

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 émargé 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 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^o et 39, 5^o 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 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>
• <i>Montant du report à nouveau au 31 décembre 2024</i>	<i>131 231 493,58</i>	<i>0</i>	<i>131 231 493,58</i>
• <i>Résultat de l'exercice 2024</i>	<i>1 449 035,33</i>	<i>-1 327 669,97</i>	<i>2 776 705,30</i>
• <i>Montant du report à nouveau après imputation du résultat</i>	<i>132 680 528,91</i>	<i>-1 327 669,97</i>	<i>134 008 198,88</i>
• <i>Affectation à la réserve légale</i>	<i>138 835,27</i>	<i>0</i>	<i>138 835,27</i>
• <i>Affectation à la réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières</i>	<i>5 837 677,27</i>	<i>0</i>	<i>5 837 677,27</i>
• <i>Affectation aux actionnaires à titre de dividendes par prélèvement sur le report à nouveau</i>	<i>1 378 838,84</i>	<i>0</i>	<i>1 378 838,84</i>
• <i>Soit un solde du report à nouveau après affectation</i>	<i>125 325 177,53</i>	<i>-1 327 669,97</i>	<i>126 652 847,50</i>

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

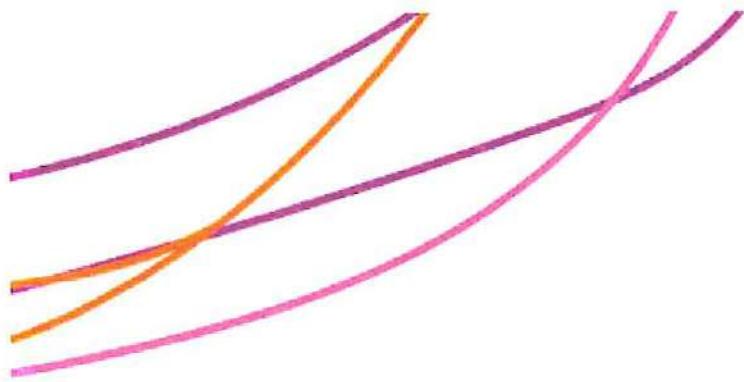
Abstention : 0 voix

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	ACTIF	Exercice 2024				Exercice 2023
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	
		3	4	5	6	
	COMPTE DE CAPITAUX					
109	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	9 996 317,81	10 605 355,09
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	26 975 120,95	17 018 269,14	9 956 861,81		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	370 466,20	331 030,20	39 456,00		(19 629,61)
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
A 2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00	3 628 397 867,49	3 533 144 824,38
C 2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 142 495 532,83	0,00	1 142 495 532,83		1 092 944 190,07
T 212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
F 213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	4 153 175 531,88	1 728 561 983,87	2 424 213 547,99		2 388 805 110,75
I 214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	169 504 264,50	121 507 372,94	47 998 891,58		56 809 063,68
I 21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administrati	18 255 179,40	7 692 303,83	10 562 875,63		10 997 003,22
M 215-218	Instal, techniques, matériel et outillage, et autres immo, corp.	10 085 958,97	7 028 711,30	3 057 247,58		3 517 684,78
M 221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	71 771,90	0,00	71 771,90		71 771,90
O 23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS					
B 2312	Terrains	169 718 706,07	0,00	169 718 706,07		105 683 478,28
L 2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	218 369 481,16	1518 174,28	216 851 306,91		175 891 220,23
I 238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
S	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
E 261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	22 835 280,05	132 945,55	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		327 962,69
2675-2768	Intérêts cours	245 000,00	0,00	245 000,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	5 947 165 862,79	1 884 190 781,17	4 062 975 081,62	4 062 975 081,62	3 653 080 222,66
3 (net du 310, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS					
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	910 455,00	424 773,82	485 681,18	6 959 998,14	2 116 889,44
33	Immeubles en cours	7 309 932,53	864 735,91	6 445 246,62		1 569 438,66
	Immeubles achevés :					
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		53 661,15
37	Imm. acc. 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		210 923,83
	CREANCES D'EXPLOITATION					
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
C 411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	51 258 662,62	6 821 326,89	44 437 635,73		44 828 720,52
T 412	Créances sur acquéreurs	3 025 276,51	0,00	3 025 276,51		9 882,81
I 414	Clients - autres activités	321 979,84	0,00	321 979,84		280 601,33
F 415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	92 579,22	92 579,22	0,00		(2 376,18)
C 416	Clients douteux ou litigieux	43 333 987,19	43 333 987,19	0,00		0,00
I 418	Produits non encore facturés	266 290,67	0,00	266 290,67		3 630 462,65
R 42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	23 620 913,99	0,00	23 620 913,99		21 240 044,83
C 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)					
L 454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	560 000,00	0,00	560 000,00		1 133 091,37
A 451-458	Groupe, Associés-opérateur, faites en commun et G.I.E	4 323 051,05	0,00	4 323 051,05		16 556 870,94
T 46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	8 410 207,78	0,00	8 410 207,78		6 205 862,96
T 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	Valuers Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00		0,00
	DISPONIBILITES					
511	Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au fréso	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	45 901 018,17	45 901 018,17	0,00		94 095 859,23
5168	Intérêts cours à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	52 224 668,23	52 224 668,23	0,00		50 013 300,07
53-54	Caisse et régies d'avance	4 176,45	4 176,45	0,00		4 176,45
C 486	Charges constatées d'avance	1 077 087,68		1 077 087,68		1 149 613,20
	ACTIF CIRCUANT	(II)	342 588 871,34	51 637 403,03	291 051 468,31	314 922 036,45
T 481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III)	0,00		0,00	0,00
R 169	Primes de remboursement des obligations	(IV)	0,00		0,00	0,00
E 476	Défenses de conversion Actif	(V)	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	4 168 002 289,01
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					
				11 252 822,45		
				14 085 706,59		

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte (1)	PASSIF (2)	Exercice 2024		Exercice 2023 (5)
		DETAIL (3)	TOUX PARTIELS (4)	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES			
101-104-105	Capital :			
1011 (sDEM)	Capital souscrit - non apporté	0,00		540 000 600,00
1013-1014	Capital (actions simples)	30 640 663,00	567 300 561,10	566 329 639,10
1014	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de flot et d'apport	557 259 650,50		557 259 650,50
105	Écarts de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres* autres compléments de dotations, fonds en capital	0,00		0,00
106	Réerves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	2 907 000,00		2 907 000,00
1063 (sociétés)	Réerves 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
T 10683 (SEM)	Réerves + Activité agréée	0,00		0,00
A 10685	Réerves sur cessions immobilières	374 593 630,90		351 701 294,87
U 106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	63 030 607,81		51 005 069,51
X 10688	Réerves diverses	47 593,83		47 593,83
P 106901	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
R 11	Report à nouveau (a)	131 231 493,55	131 231 493,55	148 238 633,86
O 10693 (SEN)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
P 10695	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 449 035,33	1 449 035,33	7 198 345,75
R 12	Résumé de l'exercice (a)	0,00		
E 106991	dont relevant de l'activité agréée	(1 327 669,97)		(10 345 637,35)
S	dont relevant du GIEG (depuis 2021)			
	Montant brut	Insécu résultat		
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	750 956 036,12	350 844 783,26	384 141 252,66
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00
145	Amortissements dépréciatifs	0,00		0,00
149 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	CAPITAUX PROPRES	(1)	1 482 275 545,88	1 473 826 089,82
1571	Titres participatifs		0,00	0,00
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	(1 b)	0,00	0,00
	TOTAL FONDS PROPRES	(1 et 1 b)	1 482 275 545,88	1 473 826 089,82
	TOTAL PROVISIONS	(II)	39 702 770,92	39 702 770,92
P 15	PROVISIONS			14 771 301,93
R 151	Provisions pour risques	22 193 519,00		6 676 828,83
O 152	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
V 152-158	Autres provisions pour charges	8 509 251,92		8 094 473,10
	TOTAL PROVISIONS	(II)	39 702 770,92	14 771 301,93
	DETTE FINANCIERES (1)			2 558 639 872,95
162	Participation des employés à l'effort de construction	242 510 329,00		242 090 471,93
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts supérieurs des Etablissements de Crédit		3 403 925 260,35	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	1 694 132 077,40		1 603 822 090,05
1642	C.G.I.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ensemble des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	500 653 162,95		450 115 932,11
1652	Dépôts et caisse en dépôt : Dépôts de garantie des localités	27 542 042,00		28 071 460,83
1651	Redevances (calcanéation-acquisition)	5 364,36		5 389,36
1654	Autres dépôts	0,00		0,00
1658	Emprunts et dettes financières diverses :		34 778 821,63	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (épargne/sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	385 702,10		385 702,10
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avec ou d'organismes HLM	0,00		0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
1701	Concurrence bancaire courante	224 795,63		159,48
1708 (sauf 1583) -1715-1748-1765-	Intérêts courus	34 140 402,30		20 324 304,30
1583	Intérêts compensateurs	27 916,30		24 061,89
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		71 771,80	71 771,80
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	71 771,80		71 771,80
419	Citizens créditeurs	18 074 118,83		22 979 694,50
4193	Locataires - Excédents d'acomptes	10 642 861,77		11 140 095,81
Autres 419	Autres	7 231 134,70		11 638 597,79
401-4031-4031-4058 partiel	DETTE D'EXPLOITATION		65 324 004,93	57 230 472,39
402-4032-4082-4068 partiel	Fournisseurs	34 030 719,81		34 500 622,64
403-414-4075	Fournisseurs de stocks immobiliers	428 517,43		476 620,03
	Dettes fiscales, sociales et autres	30 694 767,83		23 308 970,82
	DETTE DIVERSES		15 916 341,65	16 645 977,43
404-405-4054-4058 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			12 765 136,02
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	13 914 125,72		0,00
	versoventes restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		
	Autres dettes :			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
454	Bodillets GIEG Immobilières	(102 556,65		121 973,05
454-458	Groupes-Associés opérations faites en commun et en G.I.E	1 376 075,31		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	116 112,64		314 550,07
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-458 (sauf 461 et 475)-476	Autres	1 407 484,23		3 443 918,29
	Produits constatés d'avance		31 849 514,20	23 767 128,99
4971-4978	Au titre de l'exploitation et autres	27 101 156,93		23 767 128,99
4972	Produits des ventes sur lots en cours	4 749 333,32		0,00
	TOTAL DETTES	(II)	2 841 048 209,13	2 678 594 569,26
477	DIFFÉRENCE DE CONVERSION PASSIF	(IV)	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		4 354 026 649,93	4 168 002 359,01
	(a) Montant entre parenthèses jusqu'à l'apport de parts.			
	(1) Dont à plus d'un an.		2 612 528 992,42	
	(2) Dont à moins d'un an.		96 285 465,60	91 344 714,06



II - COMPTE DE RESULTAT 2024

COMpte DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREÉ (SEU)	TOUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREÉ (SEU)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			597 291 748,71	0,00	471 681 567,32	0,00
2							
3	CONSUMPTIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			234 355 322,13	0,00	222 763 657,54	0,00
4	600 (nets de 600)						
5	601 Achats stockés :			3 264 269,56		3 264 269,56	
6	6011 Terres	0,00	0,00	0,00		0,00	
7	6012 Approvisionnements		0,00	0,00		0,00	
8	6013 Immobilés acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
9	6014 Validation des stocks :						
10	6015 Tensions		(3 180 502,54)	(3 180 502,54)		1 955 635,27	
11	6016 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
12	6017 Immobilés acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		1 539 847,04	
13	6018 Autres déductions et corrections de stocks - Fraux et honoraires		1 452 322,44	1 452 322,44		0,00	
14	6019 Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
15	6020 Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
16	6021 Achats des stocks de matières et fournitures	65 056 259,12	1 122 735,12	65 178 094,24		109 334,55	
17	6022 Services extérieurs :					53 233 205,65	
18	6023 Souveraineté générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	28 935 664,74	8 972 772,55	33 908 437,69		33 724 823,50	
19	6024 Location		1 791 439,65	1 791 439,65		1 729 360,93	
20	6025 Charges locatives et de copropriété		14 039 018,18	14 039 018,18		14 167 910,61	
21	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	322 849,28	0,00	10 211 292,54		9 875 914,83	
22	6152 (OHLM) / 61523 (SEM)			19 821 672,17		19 822 472,17	
23	6156 Maintenance		44 975,46	44 975,46		193 714,95	
24	6158 Autres travaux d'entretien		1 784,24	1 784,24		26 885,73	
25	6162 Rendevous du crédit bail et loyers des biens à long terme		738 603,72	738 603,72		2 390 270,10	
26	6166 Primes d'assurance		2 155 250,92	2 155 250,92		134 021,60	
27	6171 Personnel affecté à la sécurité	0,00	9 452 472,43	9 452 472,43		8 641 344,47	
28	6172 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	8 961 061,61	8 961 061,61		8 241 064,00	
29	6173 Publicités, publications, relations publiques		8 244 064,00	8 244 064,00		7 687 722,00	
30	6175 Déplacements, missions et réceptions		33 512 016,23	33 512 016,23		36 632 773,20	
31	6178 Cotisations et prélevements CGSS		1 109 486,22	1 109 486,22		30 000 308,46	
32	6185 Rendevous		25 614 658,06	4 235 192,20		64 214 891,82	
33	Autres compléments 61 et 62		68 567 092,73	68 567 092,73	0,00	0,00	
34	6186 Impôts, taxes et versements assimilés		4 357 549,48	4 357 549,48		4 316 052,66	
35	6187 Gestion et entretien	0,00	50 674 333,94	50 674 333,94		47 125 166,61	
36	6188 Taxes foncieres		457 029,56	13 474 300,30		12 779 632,55	
37	6189 Autres	13 017 270,44		57 148 951,18		64 894 499,22	
38	6190 Charges de personnel		1 877 247,69	37 732 302,04	39 609 549,93	36 151 544,69	
39	6191 Salaires et traitements	941 014,59	16 598 366,69	17 539 401,75		18 745 154,53	
40	6192 Charges sociales		0,00	134 734 951,92	0,00	125 969 532,59	0,00
41	6193 Détail aux amortissements, dépréciations et provisions						
42	6194 Détail aux amortissements, dépréciations et provisions :						
43	619411 Autres provisions		10 742 901,27	10 742 901,27		4 518 411,35	
44	619412 Autres provisions		12 555 615,27	12 555 615,27	0,00	3 669 866,74	
45	619413 Autres charges		3 457 624,12	3 457 624,12		3 033 661,40	
46	619414 Petits sur charges irrécouvrables	0,00	9 058 012,65	9 058 012,65		612 324,84	
47	619415 Reserves et charges diverses de gestion courante		0,00	0,00		0,00	
48	619416 Quotient-part de résultat sur opérations faites en commun						
49				79 350 631,37	0,00	65 895 728,32	0,00
50	CHARGES FINANCIERES						
51	600 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
52	6001 Charges d'exploitation à répartir		1 259 245,56	1 259 245,56		1 187 562,31	
53	6010 Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		1 415 643,00	1 415 643,00		1 077 075,27	
54	60173 Dépréciation des stocks et encours		0,00	0,00		0,00	
55	60174 Dépréciation des créances		12 168 929,79	12 168 929,79		11 550 742,99	
56	60195 Dotations aux provisions :		0,00	0,00		0,00	
57	60196 Provisions pour gross entretien		116 856,52	116 856,52		158 570,46	
58	60197 Autres provisions		0,00	0,00		0,00	
59	60198 Autres charges		91 744,20	91 744,20		136 295,67	
60	604-565-060-568 Autres charges financières						
61				55 081 173,97	0,00	29 148 910,24	0,00
62	CHARGES EXCEPTIONNELLES						
63	671 Sur opérations de gestion		1 081 014,52	1 081 014,52		454 185,37	
64	672 Sur opérations en capital :		75 908 415,35	75 908 415,35		24 816 951,83	
65	675 Valeurs comptables des éléments décrits ci-dessus, démolis, mis au rebut		3 056,41	3 056,41		60 375 587,46	
66	676 Autres		14 774 929,65	14 774 929,65		4 315,09	
67	677 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :		0,00	0,00		2 135 674,53	
68	677-0075 Dotations aux amortissements et dépréciations		10 047 170,00	10 047 170,00		852 573,73	
69	678 Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
70	679 Dotations aux provisions		10 047 170,00	10 047 170,00		2 073 853,00	
71							
72	PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (SOCIETÉS)		0,00	0,00		0,00	
73	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS		0,00	0,00		0,00	
74	TOTAL DES CHARGES	133 764 944,07	802 365 649,65	516 731 813,19	0,00	566 552 323,90	0,00
75							
76	SOLDE CREDITEUR = BÉNÉFICE		1 449 036,33	0,00		7 198 345,76	
77	donc relevant du SIEG		(1 327 659,97)			(10 345 537,35)	
78	donc ne relevant pas du SIEG		2 726 705,30			17 544 193,10	
79	TOTAL GÉNÉRAL	631 169 618,49	0,00			163 967,55	
80							
81	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
82	(2) Dont intérêts concernant les entreprises étrangères						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Partie 3 - Fiche n°3.2.1



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 tendus, des bâtiments de qualité, bien entretenu et efficace 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 meilleures 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 précédent 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
Dette < 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%
Dette > 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 » inclue 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 log 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 intervient 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	345 141 160,26	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	145 215 098,92	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	32 681 960,90	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			ENGAGEMENTS DONNES			
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	
1	2	3	1	2	3	
6021	Avals, cautions, garanties reçus		6011	Avals, cautions, garanties donnés	234 534 056,28	
6021	Contrats d'emprunt cession signés et non portés à l'encaissement		6012	Octroi de prêts :	0,00	
6022	Avenants en cours (cession P.A.P.)		60121	- Contrats signés de prêts principaux		
6023	Emprunts locatifs et autres	1 980 579 689,30	60122	- Contrats de prêts complémentaires		
6024	Créances escomptées non échéées		60128	- Autres contrats		
6026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		6016	Redevances crédit-bail restant à courir		
6028	Autres engagements reçus		6018	Autres engagements donnés	415 619 792,70	
			60181	Reste à comptabiliser sur :		
			60181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées : (logements + cession)		
			60182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains + cession)		
			60183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	149 253 173,00	
			60184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	266 368 610,70	
			60188	Engagements divers		
TOTAL		1 980 579 689,30			TOTAL	650 154 748,98

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNÉS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	9 952 000,00	50611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				
	TOTAL	9 952 000,00			

BRESTITONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUE

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNÉS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL	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		7 198 345,75		(10 345 832,35)		17 544 163,10
- Prélèvement sur le compte 10681 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						243,73%
						0,00%
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat						
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans les capitaux propres						
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserves légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		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		11 967 538,30			10 929 797,73
10686 Réserves diverses	0,00		0,00			0,00
457 - Dividende	1 308 150,00		0,00		0,00%	1 308 150,00
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	131 231 493,56		(0,00)			131 231 493,56
						100,00%
TOTAUX	155 426 979,61	155 426 979,61	11 967 538,30	11 967 538,30	143 469 441,31	143 469 441,31

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélevements 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	0,66	1 308 150,00	1 308 150,00	7 198 345,75
N-1	2023	0,66	1 017 450,00	1 017 450,00	42 625 533,29
N-2	2022	0,38	581 400,00	581 400,00	64 515 486,31

(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	8 878 987,42	
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

	Capital en euros	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	Réserve legale	Réserves statutaires ou contractuelle s	Réserves sur cessions immobilierées	Réserves diverses dont relevant du SIEG (depuis 2021)	Rapport à nouveau	Résultat de l'exercice total	Résubventions d'investissement dont relevant du SIEG (depuis 2021)	TOTAL
Capitaux propres au 31-12-2023	29 070 000,00	557 259 698,38	2 907 000,00		351 701 294,37	51 068 069,51	47 595,83	148 238 633,66	22 313 375,65	7 198 345,75 -10 345 837,35
Affection du résultat 2023								7 198 345,75	-10 345 837,35	-7 198 345,75 10 345 837,35
Affection à la réserve de plus-values nettes sur cessions immobilierées					22 897 336,03	11 967 536,30		-22 897 336,03	-11 967 536,30	
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
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 38 141 252,86 1 482 275 569,88

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Etat initial couleur 0 = [Test1] colonne 1 et [Test2] du 0 à 100,

Y comme la production immédiate (compte 72 et 72/3).

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMobilisations AMORTISSABLES	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE			DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISSES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1 INCORPORELLES	2	3	4	5	6
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083- 28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	16 451 335,30	6 30 689,34	0,00	63 765,50	17 018 259,14
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	321 156,20	9 884,00	0,00	0,00	331 030,20
	TOTAL I	16 772 501,50	6 40 553,34	0,00	63 765,50	17 349 289,34
2812	Agencements - Aménagements de terrains- CONSTRUCTIONS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2813 (sauf 281315 et 28135)	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 administratives	7 525 406,66	403 224,83	0,00	236 327,56	7 692 303,83
	TOTAL III	1 776 860 856,81	108 920 580,77	0,00	38 370 705,91	1 847 410 731,67
2815	Install. techniques. - Matériel - Outilage AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	99 852,91	13 540,41	0,00	0,00	113 393,32
28181	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	1 666 873,67	27 071,75	0,00	0,00	1 693 950,42
28184	Mobilier	791 378,20	60 954,43	0,00	0,00	852 832,63
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL V	6 189 432,43	832 616,32	0,00	106 730,68	6 915 318,07
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	1 789 922 643,55	110 407 290,84	0,00	38 541 262,09	1 871 786 732,40

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

(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 6311 + 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

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES DE	ELEMENTS TRANSFERES EN ELEMENT ACTIF CIRCULANT		AUTRES SORTIES D'ACTIF (2)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
		ELEMENTS CEDEES 3	3			
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2802-28083	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- 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	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 II	0,00	12 822 078,08	25 548 627,83	0,00	38 370 705,91
2815	Install. techniques. - Matériel - Outilage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	35 351,74	0,00	35 351,74
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	71 378,94	0,00	71 378,94
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	71 378,94	0,00	71 378,94
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	35 351,74	0,00	35 351,74
	Total V	0,00	0,00	106 730,68	0,00	106 730,68
	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
Prévision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL I	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	825 580,45 (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	20 780 161,27	4 858 692,28
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporéelles	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
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
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
	TOTAL VI (III + IV + V)	64 760 549,52	13 584 672,79	14 405 670,51
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	79 531 851,45	(1)	34 374 734,06	(1)
				19 284 362,79
				94 642 222,72

RENOVIS

(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 de provisions non utilisées (*)		3 872 858,10
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			985 834,18
			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).

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIES PAR DES SURETÉS RÉELLES
1	2	3	4	5	6 (3+4+5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	242 510 220,08	12 807 628,95	50 369 320,84	178 333 179,29	
163	Emprunts obligataires (1)	2 403 975 260,35	49 079 152,76	214 510 259,14	2 140 385 848,45	0,00
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	27 542 682,80	Non ventilable (3)	5 364,36	27 542 682,80	0,00
165/1/1658	Dépôts et cautionnement régis	5 364,36				
1654	Relevances location - accession	0,00				0,00
166	Participation des salariés aux résultats	0,00				0,00
167 (sauf 1675 et 1679), 168* à 1687	Emprunts participatifs (1)	385 702,10				385 702,10
171/8	Autres emprunts et dettes (1)	0,00				0,00
519	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	224 799,03				0,00
1688/1689/2-1716-1748- 1788-5181	Concours bancaires courants (5)	34 140 402,20				0,00
16893	Intérêts courus non achus	27 918,30				0,00
	Intérêts compensateurs					
	TOTAL I) dettes financières	2 708 812 453,02		96 285 465,60	2 347 847 412,44	0,00
	donc emprunts remboursables en fine					
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affiliés, clients	71 771,90				0,00
269/279	Versements restant à effectuer sur dettes non ébouées	0,00				
401 à 408	Fournisseurs et compagnies rattachées	48 373 385,76				0,00
419	Clients créditeurs	18 074 116,53				0,00
42	Personnels et compagnies rattachées	11 121 377,51				0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	7 948 821,71				0,00
44	Etats et autres collectivités publiques :	11 766 558,67		8 262 345,08	3 504 023,59	0,00
443	Opérations particulières	0,00				
44 sauf 443	Autres	11 766 558,67		8 262 345,08	3 504 023,59	0,00
45	Groupes, associés et opérations de coopération	1 481 145,19		1 481 145,19		0,00
451	Groupes	0,00				
454	Sels Civils Immobilières ou S.C.C.C	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 GIE	1 376 075,31		1 376 075,31	0,00	
46	Crediteurs divers :	1 195 545,65		1 195 545,65	0,00	
461	Créations 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 transitaires ou d'attente (6)	325 520,98		325 520,98	0,00	
	TOTAL II)	100 366 236,91		96 882 213,32	3 504 023,59	0,00
467	Produits constatés d'avance :	31 849 514,20		11 658 333,32	20 211 860,58	
4871	Sur exploitation	27 101 180,88		6 880 000,00	20 211 860,58	
4872	Sur vente de lots en cours	4 748 333,32		4 748 333,32	0,00	
4873	Autres produits constatés d'avance	0,00				
	TOTAL III)	31 849 514,20		11 638 333,32	20 211 860,58	
	TOTAL GENERAL (Millions) (4)	2 841 048 209,13		2 347 847 412,44	2 347 847 412,44	0,00
	RENOVIS					
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice				210 525 035,53	
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				65 058 400,57	
	(2) Dont 3 à 2 ans maximum à l'origine				0,00	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carre, le montant des débits et tailllements 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 les obligations et dettes 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	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	0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00
274	Autres prêts	6 524,97	6 524,97	6 524,97
275/276	Autres immobilisations financières	331 046,21	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	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'API	51 261 513,28	51 261 513,28	0,00
415	Clients douleur 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
413/4/4/4/4/4/4/18	Autres créances clients	678 289,07	678 289,07	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	333 721,84	333 721,84	0,00
43	Sécurités sociale et autres organismes sociaux	244 970,86	244 970,86	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	106 408 972,81	23 706 156,19	82 702 816,62
443	Opérations particulières	0,00	0,00	0,00
44 sauf 443	Autres (1)	106 408 972,81	23 706 156,19	82 702 816,62
45	Groupe et associés et opération de coopération	4 883 051,05	4 883 051,05	0,00
451	Groupe	0,00	0,00	0,00
454	Sociétés Immobilières ou S.C.C.C.	560 000,00	560 000,00	0,00
455	Associés - comptes courants	0,00	0,00	0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00	0,00	0,00
456	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	8 118 936,50	14 085 706,59
486	Charges constatées d'avances	235 132 412,93	138 343 889,72	96 788 523,21
476	Déférence de conversion (actif)	1 077 087,58	218 265,59	858 822,09
	TOTAL II	1 077 087,58	218 265,59	858 822,09
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	247 799 694,24	149 814 777,76	97 984 916,48
(1) REVOIS				
	Dont			
	subventions d'investissement à recevoir			
	subventions d'exploitation à recevoir			
	TVA			
		57 034 022,31		
		40 338 157,54		
		7 875 345,81		

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

manque acquis 930.25

Partie 4 - Fiche 4.6

INFORMATIONS FINANCIERES	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DÉTENUS (3)			PRÉTS ET AVANCES CONSENTEES PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSÉES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVAUX DONNÉS PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSEES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITÉS
					BRUTE	NETTE	6			9	10	
FILIALES ET PARTICIPEMENTS (1)	2	3	4	5								
Filiales et participations (2) (6) :												
- Filiales (7)												
SOLLAR	057 501 702	18 090 864,00	82 435 114,83	66,23%	11 942 016,93	11 942 016,71		5 000 000,00	0,00	46 571 777,00	0,00	
LOGIS FAMILIAL	668 802 321	5 616 888,88	93 435 085,35	64,50%	4 480 334,99	4 480 334,99		34 250 183,00	0,00	34 250 183,00	163 288,00	
LOGIS FAMILIAL VAROIS	619 500 795	975 000,00	93 859 511,72	79,44%	776 122,00	776 122,00		0,00	0,00	54 314 422,00	0,00	
LOGIS MEDITERRANEE	314 046 004	6 336 900,00	68 037 946,06	59,92%	4 431 104,20	4 431 104,20		0,00	0,00	37 318 217,00	0,00	
- Participations (8)												
SENAF	431 484 827	3 279 825,60			4 573,47	4 573,47				15 187,00		
CAISSE D'EPARGNE	382 900 842	2 375 000 000,00			506 240,00	506 240,00				9 180,00		
OPH DE MALAKOFF	279 200 384	208 000,00			9 180,00	9 180,00				7 622,46		
France Hi-M	313 074 684	574 275,45			400 000,00	400 000,00				7 622,46		
SSEM	162 222 243	8 524 120,00			30 489,80	30 489,80				40 000,00		
SEAF	075 850 024	1 524 490,17			5 930,28	5 930,28				48 210,75		
CREDIT COOPERATIF	0				133 482,75	133 482,75				507,17		
AUTRES PARTICIPATION	34 997 4931	0			60 000,00	60 000,00						
COOPERATIVE FINANCIERE FRANCILIENNE SCIC	0											
Autres filiales ou participations (9) :												
- Filiales non reprises ci-dessus												
- Participations non reprises ci-dessus												
Total (10)												
					22 835 280,06	22 702 334,51		5 007 622,45	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 n'est pas indiqué, le montant de la participation dans la filiale de dévaluation dans la rubrique "obligations", les dépréciations et les réductions.

(4) Montant dans cette colonne la totalité des parts et avances (sous réductions, des combinaisons) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "obligations", les dépréciations constitutives le cas échéant.

(5) Si il s'agit d'un exercice dont la clôture n'a pas été faite avec celle de la société, le prélèvement dans la rubrique "obligations" des titres.

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

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

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

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

(10) Total colonne 5 : égale aux colonnes 251 à 266

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				
Cadres	453	450	3	0
Non cadres	238	235	3	
Gardiens d'immeubles				
Cadres	215	215		
Non cadres	363	363	0	0
Personnels d'immeubles				
Cadres	109	109		
Non cadres	254	254		
Personnel de maintenance				
Cadres	0	0	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) Indire l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.O 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 (maison 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 IMPUTÉS 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
211 - Terrains	Divers (montants non significatifs)		0,00
213/214 - Constructions	Divers (montants non significatifs)		0,00
231 - Immobilisations corporelles en cours	Emoluments et frais de notaire	4 467 595,58	4 467 595,58
31 - Terrains à aménager	Divers (montants non significatifs)		0,00
33 - Immeubles en cours	Divers (montants non significatifs)		0,00
35 - Immeubles achevés	Divers (montants non significatifs)		0,00
	Divers (montants non significatifs)		
			TOTAL
			4 467 595,58

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 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)
<u>En charges à répartir (c/481) (1)</u>		0,00	
<u>En comptes de tiers</u>	1 106 951,08		
<u>En charges d'exploitation</u>	435 939,79		
<u>En charges financières</u>			
<u>En charges exceptionnelles</u>			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	28 793,16		
	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 syndics

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72

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

1. **What is the primary purpose of the proposed legislation?**

(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 incorporeables en immobilisation par les comptes 72.

www.ijerph.org

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

1. **What is the primary purpose of the study?** (Please select one)

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

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPÉRATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPÉRATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotsissements 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
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)			1 081 014,52
Intérêts moratoires	10 652,70		
Pénalités 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	1 400 791,37		
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		
Divers : montants non significatifs			
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	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) Détalier 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	TOUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 661 211,15
Degrèvements Taxes Foncières	3 316 862,56	
Degrèvements autres impôts	1 693 630,36	
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	7 825 500,00	
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	22 949 700,06	
 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) Détalier 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 circonference, 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

ERNST & YOUNG et Autres

Paris-La Défense le 13 juin 2025

Signé par :


Saïd BENHAYOUNE
52B7289F16F04C3...

Saïd BENHAYOUNE

Associé

DocuSigned by:


Jean-Philippe BERTIN
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

N° de compte	ACTIF	Exercice 2024					Exercice 2023	
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOUX PARTIELS		NET	
					3	4	5	6
	COMPTE DE CAPITAUX							
109	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufrut	26 975 120,95	17 018 259,14	9 956 881,81			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)	
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
A 2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
C 2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 142 495 532,83	0,00	1 142 495 532,83			1 092 944 180,07	
T 212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00			0,00	
I 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	
F 214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	169 504 264,50	121 507 372,94	47 996 881,59			56 809 003,68	
I 2135-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratives	16 255 179,46	7 692 303,83	10 562 875,63			10 997 003,22	
M 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	
M 221-222-223	Immeubles en location-vente, loc, attribution, affectation	71 771,90	0,00	71 771,90			71 771,90	
O 23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS							
B 2312	Terrains	169 718 706,07	0,00	169 718 706,07			106 683 478,26	
L 2313-2314-2318-238	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	218 369 481,16	1 518 174,25	216 851 306,91			175 891 220,23	
I 238	Avances et comptes	0,00	0,00	0,00			0,00	
S	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)							
E 261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	22 835 280,05	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			337 562,69	
2878-2768	Intérêts courus	245 000,00	0,00	245 000,00			0,00	
	ACTIF IMMOBILISÉ	5 947 165 852,79	1 684 190 781,17	4 062 976 081,62			4 062 976 081,62	3 853 060 222,56
	STOCKS ET EN-COURS						6 959 398,14	2 115 889,44
31 (OHLIM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	910 455,00	424 773,82	485 681,18			464 710,29	
33	Immeubles en cours	7 309 992,53	864 735,91	6 445 246,62			1 569 433,66	
	Immeubles achevés :							
35 sauf 358	Disponibles à la vente	29 070,34	0,00	29 070,34			29 070,34	
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00			53 661,15	
37	Imm, aq. 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			210 923,83	
	CRÉANCES D'EXPLOITATION						169 133 286,59	141 705 819,16
A	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :							
C 411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	51 258 962,62	6 821 326,89	44 437 635,73			44 828 720,62	
T 412	Créances sur acquéreurs	3 025 270,51	0,00	3 025 270,51			9 882,81	
I 414	Clients - autres activités	321 979,84	0,00	321 979,84			286 061,33	
F 415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attribuaires	92 579,22	92 579,22	0,00			(2 376,18)	
C 416	Clients douteux ou érigés	43 333 987,19	43 333 987,19	0,00			0,00	
I 418	Produits non encore facturés	266 200,67	0,00	266 290,67			3 630 462,65	
R 42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	23 629 943,99	0,00	23 629 943,99			21 249 044,83	
C 441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	97 452 159,85	0,00	97 452 159,85			71 503 423,10	
	CRÉANCES DIVERSES (3)						15 761 233,04	25 625 455,06
L 454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	560 000,00	0,00	560 000,00			1 133 091,37	
A 451-458	Groupe, Associés-opérateurs, fâtes en commun et G.I.E	4 323 051,05	0,00	4 323 051,05			16 956 870,94	
N 46 (sauf 4611-1075-4678)	Débiteurs divers	8 410 207,76	0,00	8 410 207,76			6 205 862,96	
T 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	
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	
	DISPONIBILITÉS						98 129 862,86	144 113 335,76
511	Valeur à encasement	0,00	0,00	0,00			0,00	
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00	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	
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	4 176,46		4 176,46			4 176,46	
	Charges constatées d'avance	1 077 057,68		1 077 057,68			1 149 613,20	
C 488	ACTIF CIRCULANT (II)	342 588 871,34	51 537 403,03	291 051 468,31			314 922 036,45	
O 481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III)	0,00	0,00			0,00	0,00
P 469	Primes de remboursement des obligations	(IV)	0,00	0,00			0,00	0,00
T 476	Differences 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			4 168 002 259,01	
			(1) Dont droit au bail					
			(2) Dont à moins d'un an					
			(3) Dont à plus d'un an					
				11 252 622,45				
				14 055 706,59				

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2,2,1

N° de compte	1	PASSIF	Exercice 2024		
			DETAIL	TOUX PARTIELS	Exercice 2023
			3	4	5
10		CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES			
101+104+105		Capital :			
1011 (SEMI)		Capital soumis – non appalé	0,00		
10133-1014		Capital (actions simples)	30 640 862,00		29 070 056,00
1014		Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104		Primes d'émission, de fusion et d'apport	557 259 695,38		557 259 694,38
105		Écarts 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
105		Réerves :			
C 1051 (sociétés)		Réserve légale	2 807 000,00		2 907 000,00
A 1043 (sociétés)		Réerves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
P 1047 (OPH)		Écarts d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
I 10471		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
T 10483 (SEMI)		Réerves - Activité agréée	0,00		0,00
A 10685		Réerves sur cessions immobilières	374 598 630,00		351 701 294,87
U 106851		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	63 034 607,81		51 058 069,51
X 10688		Réerves diverses	47 595,83		47 595,83
P 106881		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
R 11		Report à nouveau (a)	131 231 493,58		148 238 631,88
O 10683		dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
P 10683		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
R 12		Résultat de l'exercice (a)	1 449 035,33		7 118 245,78
E 10683 (SEMI)		dont relevant de l'activité agréée	0,00		
S		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(1 327 669,87)		(10 345 837,39)
		Montant brut	Montant résultat		
13		SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	750 986 039,12	366 844 783,26	384 141 252,86
14		PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00
145		Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)		Provisions spéciales de dépréciation	0,00		0,00
		CAPITAUX PROPRES	(I)	1 492 275 569,88	1 492 275 569,88
1671		Titres participatifs		0,00	0,00
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	(b bis)	0,00	0,00
		TOTAL FONDS PROPRES	(I et II bis)	1 492 275 569,88	1 492 275 569,88
P 15		PROVISIONS			
R 151		Provisions pour risques	22 183 519,00		39 702 770,92
152		Provisions pour gros événements	0,00		0,00
153-156		Autres provisions pour charges	8 509 251,92		8 094 473,10
		TOTAL PROVISIONS	(II)	30 702 770,92	39 702 770,92
P 162		DETTES FINANCIERES (I)			
R 163		Participation des employés à l'effort de construction	212 510 326,08		2 899 619 872,95
164		Emprunts obligataires	0,00		242 090 471,93
1641		Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		2 403 975 260,35	
1642		Caisse des Dépôts et Consignations	1 054 122 077,40		1 803 922 300,95
1647		C.G.I.L.L.S	0,00		0,00
1648		Prêts de l'exercice des prêts HLM	0,00		0,00
165		Autres établissements de crédit	509 453 163,95		450 115 932,11
1651		Dépôts et cautionnements reçus :		27 548 016,95	
1654		Dépôts de garantie des locataires	27 542 682,00		26 871 460,83
1658		Redevances (location-accession)	5 364,93		5 389,36
1668		Autres dépôts	0,00		0,00
1669 (sauf 16892) -1716-1748-1795-		Emprunts et dettes financières diverses :		34 778 821,63	
16892		Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assorties de rendements partout/à	385 702,10		385 702,10
16893		Emprunts participatifs	0,00		0,00
16953		Acances d'organismes HLM	0,00		0,00
176		Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
1768 sauf intérêts courus		Dépôts rattachés à des participations	0,00		0,00
1771 sauf intérêts courus-18		Censure bancaires courantes	224 799,03		159,48
519			34 140 402,50		29 324 304,30
5191		Prêts courus			
51963		Intérêts compensateurs	27 916,50		24 061,89
229		Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		71 771,90	71 771,90
2293		Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292		Autres droits	71 771,90		71 771,90
419		Clients créateurs			
4195		Locataires - Écarts d'accroûtes	10 842 591,77		16 074 118,53
Autres 419		Autres	7 231 136,76		22 978 624,60
401-4031-1081-1086 partiel		DETTES D'EXPLOITATION			
402-4032-1082-1088 partiel		Fourrissiers	54 030 719,61		34 500 622,64
42-43-44-4073		Fourrissage de stocks immobiliers	420 517,43		470 829,93
		Dépôts fiscaux, sociaux et autres	30 664 767,85		22 309 976,82
		DETTES DIVERSES			
404-405-4084-4088 partiel		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		16 915 341,65	16 845 577,43
209-279		Fournisseurs d'immobilisations	13 814 128,72		12 765 136,02
		versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
		Autres dettes :			
4563 (sociétés)		Associés - Versements reçus sur augmentation du capital	0,00		0,00
454		Sociétés Civiles Immobilières	102 256,05		121 973,05
451-455		Groupe(s) - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E	1 376 015,31		0,00
451 (sauf 4515)		Opérations pour le compte du Rés	116 112,64		514 859,07
4515		Opérations d'aménagement	0,00		0,00
455-497-46 (sauf 461 et 4675)-470		Autres	1 407 458,73		2 443 018,25
R 4371-4378		Produits constatés d'avance			
R 4972		Autre de l'exercice et autres	27 101 180,68		23 747 128,89
		Produits des ventes sur lots en cours	4 748 333,32		23 747 128,89
		TOTAL DETTES	(III)	2 841 940 239,13	2 679 394 859,21
G 477		DIFFÉRENCE DE CONVERSION PASSIF	(IV)	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		4 354 026 849,83	4 169 022 259,01
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(b) Dont à plus d'un an.			
		(c) Dont à moins d'un an.			
				2 612 526 892,42	2 464 265 158,89
				96 285 465,00	94 344 714,06



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 AGREÉ (SEU)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREÉ (SEU)
		3	4	5	6	6	7
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			59 281 748,71	0,00	471 401 987,92	0,00
3	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			234 348 222,13	0,00	222 763 057,64	0,00
4	Achats stockés :						
5	Terrains	3 264 265,95	3 264 265,95				
6	Approvisionnements	0,00	0,00				
7	Immobilés acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de retrait	0,00	0,00				
8	Variation des stocks :						
9	Terrains	0,00	0,00	(3 100 932,34)		1 555 632,57	
10	Approvisionnements	0,00	0,00			0,00	
11	Immobilés acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de retrait	0,00	0,00			0,00	
12	Autres :						
13	Autres dépenses et de prestations de services : Travaux et honoraires	1 452 302,44	1 452 302,44			1 539 847,04	
14	Autres dépenses et de prestations de services : et tels annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00	0,00			0,00	
15	Autres : services, travaux et tels annexes (opérations d'aménagement)	0,00	0,00			0,00	
16	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00			0,00	
17	Achats non stockés de matières et fournitures	160 177,51	160 177,51			109 331,35	
18	61-02 (hors 619-829)	65 058 259,12	1 122 735,12	66 178 594,24		52 231 205,88	
19	Services extérieurs :						
20	Réserve d'assurance globale (travaux relatifs à l'exploitation)	28 835 664,74	8 972 772,65	33 808 437,69		33 724 823,30	
21	Locatifs	1 791 430,65	1 791 430,65			1 739 360,93	
22	Charges locatives et de copropriété	14 020 016,18	14 020 016,18			14 187 818,81	
23	Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers locatifs	322 849,28	10 231 594,34	10 554 433,62		9 875 814,89	
24	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	19 623 472,17	19 623 472,17		17 667 311,75	
25	Maintenance					193 114,95	
26	Autres travaux d'entretien					1 784,24	
27	Retenances de crédit-bail et loyers des biens à long terme					736 603,72	
28	Primes d'assurances					2 125 330,02	
29	Personnel et rémunérations à la société	0,00	242 774,43	242 774,43		2 390 276,10	
30	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	6 601 591,31	6 601 591,31		134 921,60	
31	Publicité, publications, relations publiques	1 109 436,22	1 109 436,22			8 641 344,87	
32	Déplacements, missions et réceptions	1 465 770,46	1 465 770,46			923 361,22	
33	Dotations et prélevements CGLS	8 241 064,00	8 241 064,00			1 374 700,79	
34	Relevances	33 812 016,23	33 812 016,23			7 945 722,00	
35	Autres :					36 532 036,63	
36	Impôts, taxes et versements assimilés	25 614 658,08	4 235 132,20	29 849 790,26		30 900 506,40	
37	Sur rémunérations					59 807 893,23	
38	Taxes foncières	0,00	4 357 049,49	4 357 049,49		4 310 852,60	
39	Autres	50 074 833,94	50 674 833,94			47 125 100,61	
40	Charges de personnel	13 017 270,44	457 029,68	13 474 300,32		12 779 652,35	
41	Soldes et brûlements					57 148 951,16	
42	Charges sociales	1 877 347,88	37 732 302,04	38 605 450,93		54 896 439,22	
43	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	941 014,56	19 595 306,69	17 539 401,23		38 151 344,69	
44	Dotations aux amortissements et dépréciations :					134 734 054,00	
45	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
46	Autres : 611-633					4 254 931,83	
47	Autres : 635-637					4 310 852,60	
48	Autres : 635-637					47 125 100,61	
49	Autres : 641-648					12 779 652,35	
50	Autres : 647-6455					54 896 439,22	
51	Autres : 681-6817					38 151 344,69	
52	Autres : 681-6817					18 745 154,53	
53	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :					125 860 932,80	
54	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
55	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
56	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
57	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
58	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
59	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
60	Dotations aux amortissements et dépréciations :					18 745 154,53	
61	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
62	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
63	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
64	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
65	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
66	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
67	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
68	Dotations aux amortissements et dépréciations :					18 745 154,53	
69	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
70	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
71	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
72	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
73	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
74	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
75	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
76	Dotations aux amortissements et dépréciations :					18 745 154,53	
77	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
78	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
79	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
80	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
81	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
82	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
83	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
84	Dotations aux amortissements et dépréciations :					18 745 154,53	
85	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
86	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
87	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
88	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
89	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
90	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
91	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
92	Dotations aux amortissements et dépréciations :					18 745 154,53	
93	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
94	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
95	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
96	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
97	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
98	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
99	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
100	Dotations aux amortissements et dépréciations :					18 745 154,53	
101	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
102	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
103	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
104	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
105	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
106	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
107	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
108	Dotations aux amortissements et dépréciations :					18 745 154,53	
109	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
110	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
111	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
112	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
113	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
114	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
115	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
116	Dotations aux amortissements et dépréciations :					18 745 154,53	
117	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
118	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
119	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
120	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
121	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
122	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
123	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
124	Dotations aux amortissements et dépréciations :					18 745 154,53	
125	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
126	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
127	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
128	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
129	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
130	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
131	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
132	Dotations aux amortissements et dépréciations :					18 745 154,53	
133	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
134	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
135	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
136	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
137	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
138	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
139	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
140	Dotations aux amortissements et dépréciations :					18 745 154,53	
141	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
142	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
143	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
144	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
145	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
146	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
147	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
148	Dotations aux amortissements et dépréciations :					18 745 154,53	
149	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
150	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
151	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
152	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
153	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
154	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
155	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
156	Dotations aux amortissements et dépréciations :					18 745 154,53	
157	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
158	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
159	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
160	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
161	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
162	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
163	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
164	Dotations aux amortissements et dépréciations :					18 745 154,53	
165	Dotations aux amortissements et dépréciations :					125 860 932,80	
166	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 254 931,83	
167	Dotations aux amortissements et dépréciations :					4 310 852,60	
168	Dotations aux amortissements et dépréciations :					47 125 100,61	
169	Dotations aux amortissements et dépréciations :					12 779 652,35	
170	Dotations aux amortissements et dépréciations :					54 896 439,22	
171	Dotations aux amortissements et dépréciations :					38 151 344,69	
172</							

COMpte DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024				Exercice 2023	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREÉ	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREÉ	
		3.	4.	(SE)	5.	(SE)	
1	2	3.	4.	(SE)	5.	(SE)	
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		531 856 069,13	0,00	493 692 878,12	0,00	
2	Produits des activités		497 088 704,97	0,00	473 512 416,56	0,00	
3	70 (net de 700)	Vertes de terrains lots	0,00		4 959 168,67		
4	7011	Vertes d'immobilisés bâts	94 786,73		0,00		
5	2012-7013	Vertes de maisons individuelles (OCMI)	0,00		0,00		
6	7014	Vertes d'autres immeubles	54 000,00		0,00		
7	2017-7018	Récupération des charges locatives	130 153 991,65		117 050 760,81		
8	703	Loyers :					
9	702-704	Loyers des logements non conventionnés	29 247 156,97		28 185 592,15		
10	2021 (SE) / 7041 (OCHLM)	Loyers des logements conventionnés	288 770 788,99		276 847 732,34		
11	2023 (SE) / 7043 (OCHLM)	Suppléments de loyers	3 841 334,32		3 617 293,23		
12	7026 (SE) / 7046 (OCHLM)	Résidences pour étudiants, logements, résidences sociales	10 370 116,87		9 061 837,24		
13	7027 (SE) / 7047 (OCHLM)	Logements en location - accession et accession à vendre	2 970,00		2 857,35		
14	2024-7025-7026 (SE) / 7044-7045-7048 (OCHLM)	Autres	29 846 123,28		27 768 694,43		
15	706	Prestations de services :					
16	705	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00		
17	7051-7052	Rémunération des gestion (accession et gestion de biens)	0,00		0,00		
18	7053 (OCHLM)	Sociétés sous régime	0,00		0,00		
19	70532-70538 (OCHLM) / 7060 (SE)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00		
20	7054	Prestations de multise d'assurance et de commercialisation	230 696,10		526 531,40		
21	7055	Syndic de copropriété	2 233 549,09		2 057 299,85		
22	7056 (OCHLM) / 7053 (SE)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		17 400,00		
23	7057	Gestion des S.C.C.G	0,00		0,00		
24	7058	Gestion des prêts	0,00		0,00		
25	7059	Autres prestations de services	0,00		0,00		
26	706	Produits des activités annexes :					
27	7065	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	783 810,76		714 289,10		
28	Autres 708	Autres	5 459 360,13		4 602 651,97		
29	71	Production stockée (au déstockage)		1 578 638,80	0,00	(2 965 056,21)	
30	7133	Immeubles en cours	1 632 499,95		(2 990 450,02)		
31	7135	Immeubles achevés	(53 661,19)		25 399,81		
32	72	Production immobilisée		7 769 254,16	0,00	4 953 243,72	
33	7222	Immeubles de rapport (très financiers externes)	3 254 067,78		243 701,59		
34	7224	Autres productions immobilisées	4 519 189,38		4 749 542,13		
35	721-Autres 722	Subventions d'exploitation		1 859 022,00	0,00	984 864,15	
36	74	Primes à la construction	0,00		0,00		
37	742	Subventions d'exploitation diverses	1 859 022,00		984 864,15		
38	743	Subventions pour travaux d'atelier	0,00		0,00		
39	744	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		17 032 587,78	0,00	9 934 165,59	
40	745	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00		
41	78157	Dépréciations de créances	10 044 811,85		8 939 052,23		
42	78174	Autres reprises	6 937 775,54		974 534,35		
43	Autres 701	Transferts de charges d'exploitation	1 571 681,03	1 571 681,03	2 054 405,44		
44	791	Produit du dispositif de lissage de la C.G.L.S	0,00	0,00	0,00		
45	793	Autres produits	4 955 991,38	4 555 991,38	1 149 017,68		
46	795	Quotations-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00		
47	76	PRODUITS FINANCIERS		8 878 567,42	0,00	10 272 333,55	0,00
48	761	De participations (2)		424 418,70	0,00	392 585,53	0,00
49	7611	Revenus des actions	129 418,70		320 532,22		
50	7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		59 452,71		
51	7613-7618	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	245 000,00		0,00		
52	7623	Autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00		
53	7626-1-76262	Prêts d'acquisition	0,00		0,00		
54	7627	Autres	0,00		0,00		
55	763-764	Autres créances et valeurs mobilières de placement	8 254 434,82	8 254 433,62	9 741 237,71		
56	765-766-768	Autres (2)	200 115,10	200 115,10	37 659,02		
57	788	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	116 450,83		
58	795	Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00		
59	797	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00		
60	64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		87 445 697,93	0,00	73 795 467,99	0,00
61	771	Sur opérations de gestion					
62	771	Sur opérations en capital	5 661 211,15	5 661 211,15	7 726 357,87		
63	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	48 065 004,27	89 552 411,78	65 058 050,11		
64	777	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	15 742 322,17		42 362 164,11		
65	778	Autres	24 945 285,34		14 074 055,45		
66	779	Reprises sur dépréciations et provisions	2 231 775,00	2 231 775,00	8 021 800,56		
67	787	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	1 001 000,90		
68	797				0,00		
69	74						
70	75						
71	76	TOTAL DES PRODUITS	638 180 648,48	638 180 648,48	0,00	573 750 669,65	0,00
72				0,00	0,00	0,00	0,00
73				0,00		0,00	
74				0,00		0,00	
75							
76							
77							
78							
79							
80							
81							
82							
83							
84							
85							
86							
87							
88							
89							
90							
91							
92							
93							
94							
95							
96							
97							
98							
99							
100							
101							
102							
103							
104							
105							
106							
107							
108							
109							
110							
111							
112							
113							
114							
115							
116							
117							
118							
119							
120							
121							
122							
123							
124							
125							
126							
127							
128							
129							
130							
131							
132							
133							
134							
135							
136							
137							
138							
139							
140							
141							
142							
143							
144							
145							
146							
147							
148							
149							
150							
151							
152							
153							
154							
155							
156							
157							
158							
159							
160							
161							
162							
163							
164							
165							
166							
167							
168							
169							
170							
171							
172							
173							
174							
175							
176							
177							
178							
179							
180							
181							
182							
183							
184							
185							
186							
187							
188							
189							
190							
191							
192							
193							
194							
195							
196							
197							
198							
199							
200							
201							
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							



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 tendus, des bâtiments de qualité, bien entretenu et efficace 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 meilleures 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 cout 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 précédent 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. Crédits 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
Dette < 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%
Dette > 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 découvertes 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 » inclue 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 étaillées 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)	333 892 350,05	345 141 160,28	342 567 583,53	356 451 655,74	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	1 449 036,33
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	17 554 297,22	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	Aval/s, cautions, garanties reçus	
8022	Contrats d'emprunts d'acquisition signés et non portés à l'encaissement	
8022	Avances en cours (acquisition P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	1 980 579 689,30
8024	Créditances et emprunts non échéues	
8026	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	Aval/s, cautions, garanties données	234 534 956,26
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	
8016	Autres engagements donnés	415 619 792,70
80161	Reste à comptabiliser sur :	
80162	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (engagements - accession)	
80162	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	149 253 173,00
80163	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	256 368 619,70
80164	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80168	Engagements divers	
TOTAL		650 154 748,66

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	Réserveations 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	Immobilés à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde 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)

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélevements 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	0,66	1 308 150,00	1 308 150,00	7 198 345,75
N-1	2023	0,66	1 017 450,00	1 017 450,00	42 825 583,29
N-2	2022	0,38	581 400,00	581 400,00	64 515 466,33

(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

	Capital en euros	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	Réserve légalement statutaire	Réserve statutaires ou contractuelle \$	Réerves sur cessions immobilier	Réerves diverses dont relevant du SIEG (depuis 2021)	Report à nouveau total	Report à nouveau dont relevant du SIEG (depuis 2021)	Résultat de l'exercice total	Résultat de l'exercice dont relevant du SIEG (depuis 2021)	subventions d'investissement	TOTAL
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	143 238 633,86	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				22 897 336,03	11 967 538,30		-22 897 336,03	-11 967 538,30				0,00
Distribution de dividendes							-1 308 150,00					-1 308 150,00
Augmentation de capital												1 570 863,00
Variation des subventions d'investissement												6 727 732,73
Résultat 2024												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
												3 841 412 252,86
												1 482 275 569,88

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

1) Ces urgences concernent les patients de terrains de réhabilitation, résidentiels et éducatifs, de compagnons aux 12000 seniors très âgés et dépendants de l'ordre de 10000.

[2] Total général octobre 8 à Total octobre 2 de l'actif du plan.

Y-combinator reduction in functional parallel T2 and T3[2].

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

N° de compte	IMMobilisations AMORTISSABLES 1	AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTACTIONS DE L'EXERCICE			DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISSES (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6
			Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4			
2801	Frais d'établissement	0,00	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	0,00		63 765,50	17 018 259,14
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	321 156,20	9 864,00	0,00		0,00	331 030,20
	TOTAL I	16 772 501,50	640 553,34			63 765,50	17 349 289,34
2812	Agencements - Aménagements de terrains CONSTRUCTIONS	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 652 062 972,14	104 172 318,03	0,00		38 024 235,27	1718 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	7 525 408,66	403 224,83	0,00		236 327,66	7 692 303,83
	TOTAL III	1 776 860 855,81	108 920 580,77			38 370 705,91	1 847 410 731,67
2815	Install. techniques. - Matériel - Outilage AUTRES IMMobilISATIONS CORPORELLES	99 852,91	13 540,41	0,00		0,00	113 393,32
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 314 606,26	686 054,75	0,00		4 000 661,01	
28182	Matériel de transport	416 069,30	58 535,39	0,00		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 (immobiliers reçus en affectation)	TOTAL VI	0,00			0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	1 739 922 643,65	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 locatifs).

(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

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES (3) 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
2801	Frais d'établissement		0,00	0,00	0,00	0,00
2808-2-28083	Baux emphytétiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit		0,00	0,00	63 765,50	63 765,50
2803-2805- 28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I		0,00	0,00	63 765,50	63 765,50
2812	Agencements - Aménagements de terrains	CONSTRUCTIONS	0,00	0,00	0,00	0,00
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		0,00	12 619 380,24	25 204 855,03	38 024 235,27
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui		0,00	0,00	110 142,98	110 142,98
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs		0,00	2 697,84	233 629,82	236 327,66
	Total III		0,00	12 822 078,08	25 548 627,83	38 370 705,91
2815	Install. techniques. - Matériel - Outilage	Total IV	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
28182	Matériel de transport		0,00	71 378,94	35 351,74	106 730,68
28183	Matériel de bureau et matériel informatique		0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier		0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V			71 378,94	35 351,74	106 730,68
282	Travaux d'amélioration (immobilisés reçus en affectation)	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL		0,00	12 893 457,02	25 647 745,07	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.

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
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	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	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
Corporèles	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
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)	19 264 362,79
				94 642 222,72

RENOVIS

(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 prévisions utilisées		3 872 858,10
	de prévisions 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).

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	DETTES GARANTIES PAR DES SURETÉS RÉELLES		
			3	4	5
1	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	242 510 329,08	12 807 828,45	50 369 320,84	179 333 79,29
152	Emprunts obligataires (1)	0,00			
163	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 403 975 250,35	49 079 152,76	2 140 265 846,45	0,00
164	Dépôts et cautionnements reçus	27 542 692,60	Non ventilable (3)	27 542 692,60	
165/1658	Reassurance location - accession	5 354,35	5 364,35	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00		0,00	
167	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
171/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)				
519	Concours barcaillins courants (5)	0,00		0,00	
16801-16802-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non décaus	224 798,03	224 798,03	0,00	
16803	Intérêts compensatifs	34 140 402,20	34 140 402,20	0,00	
TOTAL I) dettes financières		2 708 812 458,02	96 285 465,50	264 879 579,98	2 347 647 472,44
dont emprunts remboursables en fine					
229	Crédits des localités acquéreurs, attributaires, effectuants	71 771,90	71 771,90	0,00	0,00
269/279	Vêtements restant à éfectuer 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	18 074 118,53	18 074 118,53	0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	11 121 377,51	11 121 377,51	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	7 846 321,71	7 946 121,71	0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	11 795 555,67	8 292 545,08	3 504 023,59	0,00
443	Opérations particulières	11 795 555,67	8 292 545,08	3 504 023,59	0,00
44 sauf 443	Autres	0,00		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	1 481 146,19	1 481 146,19	0,00	0,00
451	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00	
454	Stes Cviées Immobilières ou S.C.C.C	102 556,65	102 556,65	0,00	
458	Associés	2 514,23	2 514,23	0,00	
46	Membres - Opérations faites en commun et/ou GIE	1 376 075,31	1 376 075,31	0,00	
461	Créateurs divers :	1 193 545,65	1 193 545,65	0,00	0,00
46 (sauf 461)	Opérations pour le compte de tiers	1 116 112,64	1 116 112,64	0,00	
47	Autres dettes	1 079 433,01	1 079 433,01	0,00	
	Comptes transitoires ou d'attente (6)	325 220,99	325 220,99	0,00	
	TOTAL II	100 386 236,91	98 892 213,32	3 504 023,59	0,00
487	Produits constatés d'avance :	31 948 514,20	11 638 333,32	20 211 180,88	
4871	Sur exploitation	27 101 186,88	6 880 000,00	20 211 180,88	
4872	Sur ventes de lots en cours	4 746 333,32	4 746 333,32	0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00	
	TOTAL III	31 948 514,20	11 638 333,32	20 211 180,88	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	2 841 946 209,13	204 605 012,24	268 594 784,45	2 347 647 472,44
	RENOVIS				0,00
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice			210 225 035,53	
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice			66 058 400,57	
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'échéance			0,00	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au cartier, 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 profit.
 (5) Y compris soldes, créditeurs et dettes.
 (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		A PLUS D'UN AN 4 (2-3)
			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			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	678 289,07			678 289,07
42	Personnel et comptes rattachés	333 721,84			0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	244 970,86			244 970,86
44	Etat et collectivités publiques :	106 408 972,81			106 408 972,81
443	Opérations particulières	0,00			0,00
44 sauf 443	Autres (1)	106 408 972,81			106 408 972,81
45	Groupe et associés et opération de coopération	4 883 051,05			4 883 051,05
451	Groupes	0,00			0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	560 000,00			560 000,00
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			4 323 051,05
46	Débiteurs divers :	24 952 620,32			10 876 913,73
461	Opérations pour le compte de tiers	2 457 974,23			2 457 974,23
46 sauf 461	Autres créances (1)	22 504 646,09			8 418 999,50
486	Charges constatées d'avances	235 132 412,93			138 343 899,72
476	Défiance de conversion (actif)				
	TOTAL II		1 077 087,88		218 265,59
	TOTAL III		1 077 087,88		218 265,59
	TOTAL GENERAL (I + II + III)		247 785 694,24		149 814 777,76
					97 984 916,48

(1) RENVOIS	Dont subventions d'investissement à recevoir subventions d'exploitation à recevoir TVA
-------------	---

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)	PRÊTS ET AVANCES CONSENTEES PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSÉES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNÉES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCASSÉS PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITÉS
FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Filiales et participations (2) (6) :											
Filiales (7)											
SOLLAR	057 501 702	18 050 884,00	82 435 114,83	65,23%	11 942 019,39	11 942 018,71	5 000 000,00	0,00	45 571 777,00	0,00	
LOGIS FAMILIAL	969 802 321	5 616 888,88	93 435 065,35	64,60%	4 480 334,99	4 480 334,99	0,00	0,00	34 250 183,00	163 288,00	
LOGIS FAMILIAL VARIOUS	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	3 144 046 004	6 336 900,00	68 037 946,06	69,92%	4 431 104,20	4 431 104,20	0,00	0,00	37 318 217,00		
Autres filiales ou participations (9)											
Participations (8)											
SEMAO	431 464 627	3 279 825,60	4 573,47	4 573,47	506 240,00	506 240,00	506 240,00	506 240,00	15 187,00		
LAISSE DEPARGE	382 900 942	2 375 000 000,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00			
DPRH 200 384	208 000,00	574 275,45	7 622,46	7 622,46	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00			
France HLM	313 074 684	8 524 120,00	1 524 490,17	1 524 490,17	30 489,80	30 489,80	5 930,28	5 930,28			
AEM SCIENTIPOLE AMENAGEMENT	502 222 243	0	0	0	48 210,75	48 210,75	133 482,72	133 482,72			
SEIMP	075 850 024	3 498 749,31	0	0	507,17	507,17	60 000,00	60 000,00			
AUTRES PARTICIPATIF	0	0	0	0	943,00	943,00					
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)		22 835 280,06	22 702 334,51		5 007 622,45	0,00			179 418,00		

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIÉ 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
Dont effectif de l'organisme à plein temps		605		
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 SALARIÉ ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	704	100	804
- Fin 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'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

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

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

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

10.1 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTÉS 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
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)
<u>En charges à répartir (c/481) (1)</u>		0,00	
<u>En comptes de tiers</u>	1 106 951,08		
<u>En charges d'exploitation</u>	435 939,79		
<u>En charges financières</u>			
<u>En charges exceptionnelles</u>	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 syndics

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

(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 fonds financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les fonds financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 6 et 7, soit incorporés en immobilisations dans les comptes 7,8,9.

(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	MONTANT	TOTAUX PARTIELS	
		1	2
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)			1 081 014,52
Intérêts moratoires	10 652,70		
Pénalités 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
Dotation sur reste à charge démolitions	10 047 170,00		
 Divers : montants non significatifs	 TOTAL	50 089 173,07	50 089 173,07

(1) Détaillez les montants significatifs.

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

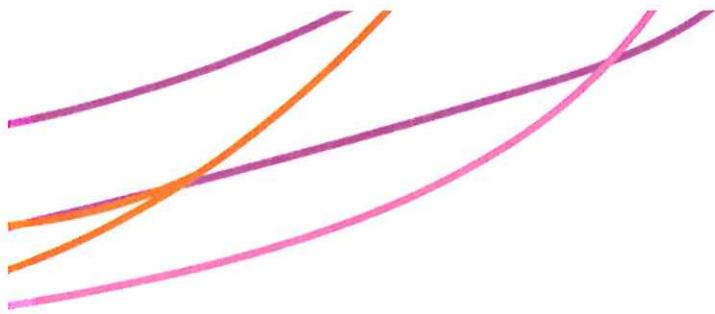
Partie 4 Fiche n°4.13

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
		1
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 601 211,15
Degrèvements Taxes Foncieres	3 316 862,56	
Degrèvements 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	16 350,00	
Cessions unitaires logements	7 825 500,00	
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	22 949 700,06	
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
Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat				
MANDATS SOCIAUX	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				
MANDATS SOCIAUX	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
	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								
MANDATS SOCIAUX	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés				
	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
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
	QUESTIA 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
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				
MANDATS SOCIAUX	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
Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat				
MANDATS SOCIAUX	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
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				
MANDATS SOCIAUX	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
	IMMOBILIÈRE 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
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					
MANDATS SOCIAUX	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
Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat				
MANDATS SOCIAUX	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
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				
MANDATS SOCIAUX	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