement l'objet d'un abattement, afin de respecter le principe de l'imputation rationnelle.

La valorisation de la maîtrise d'ouvrage est effectuée sous contrôle qu'elle n'excède pas le coût total réel du service en charge.

a. Terrains

Les terrains sont valorisés au coût de revient réel. Ce coût correspond au coût d'achat majoré des frais d'achat, frais de géomètre, étude de terrain et taxes diverses, ou à sa meilleure évaluation pour les acquisitions en VEFA.

b. Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Les immobilisations locatives et les bâtiments administratifs sont ventilés forfaitairement par composant selon les critères du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) qui tiennent compte de la durée de vie des différents éléments de construction et de leur fréquence de renouvellement. La valeur brute est répartie par composant lors de la livraison des immobilisations.

Le tableau ci-dessous présente les composants retenus.

Choix des Composants		
	Logements collectifs	Logements individuels
Structures et ouvrages assimilés	76,70%	80,80%
Menuiserie extérieure	3,30%	5,40%
Chauffage	3,20%	-
Chaudière individuelle	-	3,20%
Etanchéité	1,10%	-
Ravalement	2,10%	2,70%
Ascenseurs	2,80%	-
Parties privatives	9,80%	7,90%
Parties communes	1,00%	-
Total Immeuble	100,00%	100,00%

Un nombre minimum de composants a été retenu correspondant aux éléments les plus fréquemment renouvelés. Les composants « Ascenseurs », « Parties privatives » et « Parties communes » sont des composants facultatifs, mais retenus compte tenu des travaux importants réalisables sur ces postes.

Pour les acquisitions-améliorations, et en fonction de l'âge de l'immeuble, les composants sont minorés, voire considérés comme ayant une valeur nulle, en fonction des travaux programmés au moment de l'acquisition, ce qui a pour effet de majorer le coefficient du composant « Structure et ouvrages assimilés ». A la livraison des travaux programmés, ceux-ci sont considérés comme de la création de composant et par conséquent ne génèrent pas de sortie d'immobilisation. Les acquisitions-améliorations sont analysées au cas par cas.

Les dépenses de gros entretien ne sont pas comptabilisées sous forme de composants. Elles sont comptabilisées en charges.

Pour les travaux de résidentialisation, un composant spécifique « Résidentialisation » a été créé.

Tous les composants autres que ceux retenus sont inclus dans le composant « Structure et ouvrages assimilés ».

3.2.3.Immobilisations en cours

Sont portées à ce poste les immobilisations en cours de construction ou terminées pour lesquelles la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été prononcée.

Leur valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, pour les situations de travaux ou factures reçues à cette date.

3.2.4.Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les titres de participation sont inscrits à leur coût d'acquisition majoré des frais d'acquisition directement attribuables. Une dépréciation est constatée si cette valeur est supérieure à la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est appréciée sur la base de différents critères tels que la valeur de marché, les perspectives de développement et de rentabilité et les capitaux propres, en prenant en compte la nature spécifique de chaque participation.

3.2.5.Amortissements des immobilisations

Les dotations aux amortissements figurent sur la ligne « dotation aux amortissements » des charges d'exploitation.

➤ Immobilisations incorporelles

Les baux emphytéotiques et à construction ainsi que les concessions, brevets et droits similaires sont amortis linéairement sur leur durée de vie. Les pas de portes ne sont pas amortis.

Les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur une durée de 5 à 7 ans.

➤ Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Les immeubles sont amortis à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux (DAT).

Les amortissements des immobilisations locatives et des bâtiments administratifs sont calculés par mode linéaire sur la durée normale d'utilisation des composants.

Pour le composant « Structure et ouvrages assimilés », deux catégories sont considérées : la première qui regroupe les constructions en grands ensembles ou situés en zones urbaines sensibles qui sont amorties sur quarante ans, et la seconde pour les autres immeubles avec une durée d'amortissement de soixante ans.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

Durée d'amortissement des composants	
Structure Catégorie 1	40 ans
Structure Catégorie 2	60 ans
Menuiserie extérieure	25 ans
Chauffage	30 ans
Chaudière individuelles	18 ans
Etanchéité	18 ans
Ravalement	18 ans
Ascenseurs	18 ans
Résidentialisation	18 ans
Parties privatives	25 ans
Parties communes	25 ans

Les immeubles pris à bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, sont amortis sur la durée du bail, sauf si le bail dépasse la durée d'amortissement du composant « Structure et ouvrages assimilés ».

Pour les constructions locatives rattachées à un bail emphytéotique, la durée d'amortissement des composants est limitée à la durée de vie du bail restant.

➤ **Autres immobilisations corporelles**

Les travaux d'amélioration et de réhabilitation antérieurs à 2005 n'ont pas fait l'objet de retraitement par composant et sont donc amortis selon leurs plans initiaux.

Les autres immobilisations corporelles (mobilier, matériel de bureau, matériel informatique etc.) sont amorties sur les durées suivantes :

- Agencement et aménagement des locaux : 5 à 10 ans
- Mobilier administratif : 10 ans
- Matériel informatique : 5 ans
- Matériel bureautique : 3 ans
- Matériel de transport : 3 ans

3.2.6. Dépréciations des immobilisations

La valeur nette comptable d'un actif est immédiatement dépréciée pour le ramener à sa valeur actuelle lorsque la valeur nette comptable de l'actif est significativement supérieure à sa valeur actuelle estimée.

Pour les actifs destinés à être conservés et utilisés, la valeur actuelle est le plus souvent déterminée sur la base de la valeur d'usage, celle-ci correspondant à la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie. Elle est appréciée notamment par référence à des flux de trésorerie futurs actualisés déterminés dans le cadre des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par la Direction de la société.

Pour les actifs destinés à être cédés, la valeur actuelle est déterminée sur la base de la valeur vénale, celle-ci est appréciée par référence aux prix de marché.

Pour les opérations ANRU ou hors ANRU devant être démolies, une dépréciation est constituée. Elle est calculée de manière à ce que la valeur nette comptable de l'immobilisation soit nulle au 31 décembre précédant le lancement de l'Ordre de Service concourant à la démolition effective de l'immeuble.

Des dépréciations des terrains sont constituées pour les réserves foncières, lorsque leur utilisation n'est pas possible dans les conditions prévues lors de l'acquisition.

3.3. Stocks et en-cours

Les stocks sont évalués au coût de production tel qu'il est défini par le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, à l'exclusion, donc :

- des coûts financiers résultant du financement sur les fonds propres ;
- des frais courants de commercialisation, avant et après achèvement des travaux ;
- des frais annexes d'une part et des frais financiers externes d'autre part, nés après l'achèvement des travaux.

La valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, que les situations de travaux ou factures aient été ou non reçues à cette date. De plus, pour les stocks achevés, les travaux restant à effectuer sont comptabilisés en charges à payer.

Les stocks sont comptabilisés selon la méthode de l'achèvement. Aucune marge n'est dégagée ni aucun chiffre d'affaires n'est comptabilisé avant la livraison du bien. Une production stockée est constatée à la clôture à hauteur des charges comptabilisées au cours de l'année.

Si la valeur nette probable de réalisation est inférieure au coût de production, une dépréciation est constatée.

3.4. Créances sur les locataires

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale.

En application de l'article L423-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et ceux dont l'ancienneté de la dette est supérieure à un an, sont provisionnées à 100%.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'organisme peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation ou établies au niveau national. La société a opté pour la seconde option à partir de l'exercice 2016.

Pour la clôture 2024, les taux de dépréciations retenus ont été confortés par une analyse interne. Il en résulte les taux de provisionnement suivant :

Ancienneté de la dette du locataire	2024	2023
	Taux de provisionnement	Taux de provisionnement
Dettes < 1 mois	4%	4%
De 1 à 2 mois	4%	4%
De 2 à 3 mois	4%	4%
De 3 à 6 mois	20%	20%
De 6 à 9 mois	40%	40%
De 9 à 12 mois	40%	40%
Dettes > 12 mois	100%	100%
Dettes des locataires partis	100%	100%

Pour calculer l'ancienneté d'une créance, son solde est divisé par le montant du quittancement de décembre. Le nombre de mois ainsi obtenu détermine le taux de provisionnement à appliquer sur la totalité de la créance.

Seules les créances locataires provisionnées à 100% sont positionnées en clients douteux. Il s'agit des créances de plus de 12 mois et des créances sur les locataires partis.

3.5. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

3.5.1. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition sous déduction, si nécessaire, d'une provision pour dépréciation calculée par catégorie de titres, par référence à leur valeur vénale au 31 décembre.

3.5.2. Disponibilités

La rubrique « Disponibilités » comprend les liquidités et les dépôts bancaires à vue.

Les découverts bancaires figurent au bilan dans les « Emprunts et dettes financières », mais ils sont inclus dans le total de la trésorerie nette présenté dans le tableau de flux de trésorerie.

3.6. Subventions

3.6.1. Engagements de subventions d'investissement reçus

Les engagements reçus sont comptabilisés au bilan dès leurs notifications. La part non encore perçue de ces subventions est comptabilisée à l'actif en « subventions à recevoir » et classée dans les autres créances.

3.6.2. Quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat

Les subventions d'investissement suivent le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées.

Pour les subventions affectées à la surcharge foncière, elles sont reprises sur 10 ans.

Pour la construction neuve ou les acquisitions, la subvention associée est affectée en totalité sur le composant « Structure et ouvrages assimilés ».

Pour les travaux de réhabilitation, la subvention correspondante sera affectée sur le composant le plus important.

La reprise de subventions en compte de résultat est comptabilisée, immeuble par immeuble, sur le montant des subventions notifiées. Elle est portée en résultat exceptionnel.

3.6.3. Subventions d'exploitation

Les subventions, reçues des organismes collecteurs au titre de la participation des employeurs à l'effort de Construction, en contrepartie d'un droit de désignation unique, sont enregistrées directement en compte de résultat sur la ligne « Subventions d'exploitation », conformément à la note de la Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations HLM.

3.7. Provisions

3.7.1. Provisions pour gros entretien

L'article 122-4 du règlement n° 2015-04 du 04 juin 2015 de l'Autorité des normes comptables et relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, précise que « les entités comptabilisant des provisions pour gros entretien ou grandes révisions calculent la provision pour chaque immeuble objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions ».

Au sein de la société, la provision pour gros entretien n'est pas constituée du fait du caractère non significatif des travaux éligibles décrits ci-dessous :

- Travaux de Gros Entretien programmé :

La majorité des travaux du poste Gros Entretien n'est pas, par nature, programmée (pas de prévision par immeuble). Il s'agit de travaux de remise en état des logements vacants (REL) et des contrats P3- garanties totales sur équipements techniques. Le montant des travaux de Gros Entretien programmé n'est pas assez significatif pour justifier la constitution d'une provision.

- Travaux de gros entretien effectués à l'occasion de programmes de réhabilitation :

Dans la pratique, lors des travaux de réhabilitation effectués par la société, les dépenses de Gros entretien restent accessoires (moins de 20% de la totalité du programme) et sont donc immobilisés.

- Cas particulier des foyers :

Pour les foyers exploités dans le cadre d'une convention, la provision pour gros entretien est mise en place si le contrat prévoit que la provision non utilisée sera reversée au co-contractant au terme de la convention.

3.7.2. Provisions pour départ à la retraite

Les engagements de retraite sont évalués et comptabilisés en application de la recommandation de l'ANC n°2013-02.

Le principal engagement de retraite supporté par la société est constitué par les indemnités de fin de carrière du personnel du groupe, la législation prévoyant que des indemnités sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie active des salariés et il est comptabilisé en résultat en « Dotations aux amortissement et provisions ». L'incidence des variations d'hypothèses est constatée immédiatement en compte de résultat.

Les engagements de retraite et avantages assimilés sont calculés selon la méthode prospective. Cette méthode prend en compte les hypothèses actuarielles relatives, notamment, aux droits que les salariés auront acquis à leur date de départ en retraite ainsi que le salaire estimé de fin de carrière. Les coûts estimés des avantages accordés au personnel de la société sont provisionnés en fonction des années de présence des salariés. Ils sont déterminés pour chaque salarié présent en CDI au 31 décembre.

Les hypothèses retenues pour le calcul de cette provision au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

Taux d'actualisation	Taux d'actualisation différent pour chaque maturité, comme la courbe Eikon « AA RATING EUR REPS CREDIT CURVE », conformément aux dispositions de la norme French Gaap et aux pratiques de marché.
Taux de revalorisation / Progression	Cadre : 3% (inflation incluse) Non cadre : 2.5% (inflation incluse)
Charges sociales	64%
Age de départ à la retraite	L'âge de départ de retraite est calculé en ajoutant à la date de premier emploi le nombre de trimestres nécessaire à l'obtention du taux plein, selon les dernières modalités établies par la Loi 2023 du 14 avril 2023, publiée au JO du 15 avril 2023
Mode de départ	Départ volontaire
Tables de mortalité	INSEE 2020-2022
Taux de sortie par classe d'âge :	
20-24 ans	2.94%
25-29 ans	11.14%
30-34 ans	8.10%
35-39 ans	7.42%
40-44 ans	7.54%
45-49 ans	5.01%
50-54 ans	3.09%
55-59 ans	0.92%
A partir de 60 ans	0.64%

3.7.3.Provisions pour perte sur contrat à long terme

La société applique la méthode à l'achèvement pour la comptabilisation des opérations relatives à des contrats à long terme. Dans le cadre de ce type d'opérations, une marge prévisionnelle est déterminée pour chaque contrat.

Dans le cas où cette marge serait négative, la perte globale est provisionnée pour sa totalité :

- La perte latente, correspondant à la perte à terminaison pondérée par le pourcentage d'avancement des travaux, est comptabilisée en dépréciation des travaux en cours,
- Le supplément de perte évaluable est à comptabiliser en provisions pour risques.

3.7.4.Provisions pour litiges

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

- La société est tenue par une obligation légale ou implicite découlant d'évènements passés ;
- Il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- Et le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Les provisions pour litiges sont destinées à couvrir les risques pécuniaires encourus par le groupe à propos de litiges qui les opposent à des tiers. Le montant de la provision est égal à la somme que l'entreprise risque de devoir payer à l'issue du litige, dans la mesure où elle répond aux critères comptables définis ci-dessus. Ce montant représente la somme des indemnités, intérêts, dommages et intérêts, frais de justice... qui risquent d'être dus.

3.8. Charges différées d'intérêts compensateurs

Les intérêts compensateurs apparaissent au passif du bilan ; ils ne sont pas annulés à l'actif par un compte de charges différées. A compter de 2022 compte tenu notamment de la hausse constatée du Livret A des charges d'intérêts différés sont constatées.

3.9. Produits constatés d'avance

Ce poste inclut les subventions notifiées pour les opérations de démolition prévues dans les conventions de renouvellement urbain. Elles figurent en contrepartie du débit du compte « subventions à encaisser » incluse dans le poste « autres créances d'exploitation ».

Il comprend également le produit des ventes (VEFA) aux accédants, dans l'attente de la livraison des logements correspondants et de son enregistrement en résultat. Les avances de coût sur des opérations de démolition subventionnables par l'ANRU mais non encore notifiées sont également portées au débit de ce compte.

3.10. Charges constatées d'avance

Ce poste enregistre les charges correspondant à des achats de biens ou de services dont la fourniture ou la prestation interviendra ultérieurement.

La société constate l'étalement des primes d'assurance obligatoire dommage construction sur la durée de la garantie décennale au débit de ce compte.

3.11. Informations relatives au compte de résultat

Résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG)

Le règlement d'application obligatoire exige que les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans les comptes annuels les informations complémentaires suivantes :

Au passif du bilan : le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG.

La mise en œuvre de ce règlement n'induit donc que des changements de présentation des comptes annuels.

Conformément au règlement ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, les commentaires de comptes précisent le suivi de l'affectation du résultat des organismes de logement social relevant du SIEG, suite à la création de comptes spécifiques, le permettant.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2024 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent pas du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2020 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

Ce Guide propose une approche pratique de ventilation des produits et des charges à partir de la nomenclature comptable HLM en distinguant :

- Les activités SIEG, qui sont toujours exonérées d'impôt sur les sociétés,
- Les activités hors SIEG qui, selon les cas, peuvent être soumises à l'impôt sur les sociétés ou exonérées d'impôt.

La société a retenu l'approche suivante pour la répartition entre activités SIEG et hors SIEG :

- 1) Identification des charges et produits affectables à 100% à l'une ou l'autre des activités :
 - a. Activité SIEG :

- Loyers des logements conventionnés nets de RLS,
- Suppléments et réductions de loyer solidarité,
- Loyers des logements en location accession,
- Pénalités sur SLS.

b. Activité HORS SIEG :

- Loyers des logements non conventionnés,
- Loyers et charges relatifs aux commerces,
- Locations d'emplacements publicitaires et d'antennes,
- Loyers d'un parc de stationnement isolé ou les loyers de parkings non rattachés à un logement,
- Revenus d'actions, et autres produits financiers,
- Plus-values de cession d'autres immeubles, d'autres terrains, et d'immobilisations financières,
- Impôts sur les sociétés.

2) Pour tous les autres produits et charges, 3 types d'affectation :

a. A analyser au cas par cas :

- Opérations d'accessions : la qualification SIEG / HORS SIEG dépend de l'acquéreur :
 - ✓ SIEG si acquéreurs (personnes physiques) avec Ressources < Plafond PLS + 11%
 - ✓ ou SIEG dans la limite de 25% des ventes comprises entre les plafonds PLS + 11% & PLI + 11%
- Charges & revenus des parts SCCV : SIEG si SCCV constituées d'OLS & si son activité relève du SIEG
- Gestion d'immeubles pour tiers : SIEG si
 - ✓ Gestion de logements locatifs sociaux pour le compte de tiers,
 - ✓ Gestion de logements dans des copropriétés en difficulté.
- Plus-values de cession d'immobilisations :
 - ✓ SIEG si ventes HLM ou ventes en bloc de logements SIEG,
 - ✓ HORS SIEG si ventes de réserves foncières & terrains nus & si cessions de locaux d'activités.
- Autres produits accessoires : dépendent de la nature du produit :
 - ✓ Contribution des locataires aux travaux d'économie d'énergie SIEG si concerne un logt SIEG,
 - ✓ Vente d'électricité issue de panneaux photovoltaïques : HORS SIEG.

b. Affectation des charges directes aux opérations :

- L'affectation des charges directes de patrimoine se fait suivant la nature SIEG HORS SIEG du patrimoine sur lequel les charges sont rattachées en comptabilité analytique.

c. Affectation des charges communes en utilisant la clé de répartition recommandée dans le Guide des Fédérations décrite ci-dessous :

- Ratio d'affectation aux activités SIEG

Tous les comptes de produits, comptes 70 à 79 (produits des activités SIEG y compris compte 703) / tous les comptes de produits, comptes 70 à 79 y compris compte 703.

3.12. Divers postes du compte de résultat

3.12.1. Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels lorsqu'ils sont relatifs à des exercices précédents.

3.12.2. Frais de fusion

L'ensemble des frais, charges, impôts et droits directement liés à une fusion, sont imputés en prime de fusion via un compte de transfert de charges d'exploitation.

3.12.3. Frais d'émission d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont inscrits en charges d'exploitation de l'exercice.

3.12.4. Surcoûts liés à l'amiante

Le code de la santé publique impose aux propriétaires (ou à défaut aux exploitants) d'immeubles, de rechercher la présence d'amiante dans les locaux. Si celle-ci est détectée, ils sont alors tenus d'effectuer un diagnostic de l'état de conservation du matériau, et, selon sa concentration, d'effectuer le cas échéant des travaux de désamiantage.

Au regard de cette réglementation :

- Les surcoûts n'améliorant pas l'immobilisation ou ne concourant pas au remplacement d'un des composants, sont comptabilisés directement en charges. Il s'agit principalement des dépenses liées au diagnostic amiante et des travaux de confinement et de nettoyage de l'amiante présente dans les immobilisations conservées en l'état.
- Les surcoûts engagés à l'occasion de l'acquisition d'une immobilisation ou du remplacement de l'un de ses composants, sont immobilisés s'ils sont accessoires au coût d'acquisition ou de production de l'immobilisation.

3.12.5. Frais d'appareils de comptage de chaleur

Les coûts d'acquisition et d'installation des appareils de comptage de chaleur, liés aux obligations régies par les articles R241-7 à R241-13 du Code de l'énergie, sont comptabilisés en charges.

3.13. Résultat exceptionnel

Les produits et charges exceptionnels ne sont alimentés que dans le cas où un événement majeur intervenu pendant la période comptable est de nature à fausser la lecture de la performance de la société. Ce sont des éléments peu nombreux, bien identifiés, non récurrents et significatifs au niveau de la performance consolidée.

Ils peuvent comprendre par exemple :

- Les plus-values ou moins-values de cession,
- Les dépréciations importantes et inhabituelles d'actifs non courants, corporels ou incorporels,
- Les provisions pour charges ou litiges d'une matérialité très significative,
- Les subventions d'investissement virées au compte de résultat suivant le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées, et étalées sur 10 ans pour les subventions affectées à la surcharge foncière,
- Les subventions pour perte d'exploitation (PAF) notifiées dans le cadre des conventions de renouvellement urbain sont reprises en résultat pour le montant de la perte de chiffre d'affaires constatée chaque année au regard du chiffre d'affaires de l'année de référence avant démarrage des relogements. Le solde de la subvention sera totalement repris, au plus tard, l'année au cours de laquelle la démolition totale sera réalisée,
- Les subventions notifiées pour démolition et relogement, qui sont reprises chaque année pour couvrir les coûts réels engagés de démolition et relogement,
- Les subventions notifiées pour remboursement du capital restant dû qui sont reprises en une seule fois, l'année de la clôture de l'opération de démolition,
- Le passage en perte du coût des opérations abandonnées,
- Les flux relatifs à la gestion des sinistres.



4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES
DU BILAN
et
COMPTE DE RESULTAT

RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV

Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	333 892 360,05	345 141 160,28	342 567 583,53	356 481 655,74	366 934 713,31
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	149 409 968,98	165 974 835,65	145 215 098,92	124 187 523,77	126 966 697,44
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	56 873 585,97	64 515 486,33	42 825 583,29	7 198 345,75	1 449 035,33
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	843,00	813,00	828,00	804,00	805,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	34 351 697,76	32 681 980,90	39 429 975,01	36 151 544,69	39 609 549,93
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	15 590 939,37	15 540 344,48	17 564 297,22	18 745 154,53	17 539 401,25

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts à accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avanants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	1 980 579 689,30
8024	Créances escomptées non déduites	
8025	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		1 980 579 689,30

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	234 534 958,28
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	415 619 792,70
80181	Reste à comptabiliser sur :	
	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	149 253 173,00
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	256 366 619,70
80188	Engagements divers	
TOTAL		650 154 748,68

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	9 952 000,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		9 952 000,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immobles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (coût débiteur)	
TOTAL		0,00

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		149 236 633,86		22 313 375,65			123 925 258,21	
12 - Résultat de l'exercice N-1		7 196 345,75		(10 345 837,35)			17 544 183,10	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					-143,73%			243,73%
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1001 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00		0,00%
1003 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00		0,00%
1007 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00			0,00		
10083 Réserves activité agréée (spécifique SEM)	0,00					0,00		
10085 Réserves sur cessions immobilières	22 897 336,03		11 967 536,30			10 929 797,73		
10088 Réserves diverses	0,00		0,00			0,00		
457 - Dividendes	1 308 150,00		0,00		0,00%	1 308 150,00		100,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	131 231 493,88		(0,00)			131 231 493,88		
TOTAUX	155 436 979,61	155 436 979,61	11 967 536,30	11 967 536,30		143 469 441,31	143 469 441,31	

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N	2024	0,86	1 308 150,00	1 308 150,00	7 196 345,75
N-1	2023	0,66	1 017 450,00	1 017 450,00	42 825 553,29
N-2	2022	0,38	581 400,00	581 400,00	64 515 486,33

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

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

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	5 304 646,56	6 513 499,87	22 614 857,14	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	4 313 354,08	10 161 882,66	8 878 967,42	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	459 810 907,08	473 512 416,55	497 088 704,97	
d) Charges récupérées (comptes 703)	117 243 323,55	117 050 760,81	130 153 991,66	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	346 880 937,61	366 623 638,40	375 813 680,73	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	2%	2%	6%	3%

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

4.2.5. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en euros	Capital	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	Réserve légale	Réserves statutaires ou contractuelles	Réserves sur cessions immobilières		Réserves diverses		Report à nouveau		Résultat de l'exercice		subventions d'investissement	TOTAL
					total	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	total	dont relevant du SIEG (depuis)	total	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	total	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
Capitaux propres au 31-12-2023	29 070 000,00	557 259 698,38	2 907 000,00		351 701 294,87	51 088 069,51	47 595,83		143 238 633,86	22 313 375,65	7 198 345,75	-10 345 837,35	377 413 520,13	1 473 836 088,82
Affectation du résultat 2023									7 198 345,75	-10 345 837,35	-7 198 345,75	10 345 837,35		0,00
Affectation à la réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières					22 887 336,03	11 967 538,30			-22 887 338,03	-11 967 538,30				0,00
Distribution de dividendes									-1 308 150,00					-1 308 150,00
Augmentation de capital	1 570 863,00													1 570 863,00
Variation des subventions d'investissement													6 727 732,73	6 727 732,73
Résultat 2024											1 449 035,33	-1 327 669,97		1 449 035,33
Capitaux propres au 31-12-2024	30 640 863,00	557 259 698,38	2 907 000,00	0,00	374 598 630,90	63 035 607,81	47 595,83	0,00	131 231 493,58	0,00	1 449 035,33	-1 327 669,97	384 141 252,86	1 482 275 569,88

**TABEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DÉBUT DE L'EXERCICE			AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE À FIN DE L'EXERCICE
		3	4	5	6	7	8		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	INCORPORELLES								
201	Terres et établissements								
202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000									
201	Terres nus								
202	Terres avec droits, bâtis, bois								
203	Agencements - Aménagements de terrains								
204	Constructions								
205	Constructions livrées sur sol propre (273 et 275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000								
201	Terres nus								
202	Terres avec droits, bâtis, bois								
203	Agencements - Aménagements de terrains								
204	Constructions								
205	Constructions livrées sur sol propre (273 et 275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000								
201	Terres nus								
202	Terres avec droits, bâtis, bois								
203	Agencements - Aménagements de terrains								
204	Constructions								
205	Constructions livrées sur sol propre (273 et 275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-								

(1) Ces lignes recouvrent les moments des travaux de réhabilitation, résurfacturation et changements de composants sur le pont existant hors l'œuvre d'amélioration sur les acquisitions-améliorations.

(3) Y compris la production industrielle (exemple: 72 pour l'acier).

(4) Y compris les vêtements de cirque et les collections.

(5) Les séries d'actif concernent les ventes et dérivations, les séries de composants remédiaux, et autres séries au total.

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1 INCORPORELLES						
2801 28062-28063- 28064-28065 2803-2805-28088	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Baux long terme et droits d'usufruit	16 451 335,30	630 689,34	0,00	63 765,50	17 018 259,14
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	321 186,20	9 864,00	0,00	0,00	331 030,20
	TOTAL I	16 772 501,50	640 553,34	0,00	63 765,50	17 349 289,34
2812	CORPORELLES					
	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
	Constructions locatives (sur sol propre)	1 652 062 972,14	104 172 318,03	0,00	38 024 235,27	1 718 211 054,90
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	117 272 478,01	4 345 037,91	0,00	110 142,98	121 507 372,94
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	7 525 405,66	403 224,83	0,00	236 327,66	7 692 303,83
	TOTAL III	1 775 860 856,81	108 920 580,77	0,00	38 370 705,91	1 847 410 731,67
2815	TOTAL IV					
	Install. techniques. - Matériel - Outillage	99 852,91	13 540,41	0,00	0,00	113 393,32
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 314 606,26	686 054,75	0,00	0,00	4 000 661,01
28182	Matériel de transport	416 069,30	58 535,39	0,00	106 730,68	367 874,01
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 666 878,67	27 071,75	0,00	0,00	1 693 950,42
28184	Mobilier	791 878,20	60 954,43	0,00	0,00	852 832,63
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	TOTAL V	6 189 432,43	832 616,32	0,00	106 730,68	6 915 318,07
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)			110 407 290,84	0,00	38 541 202,09	1 871 788 732,40

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

(2) A détailler dans le tableau des amortissements 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.

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

durée d'amortissement fixée entre 40 et 60 ans

ans

TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00		0,00	0,00
28062-28063	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	63 765,50	0,00	63 765,50
2803-2805-28086	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	63 765,50	0,00	63 765,50
2812	CORPORELLES					
	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf - 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	12 819 380,24		0,00	12 819 380,24
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	110 142,98	0,00	110 142,98
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	2 697,84	233 629,82	0,00	236 327,66
	Total III	0,00	12 822 078,08	25 548 627,83	0,00	38 370 705,91
2815	Install. techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	71 378,94	33 351,74	0,00	106 730,68
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28186	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	71 378,94	33 351,74	0,00	106 730,68
282	Travaux d'amélioration (immuables reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	12 893 457,02	25 647 745,07	0,00	38 541 202,09

(1) Reprises constatées au compte 7911.

(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.

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	2 775 382,83	9 502 652,00	1 801 356,83	10 476 678,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	8 094 473,10	1 240 339,27	825 560,45 (3)	8 509 251,92
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 901 446,00	10 047 170,00	2 231 775,00 (3)	11 716 841,00
TOTAL II	14 771 301,93	20 790 161,27	(2) 4 858 692,28	30 702 770,92
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	15 131 011,32	1 415 643,00	4 277 551,10	12 269 103,22
Financières	132 945,55	0,00	0,00	132 945,55
TOTAL III	15 263 956,87	1 415 643,00	4 277 551,10	12 402 048,77
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	508 081,38	0,00	83 307,56	424 773,82
Immeubles en cours	864 735,91	0,00	0,00	864 735,91
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	1 372 817,29	0,00	83 307,56	1 289 509,73
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	48 023 080,76	12 168 929,79	10 036 696,47	50 155 314,08
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	100 694,60	0,00	8 115,38	92 579,22
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	48 123 775,36	12 168 929,79	10 044 811,85	50 247 893,30
TOTAL VI (III + IV + V)	64 760 549,52	13 584 572,79	14 405 670,51	63 939 451,80
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	79 531 851,45	(1) 34 374 734,06	(1) 19 284 362,79	94 642 222,72

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	24 327 564,06	17 032 587,79
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	10 047 170,00	2 231 775,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		3 872 858,10
	de provisions non utilisées (*)		995 834,18
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			8 509 251,92

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

Partie 4 - Fiche 4.6

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	1	DETTES	2	MONTANT NET AU BILAN	3	A UN AN AU PLUS	4	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	5	A PLUS DE CINQ ANS	6 (3-4-5)	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES	7
162		Participation des employeurs à l'effort de construction (1)		242 510 329,08		12 807 828,35		50 360 320,84		179 333 179,29			
163		Emprunts obligataires (1)		0,00									
164		Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)		2 403 975 260,35		48 079 152,76		214 510 259,14		2 140 385 846,45			
165/1658		Dépôts et cautionnements reçus		27 542 892,60		Non ventilable (3)				27 542 892,60			
1654		Redevances location - accession		5 354,36		5 354,36				0,00			
166		Participation des salariés aux résultats		0,00						0,00			
1675		Emprunts participatifs (1)		0,00						0,00			
167 (sauf 1671 et 1673), 1681 à 1687		Autres emprunts et dettes (1)		385 702,10						385 702,10			
1718		Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)		0,00						0,00			
519		Concours bancaires courants (5)		224 796,03		224 796,03				0,00			
16981-16982-1718-1748-1784-5181		Intérêts courus non échus		34 140 402,20		34 140 402,20				0,00			
16983		Intérêts compensateurs		27 918,30		27 918,30				0,00			
		TOTAL I dettes financières		2 708 812 458,02		96 255 465,50		264 979 579,98		2 347 647 412,44			0,00
		dont emprunts remboursables à fin											
229		Droits des locataires acquéreurs, attributaires, effectants		71 771,90		71 771,90				0,00			
269/279		Versements restant à effectuer sur titres non libérés		0,00						0,00			
401 à 408		Fournisseurs et comptes rattachés		48 373 385,76		48 373 385,76				0,00			
419		Clients créditeurs		16 074 118,53		16 074 118,53				0,00			
42		Personnel et comptes rattachés		11 121 377,51		11 121 377,51				0,00			
43		Sécurité sociale et autres organismes sociaux		7 946 821,71		7 946 821,71				0,00			
44		Etats et autres collectivités publiques :		11 795 598,67		8 292 545,08		3 504 023,59		0,00			0,00
443		Opérations particulières		0,00						0,00			
44 sauf 443		Autres		11 795 598,67		8 292 545,08		3 504 023,59		0,00			
45		Groupe, associés et opérations de coopération		1 481 148,19		1 481 148,19				0,00			0,00
451		Groupe		0,00						0,00			
454		Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.G		102 556,65		102 556,65				0,00			
455/456/457		Associés		2 514,23		2 514,23				0,00			
458		Membres - Opérations faites en commun et en CIE		1 376 075,31		1 376 075,31				0,00			
46		Créditeurs divers :		1 193 545,95		1 185 545,65				0,00			0,00
461		Opérations pour le compte de tiers		116 112,64		116 112,64				0,00			
46 (sauf 461)		Autres dettes		1 079 433,01		1 079 433,01				0,00			
47		Comptes transitoires ou d'attente (6)		325 520,99		325 520,99				0,00			
		TOTAL II		100 386 236,91		95 882 213,32		3 504 023,59		0,00			0,00
487		Produits constatés d'avance :											
4871		Sur exploitation		31 849 514,20		11 638 333,32		20 211 180,88					
4872		Sur vente de lots en cours		27 101 190,88		6 890 000,00		20 211 180,88					
4873		Autres produits constatés d'avance		4 748 333,32		4 748 333,32				0,00			
		TOTAL III		31 849 514,20		11 638 333,32		20 211 180,88					
		TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		2 841 048 209,13		204 805 012,24		288 554 784,45		2 347 647 412,44			0,00
		REVENUS											
		(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		210 525 035,33									
		(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		66 068 400,57									
		(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine		0,00									

(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 de passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

Partie 4 - Fiche 4.7			
N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS
	1	2	3
	EN ACTIF IMMOBILISE		A PLUS D'UN AN
			4 (2-3)
267	Créances rattachées à des participations	11 252 622,45	0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00
274	Autres prêts	6 524,97	6 524,97
275/276	Autres immobilisations financières	331 046,21	331 046,21
	TOTAL I	11 590 193,63	337 571,18
	EN ACTIF CIRCULANT		
409	Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	51 261 513,28	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	43 333 987,19	0,00
412	Créances sur acquéreurs	3 025 276,51	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	678 299,07	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	333 721,84	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	244 970,96	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	106 408 972,81	82 702 816,62
443	Opérations particulières	0,00	0,00
44 sauf 443	Autres (1)	109 408 972,81	82 702 816,62
45	Groupe et associés et opération de coopération	4 883 051,05	0,00
451	Groupe	0,00	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	560 000,00	0,00
455	Associés - comptes courants	0,00	0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00	0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	4 323 051,05	0,00
46	Débiteurs divers :	24 982 620,32	14 085 706,59
461	Opérations pour le compte de tiers	2 457 974,23	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	22 504 646,09	14 085 706,59
	TOTAL II	235 132 412,93	96 788 523,21
486	Charges constatées d'avances	1 077 087,68	858 822,09
475	Différence de conversion (actif)	0,00	0,00
	TOTAL III	1 077 087,68	858 822,09
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	247 795 694,24	97 964 916,48

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	57 094 002,31
	subventions d'exploitation à recevoir	40 358 157,54
	TVA	7 875 345,81

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS
manque acquis 930,25

INFORMATIONS FINANCIERES	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
SOLLAR	057 501 702	18 090 864,00	92 435 114,83	66,23%	11 942 019,39	11 942 018,71	5 000 000,00	0,00	45 571 777,00	0,00	
LOGIS FAMILIAL	999 802 321	5 616 889,88	93 435 065,35	66,60%	4 480 334,09	4 480 334,99	0,00	0,00	34 250 183,00	163 288,00	
LOGIS FAMILIAL VARIOIS	519 500 786	975 000,00	93 859 511,72	79,44%	776 122,00	776 122,00	0,00	0,00	54 314 422,00		
LOGIS MEDITERRANEE	314 046 004	6 936 900,00	68 037 946,06	69,92%	4 431 104,20	4 431 104,20	0,00	0,00	37 318 217,00		
- Participations (8)											
SEMAD	481 464 827	3 279 825,60			4 573,47	4 573,47					
CAISSE D'EPARGNE	382 800 942	2 375 000 000,00			506 240,00	506 240,00					
OPH DE MALAKOFF	279 200 384	208 000,00			9 180,00	9 180,88					
France HLM	313 074 684	574 275,45			7 622,46	7 622,46					
SAEM SCIENTIFOLE AMENAGEMENT	502 222 243	8 524 120,00			400 000,00	400 000,00					
SEMIP	075 650 024	1 524 460,17			30 486,80	30 486,80					
SAIEM	0				5 930,28	5 930,28					
CREDIT COOPERATIF	349674831				48 210,75	48 210,75					
AUTRES PARTICIPATION	0				133 452,72	507,17					
COOPERATIVE FINANCIERE FRANCAISE SCIC	0				80 000,00	80 000,00					
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					22 835 280,05	22 702 334,51	7 622,45	5 007 622,45		179 418,00	

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

(2) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

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

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le précéder dans la rubrique "observations".

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

(7) Plus de 50% du capital dévolu par la société.

(8) De 10 à 50% du capital dévolu par la société.

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

(10) Total colonne 6, égale aux comptes 251 + 256

Observations :

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	453	450	3	0
Cadres	230	235	3	
Non cadres	215	215	0	0
Gardiens d'immeubles	363	363	0	0
Cadres	109	109		
Non cadres	254	254	0	0
Personnels d'immeubles	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0	0	0	0
Personnel de maintenance	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0			
TOTAL	816	813	3	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps		805		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		19		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		11		

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)		CDI	CDD	TOTAL
Rappel :	Effectif salarié au 31 décembre n-1	704	100	804
	- Fins de contrats au cours de l'année	- 102	- 200	- 302
	+ Contrats signés au cours de l'année	+ 135	+ 170	+ 314
	= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	737	79	816

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

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

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

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

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours	Emoluments et frais de notaire	4 467 595,58	4 467 595,58
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	4 467 595,58

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers	1 106 951,08		
En charges d'exploitation	435 939,79		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	28 793,16		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	28 793,16		
TOTAL	1 571 684,03	0,00	0,00

(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 localif, et transférés au compte 67182.

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

les Tiers concernés sont les clients et les syndicats

Partie 4 Fiche n°4.11

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

[illegible]

(1) Justifier ci-dessous l'incorporation des immobilisations incorporelles.

--

(2) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. **Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.**

--

(3) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

--

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

--

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				151 730,36	151 730,36
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	151 730,36	151 730,36

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers 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 les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(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.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		1 081 014,52
Interets moratoires	10 652,70	
Penalités et amendes	21 429,94	
Subventions accordées	15 223,82	
Frais sur Ventes	1 035 542,86	
Divers : montants non significatifs	(1 834,80)	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		24 188 058,69
- Cessions (2)		20 220 459,49
VNC Ventes en Bloc	18 526 381,47	
VNC Ventes unitaires	1 460 791,37	
VNC sur Terrains	111 200,80	
VNC sur commerces	122 085,85	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		3 560 706,53
VNC sur immeubles démolis	3 560 706,53	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		404 892,67
VNC Composants	404 892,67	
678 - Autres (1) (2)		14 774 929,85
Charges sur sinistres	3 035 576,41	
Charges sur démolitions	11 487 754,69	
Charges sur projets abandonnés	95 225,39	
Autres charges exceptionnelles protocole	155 373,37	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		10 047 170,00
Dotation sur reste à charge démolitions	10 047 170,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	50 089 173,07	50 089 173,07

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 681 211,15
Dégrèvements Taxes Foncières	3 316 862,56	
Dégrèvements autres impôts	1 693 639,38	
Pénalités diverses	650 709,23	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		48 865 004,27
Cessions Immobilisations de structure	16 350,00	
Cessions unitaires logements	7 825 500,00	
Cessions immeubles en Bloc	39 713 604,00	
Cessions Terrains	2,00	
Cessions commerces et autres	330 000,00	
Cessions de CEE	979 248,27	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		15 742 322,17
Reprises de subventions d'investissements	15 742 322,17	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		24 945 285,34
Indemnités assurances sur sinistres	1 895 472,47	
Produits de subventions sur démolitions	22 949 700,00	
Divers : montants non significatifs	112,81	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		2 231 775,00
Reprises provisions sur charges démolitions	2 231 775,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	97 445 597,93	97 445 597,93

(1) Détailler les montants significatifs.

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



**RAPPORT DU CONSEIL DE
SURVEILLANCE
SUR
LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
AU TITRE DE L'EXERCICE 2024**



Tout commence chez vous

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE 2024

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 JUIN 2025

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport est établi en application de l'article L. 225-68 alinéa 6 du code de commerce, incluant les éventuelles observations du conseil de surveillance sur le rapport du directoire et sur les comptes de l'exercice écoulé.

Il comporte les éléments suivants :

- Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ;
- La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice ;
- Un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital.

I. LES CONVENTIONS INTERVENUES, DIRECTEMENT OU PAR PERSONNE INTERPOSEE, ENTRE, D'UNE PART, L'UN DES MANDATAIRES SOCIAUX OU L'UN DES ACTIONNAIRES DISPOSANT D'UNE FRACTION DES DROITS DE VOTE SUPERIEURE A 10 % D'UNE SOCIETE ET, D'AUTRE PART, UNE AUTRE SOCIETE CONTROLEE PAR LA PREMIERE AU SENS DE L'ARTICLE L. 233-3, A L'EXCEPTION DES CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPERATIONS COURANTES ET CONCLUES A DES CONDITIONS NORMALES

Les conventions visées sont celles qui sont intervenues sur des opérations autres que courantes et conclues à des conditions normales, directement ou par personne interposée, entre :

- d'une part le président du directoire, le directeur général, les membres du conseil de surveillance, et l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ;
- et d'autre part, la filiale dont la Société possède directement ou indirectement, plus de la moitié du capital.

Les conventions de ce type qui sont intervenues au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, sont rappelées.

Il s'agit de :

I - Conventions autorisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Néant

II- Conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs et conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Néant

III Conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs se poursuivant cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Néant

II. MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS TOUTE SOCIETE PAR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL DURANT L'EXERCICE ECOULE

Le conseil de surveillance a été informé de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice écoulé.

La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice, compte tenu des informations reçues, figure en annexe de ce rapport.

III. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Aucune délégation de compétence et/ou de pouvoir accordée par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital conformément aux articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce n'est actuellement en cours de validité.

IV. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES COMPTES ANNUELS ET LE RAPPORT DE GESTION

Le conseil de surveillance indique qu'il n'a pas d'observations particulières à formuler sur le rapport du directoire et sur les comptes de l'exercice écoulé.

➤ **ANNEXES :**

- Annexe 1 : Liste des mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice 2024.
- Annexe 2 : Tableau des mandats sociaux et fonctions occupés par les mandataires sociaux dans toute société au cours de l'exercice 2024 (Article L225-37-4 du code de commerce)

Le Conseil de surveillance
Le 31 mars 2025



Pierre-Etienne BISCH
Président

ANNEXE 1

LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE 2024

• Membres du conseil de surveillance

Pierre-Etienne BISCH, Président
Laurent LAVERGNE, Vice-Président
Axa France Vie, représentée par Nathalie SAVIER-LACOUR
Axa France Iard, représentée par Emmanuelle RIVE
Communauté d'agglomération Saint-Germain-Boucles-de-Seine, représenté par Julien CHAMBON
Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, représenté par Josiane FISCHER
Conseil Départemental de Paris, représenté par Marie-José RAYMOND-ROSSI
Action Logement Immobilier, représentée par Jean-Baptiste DOLCI
Gilles HENGOAT
Axèle BASTIEN
Bruno BOUSSARD
Antoine de SENNEVILLE
Alain WEBER

Représentants des locataires

Josiane LAMOTTE
Jeannine POIDRAS
Nora NASRI

• Membres du directoire

Philippe BRY, Président
Michel OGLIARO
Virginie CHABERT
Jérôme CELLIER
Edouard LECOEUR

ANNEXE 2

TABLEAU DES MANDATS SOCIAUX ET FONCTIONS OCCUPES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX DANS TOUTE SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE 2024 - (Article L225-37-4 du Code de commerce)

Nom du mandataire : Pierre-Etienne BISCH				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre et Président du conseil de surveillance
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	PE BISCH CONSULTING	SASU	16, rue José Maria de HEREDIA 75007 PARIS	Président Directeur Général

Nom du mandataire : Laurent LAVERGNE				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre et Vice - président du conseil de surveillance
	Sociétés du groupe AXA - sociétés françaises			
	AXA Real Estate investment Managers	SA		Directeur général délégué
	AXA Reim France	S.A.		Directeur général délégué
	AXA Reim France	S.A.		Représentant permanent d'AXA Real Estate investment managers, administrateur
	THE BOOST GROUP	SAS		Président du comité de surveillance
	TOPCO BRY	SA		Membre du comité de surveillance
	Sociétés du groupe AXA - sociétés étrangères			
	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS (BELGIUM)			Président du conseil d'administration et administrateur délégué
	BAYTREE LOGISTICS DEVELOPMENTS LIMITED (UK)			Administrateur
	Sociétés extérieures au groupe AXA - sociétés françaises			
	Néant			
	Sociétés extérieures au groupe AXA - sociétés étrangères			
	LIFE SCIENCE ONE (BV Néerlandaise)			Membre du comité de surveillance

Nom du mandataire : Axèle BASTIEN				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	SA d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
	Sociétés françaises du groupe AXA			
	Néant			
	Sociétés étrangères du groupe AXA			
	Néant			
	Sociétés extérieures au groupe AXA			
	Néant			

Nom du mandataire : Antoine de Senneville				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	SA d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
	Sociétés françaises du groupe AXA			
	Néant			
	Sociétés françaises extérieure au groupe AXA			
	STE D'EXPLOITATION DES PARKINGS DU FORUM DES HALLES	SA		Représentant permanent de la SCI VENDOME COMMERCES
	HEALTH PROPERTY FUND 1	SA		Représentant permanent de la SCI AGIPIMMO1
	OPCI RAISE IMMOBILIER 1	SPPICAV SAS		Représentant permanent d'AXA ASSURANCES VIE MUTUELLE
	OPCI FLI 2	SPPICAV SAS		Représentant permanent de la SCI AGIPIMMO1
	OPCI FLI 2	SPPICAV SAS		Représentant permanent de COLISEE RESIDENTIEL
	Sociétés étrangères du groupe AXA			
	Cirrus SCA (Luxembourg)	0		Directeur
	Forest Clover 1 Limited (Irlande)	0		Directeur
	AISELA 10 Sprl (Belgique)	0		Directeur
	PYROTEX UK 1 COOPERATIVE COOP S.A. (UK)	0		Directeur A
	MEDITERRANEO SVILUPPO (Italie)	0		Directeur
	RAI HOTEL CV (Pays Bas)	0		Directeur

ALTOSTRATUS SARL (Luxembourg)	0		Directeur
BATTLEBELOTTE BV (Pays-Bas)	0		Directeur
ETTEN LEUR LOGISTICS INVESTMENT BV (Pays-Bas)	0		Directeur
LINDISFARNE SL (Espagne)	0		Directeur
MARSHEG 1 BV (Pays-Bas)	0		Directeur
PRIME ITA MILAN-T SRL (Italie)	0		Directeur
SOUZA GP BV (Pays-Bas)	0		Directeur
TOUR DU SOMMEIL BV (Pays- Bas)	0		Directeur
BRISTOL ALLIANCE GP LIMITED (UK)	0		Gérant
RED GRAFTON SARL (Lux)	0		Gérant
RED GRAFTON I SARL (Lux)	0		Gérant
RED GRAFTON II SARL (Lux)	0		Gérant
CRIMSON GRAFTON SARL (Lux)	0		Gérant
LAMA RE 1 BV (Hollande)	0		Administrateur
LAMA RE 2 BV (Hollande)	0		Administrateur
LAMA RE 3 BV (Hollande)	0		Administrateur
LAMA RE 4 BV (Hollande)	0		Administrateur
LAMA RE 5 BV (Hollande)	0		Administrateur
OUESTIA INTERMEDIATE SARL (Sarl Lux)	0		Gérant

	OUESTIA PROPERTIES SARL (Sarl Lux)	0		Gérant
	SIR OP BV (Hollande)	0		Administrateur
	22 BG BV(Pays Bas)	0		Directeur
	Top 22 BG BV (Pays Bas)	0		Directeur
	Krasnapolski II BV (Pays Bas)	0		Directeur
	Cesar Media Invest SARL (Luxembourg)	0		Directeur
	Sociétés étrangères extérieures au groupe AXA			
	Néant			

Nom du mandataire : Nathalie SAVIER-LACOUR représentante permanente d'AXA France Vie				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance représentante permanente de AXA FRANCE VIE
	Sociétés du groupe AXA - sociétés françaises			
	ERIM PARTICIPATIONS	SA		Représentante permanente de ERIM
	Sociétés du groupe AXA - sociétés étrangères			
	Néant			
	Sociétés extérieures au groupe AXA - sociétés françaises			
	Néant			
	Sociétés extérieures au groupe AXA - sociétés étrangères			
	Néant			

Nom du mandataire : Emmanuelle RIVE représentante permanente Axa France Iard				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Représentant permanent Axa France Iard
	Sociétés françaises du groupe AXA			
	AXA ENTRAIDE	Association		Administratrice
	Sociétés françaises extérieures au groupe AXA			
	LA MEDIATION ASSURANCE	Association		Administratrice
	Sociétés étrangères au groupe AXA			
	Néant			
	Sociétés étrangères au groupe AXA			
	Néant			

Nom du mandataire : Julien CHAMBON				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	SA d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance en qualité de représentant permanent de la CA SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	APILOGIS	SCIC D'HLM		Vice-Président du Conseil de surveillance
	MAIRIE DE HOUILLES	Collectivité territoriale		Maire
	DEPARTEMENT DES YVELINES	Collectivité territoriale		Conseiller départemental des Yvelines
	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE	EPCI		Vice-Président
	DOMNIS	SA		Membre du conseil de surveillance
	SYNDICAT D'ASSAINISSEMENT BOUCLE DE SEINE	Syndicat Intercommunal		Président
	SEINE ET YVELINES NUMERIQUES	Etablissement public local		Vice-Président
	CONSEIL COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	Collectivité territoriale		Président
	SDIS	Collectivité territoriale		Membre du conseil de surveillance

Nom du mandataire : Josiane FISCHER, Représentant permanent du Conseil Départemental des Hauts de Seine				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance, représentant permanent du Conseil départemental des Hauts de Seine
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	Néant			

Nom du mandataire : Marie-José RAYMOND ROSSI, représentante permanente du Conseil départemental de Paris				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Représentante permanente du conseil départemental de Paris, membre du conseil de surveillance
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	ANTIN RESIDENCES	S.A	59 rue de Provence 75009 PARIS	Administrateur
	SEQUENS SOLIDARITE	S.A	14 Boulevard Garibaldi 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Administrateur
	RIVP (Régie Immobilière de la Ville de Paris)	S.A	11-13 Avenue de la porte d'Italie 75013 PARIS 13	Administrateur
	IMMOBILIERE 3F	S.A	159 rue Nationale 75013 PARIS	Administrateur
	Association pour la gestion des œuvres sociale des personnels des administrations parisiennes	Association		
	Centre d'accueil et de soins de Nanterre			
	Comité d'orientation de l'observatoire du logement et de l'habitat de Paris			
	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement de l'Ile-de-France			
	Commission logement du 13ème arrondissement			
	Commission de concertation avec l'enseignement privé pour l'académie de Paris			
	Commission départementale des valeurs locatives des locaux			

Conseil parisien de sécurité et de prévention de la délinquance, d'aide aux victimes et de lutte contre la drogue, les dérives sectaires et les violences faites aux femmes			
Conseil territorial de santé			
Conseil de familles des pupilles de l'Etat et du département de Paris			
SYTCOM, agence métropolitaine des déchets ménagers (comité administrant ledit syndicat)			Membre suppléant
Syndicat mixte du bassin versant de la Bièvre			
Commission de la présence postale de Paris			
Collège Georges Sand			
Collège Claude Monnet			
Collège Thomas Mann			
Ecole Glacière			
Ecole Vandrezanne			
Ecole privée Sainte Anne –Sainte Marie			

Nom du mandataire : Jean-Baptiste DOLCI représentant permanent d'Action Logement Immobilier					
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat				
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Représentant permanent d'Action Logement Immobilier, membre du conseil de surveillance	
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat				
	LOGELIA	EPIC		Administrateur	
	MUTLOG	SI		Administrateur	
	ANRU	AGENCE		Administrateur	
	OPH de l'ANGOUMOIS	OPH		Administrateur	
	ENEAL	SA d'HLM		Censeur	
	NOALIS	SA d'HLM		Censeur	

Nom du mandataire : Bruno BOUSSARD				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	CDC HABITAT	SA d'économie mixte		Membre du conseil de surveillance en qualité de représentant de SQY

Nom du mandataire : Gilles HENGOAT				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	CONVERGENCE	SASU	10 rue du Rugunay 29241 Locquirec	Président

Nom du mandataire : Alain WEBER				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	SGFGAS (Société de Gestion des Financements et Garanties de l'Accession Sociale à la Propriété)	SA		Président
	Observatoire des Loyers de l'agglomération Parisienne	Association		Président
	FREHA	Bailleur social Associatif		Administrateur
	SupBiotech	Société à mission	68 rue Guy Môquet 94800 Villejuif	Membre du conseil de surveillance
	Semhach	Société publique locale		Membre du conseil de surveillance

Nom du mandataire : Josiane LAMOTTE, représentante élue des locataires				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercées
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance, représentante élue des locataires
	Sociétés extérieures au 1001 Vies Habitat			
	Néant			

Nom du mandataire : Nora NASRI, représentante élue des locataires				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercées
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance, représentante élue des locataires
	Sociétés extérieures au 1001 Vies Habitat			
	Néant			

Nom du mandataire : Jeannine POIDRAS, représentante élue des locataires				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercées
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance, représentante élue des locataires
	Sociétés extérieures au 1001 Vies Habitat			
	CLCV de Paris	Association	29, rue Alphonse Bertillon 75015 PARIS	Administratrice et Trésorière adjointe