

# RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE

-

## EXERCICE 2024

**1001 VIES HABITAT**

Tout commence chez vous



Certifié conforme

Philippe BRY,  
Président du directoire de 1001 Vies Habitat



## **SOMMAIRE**

<b>I.</b>	<b>RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES ANNUELS .....</b>	<b>3</b>
1.	SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE .....	3
1.1 – Activité de la société .....	3	
1.2 – Situation de la société au cours de l'exercice écoulé.....	8	
2.	EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR.....	8
	Contexte économique.....	8
A - Enjeux sectoriels.....	8	
3.	ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT .....	9
4.	FILIALES ET PARTICIPATIONS – SOCIETES CONTROLEES .....	10
5.	INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL.....	11
6.	SUCCURSALES.....	12
7.	PRESENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DES RESULTATS .....	13
8.	INFORMATIONS SUR LE DELAI DE PAMENT DES FOURNISSEURS.....	17
9.	CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	17
10.	PRETS INTERENTREPRISES.....	17
11.	SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	17
12.	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE VISE A L'ARTICLE L. 225-68 DU CODE DE COMMERCE .....	18
<b>II.</b>	<b>RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDES .....</b>	<b>19</b>
13.	SITUATION ET ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE .....	19
1.1 – Activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé.....	19	
1.2 – Situation du Groupe au cours de l'exercice écoulé .....	40	
14.	EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR.....	56
15.	PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS .....	56
16.	CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	57
17.	DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA FINANCIERE.....	57
	ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION EXERCICE 2024 .....	59
	DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT DE GESTION - EXERCICE 2024 .....	64

## I. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES ANNUELS

### 1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

#### 1.1 – Activité de la société

##### Contexte externe

###### • Feuille de route stratégique 2024

Dans le cadre de la dernière année des orientations stratégiques pour la période triennale (2022-2024), l’ambition du Groupe a eu pour objectifs en 2024 d’améliorer l’excellence opérationnelle dans le respect du cadre budgétaire des entités du Groupe et de préparer les enjeux de demain pour construire le nouveau projet d’entreprise « 1001 Vies Habitat 2030 ». Il s’agissait d’apporter une réponse de court terme à l’instabilité de notre environnement et de préparer l’avenir à travers le début d’un cycle d’opportunités.

Notre enjeu à court terme consistait à maintenir la performance de nos métiers coeurs, augmenter le niveau de service aux clients et renforcer la qualité de vie au travail pour l’ensemble des collaborateurs du Groupe. Le budget de l’année 2024 était soumis à de fortes contraintes impactant les marges de manœuvre financières et comportait des risques élevés concernant la probabilité de réalisation des ventes de logements, la hausse des taxes locales ou encore la réticence des collectivités locales à soutenir la construction sur de nouveaux logements sociaux sur les territoires tendus.

Parallèlement à cette prudence de court terme, une approche à moyen terme avait pour cible de comprendre et de répondre aux enjeux de demain à travers la définition des objectifs d’investissement durable à long terme à inscrire dans un nouveau Plan Stratégique du Patrimoine, la simplification de notre fonctionnement et le renforcement de la cohésion du Groupe.

La feuille de route stratégique 2024 composé de 30 actions distinctes a été déployée par le Comité de Direction autour de cinq grands engagements adossés à un indicateur quantitatif ou qualitatif :

- maintenir notre dynamisme de développement et de production de logements ;
- promouvoir la culture client ;
- améliorer la qualité de vie au travail et simplifier les conditions de travail ;
- sécuriser la performance opérationnelle ;
- et comprendre les enjeux de demain.

Les métriques de la feuille de route ont toutes été atteintes à l’exception de celle associée au premier engagement (85% de l’objectif soit 1554 logements livrés en construction neuve et acquis au cours de l’année sur un objectif de 1791) justifiée par la crise du marché du logement.

###### • Projet d’entreprise « 1001 Vies Habitat 2030 »

L’année 2024 constitue une année charnière pour le Groupe 1001 Vies Habitat car elle marque l’achèvement du projet de transformation « SMART » (2019-2024) qui a permis de renforcer l’intégration du Groupe et de soutenir la performance de ses métiers face aux mutations du logement social.

Pour affronter des défis majeurs pour l’habitat social, en adaptant nos activités au changement climatique et à la transition démographique, le Groupe a choisi de s’engager dans l’élaboration d’un nouveau projet d’entreprise « 1001 Vies Habitat 2030 », au service de notre ambition « *Inclure chacun face aux inégalités sociales, économiques, environnementales et territoriales* ».

Ce projet sera construit sur cinq priorités :

- l'intégration du développement durable au cœur de l'ensemble des métiers du Groupe, pour diminuer l'impact de nos activités sur le réchauffement climatique et accompagner nos résidents ;
- le développement et l'amélioration de notre offre patrimoniale et de services, en nous appuyant sur une organisation plus performante ;
- l'étude d'un projet de rapprochement des entreprises du Groupe permettant la constitution d'une unique Entreprise Sociale de l'Habitat, partenaire des acteurs de l'habitat dans les territoires ;
- la mutualisation des moyens et des outils pour accroître les capacités financières et d'intervention du Groupe sur l'ensemble de nos territoires ;
- une culture commune renforcée autour d'une marque centrale et reconnue « 1001 Vies Habitat ».

Ces différents chantiers ont été menés avec pour objectif de préfigurer au cours de l'année puis déployer en 2025 une nouvelle organisation fonctionnelle et juridique qui portera le projet d'entreprise. Une attention particulière est portée d'une part, à l'accompagnement de l'ensemble de nos équipes, dans une démarche portée par la communauté managériale et le comité de direction du groupe et, d'autre part, au dialogue avec les partenaires sociaux et les collectivités territoriales.

### Contexte interne

En 2014, la Direction Nouvelle Atlantique (DNA) de 1001 Vies Habitat était encore Logis Atlantique. Un patrimoine groupe naissant, peu identifié dans la région bordelaise. Fin 2023, notre parc a franchi le cap symbolique des 1000 logements et dépassera la barre des 1400 logements d'ici à 2026.

En 10 ans, malgré des contraintes économiques, démographiques et environnementales qui n'ont fait que s'accentuer, nous avons su nous inscrire durablement dans le territoire pour répondre aux besoins de logements sociaux de la Métropole de Bordeaux et du département de la Gironde.

Nous avons maintenu notre volonté de nous développer de manière raisonnée, sans jamais perdre de vue notre ancrage territorial. A ce jour, la DNA renforce sa présence sur les 8 des 28 communes de la métropole et accentue son développement sur le département de la Gironde principalement sur l'axe ARCACHON-BORDEAUX , ce qui nous a permis d'engager de nouvelles opérations en 2024 sur 5 nouvelles communes de la COBAS et COBAN . Ce territoire d'action resserré est un gage de proximité avec nos locataires et donc de qualité de service. C'est aussi un gage d'agilité ! Toutes nos missions de bailleur social (gestion locative, accompagnement social, développement patrimonial, maîtrise d'ouvrage) sont opérationnelles au sein de la DNA en appuis avec les services du groupe. Sur le plan opérationnel, cette agilité nous permet d'actionner tous les leviers de développement par de la maîtrise d'ouvrage directe, de l'acquisition-amélioration, et de l'achat en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) qui sont des outils puissants d'accélération de notre croissance externe.

Bien sûr, ce développement soutenu n'aurait pas été possible sans l'appui financier et stratégique du Groupe 1001 Vies Habitat, et de son actionnaire AXA. L'ESH Logis Atlantique a fusionné avec l'ESH mère 1001 VIES HABITAT en 2020 pour devenir la Direction Nouvelle Aquitaine de 1001 Vies Habitat. Cette intégration s'est accompagnée d'une montée en compétences de nos équipes et de nos pratiques métiers dans toutes nos activités : commercialisation, vie du bail, recouvrement, maîtrise d'ouvrage, etc.

Notre capacité à construire des relations de confiance avec nos partenaires et la qualité de notre savoir-faire nous permettent d'accompagner des projets phares comme « Pierres de Bastide », livré en octobre dernier (36 logements en façade en pierre naturelle géosourcée, NF HABITAT 9 étoiles, répondant aux objectifs environnementaux de la Métropole de Bordeaux).

En 2024, nous avons plus que doublé nos fonds propres à l'investissement ce qui nous a permis de réaliser un programme d'investissement de 249 logements dont 36 logements locatifs intermédiaire (LLI) et 20 accession sociale (PSLA), soit une enveloppe de plus de 8 millions d'euros de fonds propres engagés.

Cette production a généré l'agrément de 126 logements au titre de la délégation d'aide à la pierre 2024 de Bordeaux Métropole (PLH 3000 logts) et du département de la Gironde (PADD 1500 logts). Cette production nous permet de conforter notre positionnement sur le marché par rapport à la concurrence.

Parallèlement à la poursuite des travaux dans le cadre des acquisition-améliorations, la DNA s'est doté d'un plan d'entretien du parc 2025 ambitieux (1 million d'euros) axé sur la décarbonation et la performance énergétique des logements. Nous visons l'éradication des étiquettes énergétiques F d'ici la fin 2025.

Cette croissance rapide nécessite une adaptation continue de notre structure et une attention minutieuse aux besoins de nos collaborateurs. Courant premier trimestre 2025, le déménagement de notre agence centrale à Mérignac en 2025 contribuera à renforcer encore l'ancrage local de la DNA, mais aussi le bien-être des équipes, en totale cohérence avec le plan Qualité de vie au travail du Groupe 1001 Vies Habitat.

## Le développement du patrimoine

### Région Ile-de-France

Néant

### Région Nouvelle Aquitaine

La direction Nouvelle Aquitaine, a intégré en patrimoine 73 nouveaux logements livrés en 2024 :

- LES FAUVETTES à ST EULALIE pour 20 logements
- CHILL OUT à VILLEUNAVE D'ORNON pour 15 logements
- SEPTEMBRE : BORDEAUX - Ilots DE1.3 - DE1.4 - rue Promis "Pierre de bastide" pour 38 logements

### • La production neuve

### Région Ile-de-France

Néant

### Région Nouvelle Aquitaine

La Direction Nouvelle Aquitaine a obtenu en 2024 :

- 126 agréments (LLS+LLI+PSLA) pour 5 opérations sur 2 nouvelles communes sur lesquelles 1001 Vies Habitat n'était pas implanté :
  - GUJAN MESTRAS pour 21 logements LLS et 9 logements LLI, en VEFA,
  - BELIN BELIET pour 34 logements LLS en VEFA
  - VILLENAVE D'ORNON pour 7 logements LLS et 19 logements LLI, en VEFA
  - VILLENAVE D'ORNON pour 20 logements en accession PSLA, en VEFA
  - ARCACHON pour 16 logements LLS, en VEFA

Les chantiers lancés en 2024 pour la Direction Nouvelle Aquitaine sont de 31 logements :

- 25 PSLA
- 6 ULI

- **Les acquisitions**

#### **Région Ile-de-France**

Le marché a connu une bascule au second semestre 2022 pour devenir vendeur depuis 2023. Les bailleurs ont subi la hausse des taux qui atténué leurs capacités d'investissement et, à l'inverse, les incite à arbitrer davantage de leurs résidences.

1001 Vies Habitat a signé en 2024 les actes d'acquisition de 8 résidences totalisant 381 logements dont 307 ont fait l'objet d'un conventionnement en LLS.

Elle a procédé aussi au rachat des droits du bailleur de 67 logements auprès de la Ville de Chilly-Mazarin, détenus jusqu'alors en bail à construction.

#### **Région Nouvelle Aquitaine**

La direction Nouvelle Aquitaine a concentré ses ressources sur le développement dans le locatif neuf et n'a pas procédé à l'acquisition de patrimoine dans l'ancien en 2024.

- **La vente HLM**

#### **Région Ile-de-France**

En 2024, 51 ventes de logements ont été actées pour un chiffre d'affaires de 8,2 M€ et 8 compromis restent en cours.

Par ailleurs, 1001 Vies Habitat a cédé deux locaux commerciaux à Hardricourt et Saint Gratien, trois stationnements à Asnières et Fontenay le Fleury, ainsi qu'un terrain non constructible à Meulan.

La marge de trésorerie réalisée s'élève à 7,1 M€, en baisse par rapport à 2023, dans un contexte économique moins favorable aux candidats acquéreurs.

- **La vente en bloc**

#### **Région Ile-de-France**

En 2024, 1001 Vies Habitat a procédé à la cession de cinq résidences en Ile-de-France totalisant 356 logements, pour un chiffre d'affaires de 40 M€.

### **L'investissement sur le patrimoine**

- **La programmation**

En 2024, les honoraires et travaux liés à l'investissement s'élèvent à 79,97 M€, contre un budget de 80 M€.

La politique d'entretien en Ile-de-France et en Nouvelle Aquitaine répond aux objectifs suivants :

1. respect des engagements pris au titre de la Convention d'Utilité Sociale ;
2. respect du Plan Stratégique du Patrimoine ;
3. traitement de la vétusté du patrimoine.

La majorité de ces investissements a été consacrée aux études et aux travaux relatifs à la rénovation énergétique du patrimoine :

Le reste des investissements a été consacré au traitement de la vétusté du patrimoine :

- Remplacement de composants ;
- Règlements des appels de fonds liés aux travaux d'investissement ;
- Etudes et travaux relatifs à l'entretien des équipements (production de chauffage et ascenseurs).

### Chiffres clés Société

1001 VIES HABITAT	Chiffres au 31/12/2024
Patrimoine géré au 31/12/2024	63050
Nombre de logements locatifs	60306
Nombre de lots de copropriété gérés pour des personnes physiques	4158
Tauxs d'occupation (en %)	354 855 K€ net de RLS
Acquisitions 2024	
Construction neuve logements locatifs	400
Acquisition-amélioration (dont rachats de baux)	448
Financements 2024	1596
Construction neuve de logements locatifs	1148
Acquisition-amélioration	448
Réhabilitation	
Mises en chantier 2023	
Logement locatif	886
Accession sociale	6
Ventes 2024	
Nombre de logements vendus aux habitants (y compris accession libre et PSLA)	52 (dont 1 PSLA)
Nombre de logements vendus à des organismes HLM	356
Investissements 2024 sur le patrimoine (en K€)	
(dont investissements travaux de réhabilitation en K€)	Engagement de 468 M€ dont 80 M€ sur le PEP
Indicateurs de gestion	
Délai à la relocation	Non communiqué en N-1
Taux de vacance commercialisable hors réservataire	1.39 %
Taux de recouvrement	99,8 %
Effectifs salariés 2024	
Dont gardiens et employés d'immeubles	795

## **1.2 – Situation de la société au cours de l'exercice écoulé**

### **Faits marquants de l'activité sociale**

#### **• Evolution des horaires de travail pour les salariés en proximité**

Une réflexion sur la réduction de la durée de la pause méridienne avait été engagée à la demande du personnel de proximité. S'inscrivant dans une démarche de qualité de vie au travail et d'une meilleure articulation entre vie professionnelle et vie personnelle, la demande a été accueillie favorablement par la Direction du Groupe et une expérimentation lancée au début de l'année 2024 dans les trois Directions Territoriales d'Ile-de-France.

A l'issue de l'expérimentation, c'est à l'unanimité que le CSE a rendu un avis favorable sur le changement des horaires des Gardiens et GDR à compter du mois de septembre 2024.

#### **• Projet d'assermentation des gardiens et gestionnaires de résidence en Ile-de-France**

Ce projet vise à former, sur la base du volontariat, des Gardiens et Gestionnaires de résidence à l'assermentation judiciaire. La formation comporte deux volets : des connaissances générales et la rédaction de procès-verbaux, suivi d'un agrément préfectoral, puis de l'assermentation auprès du Tribunal Judiciaire et du Procureur de la République.

En dotant les collaborateurs d'outils opérationnels et en leur conférant une autorité judiciaire (au sein des résidences dont ils ont la responsabilité uniquement), le Groupe 1001 Vies Habitat espère améliorer la tranquillité résidentielle et réduire progressivement le niveau d'incivilités.

Une expérimentation sera menée en Ile-de-France sur une durée de 18 mois, sur des secteurs calmes et peu touchés par les incivilités courantes.

#### **• Aménagement de l'agence d'Evry (91)**

Une partie du patrimoine de la Direction Territoriale Métropole Grand Paris (DTMGP) ayant été transférée à la Direction Territoriale Grand Est (DTGE) en début d'année 2024, 4 collaborateurs ont été affectés à l'agence d'Evry.

Les locaux ont donc été réaménagés afin de les accueillir dans les meilleures conditions et favoriser le travail en équipe.

## **2. EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

### **CONTEXTE ECONOMIQUE**

#### **A - ENJEUX SECTORIELS**

### **Informations en matière de durabilité des entreprises**

La Corporate Sustainability Reporting Directive (ci-après « CSRD ») entrera en vigueur pour le Groupe 1001 Vies Habitat sur l'exercice 2025 lors de la publication de son premier reporting de durabilité en 2026.

Face à ce défi, l'ensemble des équipes du Groupe vont s'engager activement dans des travaux de conformité pour répondre à ces nouvelles exigences. Un Comité CSRD a été mis en place en mai 2024 sous le parrainage de trois membres du Comité Exécutif pour préparer les travaux de la mise en œuvre de cette nouvelle directive.

Le Comité CSRD a réalisé au cours de l'année 2024 une analyse de la double matérialité du Groupe avec nos parties prenantes et la formalisation d'un processus de reporting. Il aura en 2025 pour objectif en 2025 de sécuriser la production des data points sur les sujets de durabilité matériels pour nos métiers et de classer nos activités conformément à la taxinomie européenne.

La mise en œuvre de la CSRD dans le Groupe s'inscrit dans une démarche de transformation durable de l'ensemble des activités du Groupe formalisée dans les engagements d'une politique RSE qui sera finalisée en 2025 et s'appuyant sur l'embarquement de nos parties prenantes pour faciliter la conduite du changement.

### **3. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT**

Conformément à l'article L. 232-1 du Code de commerce, il est exposé ci-après les activités de la société en matière de recherche et développement :

- **En matière de qualité de service**

#### **De nouveaux canaux d'échange en réflexion**

Soucieux de toujours proposer à ses locataires de nouveaux modes d'échange, la société 1001 Vies Habitat prépare le lancement d'une expérimentation visant à mettre à disposition des locataires et des demandeurs de logement une IA conversationnelle. Accessible sur le site institutionnel et l'espace locataires, cette IA permettra de répondre aux questions simples et d'enregistrer les demandes plus complexes pour qu'elles puissent être prises en charge par le CRC. Le démarrage est prévu au premier semestre 2025.

#### **Séminaire des CESF**

Le 10 octobre 2024 a été organisé un séminaire des CESF avec l'objectif de :

- Créer un espace d'échanges entre pairs,
- Renforcer le sentiment d'appartenance et de la cohérence des pratiques,
- Promouvoir la prise de recul, et une réflexion collective sur le futur rôle des CESF chez 1001 Vies Habitat.

Le premier temps de la journée a été consacré à la présentation des résultats d'un questionnaire sur l'action sociale chez 1001 Vies Habitat en 2024. L'objectif était de faire un état des lieux des différentes pratiques sociales.

La matinée s'est poursuivie avec l'intervention de Christophe Marchand sur « l'Accompagnateur du 21ème siècle, qui es-tu ? »

Enfin, des ateliers de réflexion ont été mis en place l'après-midi avec la consigne d'imaginer le métier de CESF de demain chez 1001 Vies Habitat. Les travaux ont révélé une vision assez homogène des CESF de demain qui reposeraient sur trois principes :

- Recentrer leurs missions,
- Faire du travail préventif,

Approfondir / redéfinir le travail en transversalité.

#### **Diagnostics population senior : Etude RevealCare avec ALOGIA**

Afin de mieux comprendre et de mieux répondre aux besoins des séniors, 1001 Vies Habitat a mené un diagnostic à grande échelle de cette population : RevealCare. En partenariat ALOGIA, la première société à mission de la Silver Économie, les données de plus de 6300 séniors vivant au sein du parc ont été analysées via un algorithme scientifique prédictif qui croise et analyse plus d'un milliard de données à l'échelle des territoires et des individus, pour offrir une vision claire et instantanée. Ce diagnostic permet d'accompagner prioritairement les séniors les plus vulnérables et d'amorcer la mise en place de nouveaux services favorisant leur bien-vieillir à domicile.

## **Déploiement de l'ergothèque : partenariat avec Merci Julie**

Sur le volet patrimonial, 1001 Vies Habitat a travaillé à améliorer sa réponse aux sollicitations individuelles des locataires seniors portant sur l'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie. La signature d'un partenariat avec Merci Julie, service d'ergothérapie agréé d'utilité sociale, en septembre 2024 a amorcé la mise en place d'une ergothèque bailleur. L'ergothèque propose une gamme diversifiée d'outils ergonomiques pour améliorer le confort et l'autonomie à domicile. En plus de faciliter les activités quotidiennes grâce à des solutions pratiques adaptées à différents besoins, elle offre des diagnostics ergothérapeutiques au domicile des seniors. Les aides techniques préconisées par l'ergothérapeute sont attribuées sans reste à charge et proviennent de l'économie circulaire, garantissant une assistance personnalisée et durable.

## **4. FILIALES ET PARTICIPATIONS – SOCIETES CONTROLEES**

**4.1** À la clôture de l'exercice, notre société détient les participations suivantes :

- Une participation de 64,60 % dans la société **LOGIS FAMILIAL, SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 5 616 888,88 euros, dont le siège est à Nice (Alpes Maritimes), 66-68 avenue Giscard d'Estaing – Immeuble Le Centaure ;
- Une participation de 79,44 % dans la société **SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE LE LOGIS FAMILIAL VAROIS**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 975 000 euros, dont le siège est à Toulon (Var), avenue de Lattre de Tassigny ;
- Une participation de 69,92 % dans la société **LOGIS MEDITERRANEE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 6.336.900 euros, dont le siège est à Marseille (Bouches du Rhône), 180 avenue Cantini – Résidence Hyde Park ;
- Une participation de 66,23 % dans la société **SOLLAR S.A. D'HLM LE LOGEMENT ALPES RHONE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 18 090 864 euros, dont le siège est à Lyon (Rhône), 28 avenue Garibaldi ;
- Une participation de 69,23 % dans le **GIE 1001 VIES HABITAT**, groupement d'intérêt économique constitué sans capital le 12 octobre 2006, avec toutes les S.A. d'HLM du Groupe 1001 Vies Habitat, et dont le siège social est situé 31-35, rue de la Fédération – Carré SUFFREN à Paris (75015),

Elle détient aussi :

- Une participation de 51 % dans la société **SCCV Aulnay Aquilon**, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros et dont le siège social est situé 92, Boulevard du Montparnasse – 75014 Paris,
- Une participation de 28% dans la société **SCCV Sartrouville Impulsion**, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros et dont le siège social est situé 3, Boulevard Gallieni – 92130 Issy-les-Moulineaux,
- Une participation de 6,23 % dans la société **Coprocoop Ile-de-France**, société anonyme coopérative de production au capital de 19 110 € et dont le siège social est situé 2 allée Eugène Mouchot - 91130 Ris -Orangis (Essonne),
- Une participation de 4,69 % dans la société « **Scientipole Aménagement** », société anonyme d'économie Mixte Locale au capital de 8 524 120 euros € et dont le siège social est situé Parc Gutenberg - 13 Voie la Cardon – 91 120 Palaiseau (Essonne),
- Une participation de 1 % dans la **SCCV Le Clos Valmar**, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros et dont le siège social est situé 28, rue Garibaldi à Lyon (Bouches du Rhône), **société radiée du registre du commerce et des sociétés le 22 septembre 2023**,

- Une participation de 3% dans la société **SCIC La Coopérative foncière francilienne**, société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable et dont le siège social est situé 14, rue Lord Byron – 75008 Paris

Aucune de ces sociétés et entités ne détient de participation dans notre société.

Le tableau des filiales et participations avec notamment, pour chacune d'entre elles, la quote-part de capital, le chiffre d'affaires et le résultat réalisés au cours du dernier exercice social est présenté en annexe aux comptes annuels 2024 de la société.

Notre société est également membre des associations suivantes :

- **CHERS VOISINS** – association Loi 1901 avec les autres ESH du Groupe et dont le siège social est situé 68 rue Montgolfier à Lyon (69006)
- **CONSTRUIRE LA VIE** – association dont le siège social est situé 6 Rue Jean Jaurès à Puteaux (92800)

#### **4.2** À la clôture de l'exercice, notre société contrôle les sociétés suivantes :

- **SOLLAR S.A. D'HLM LE LOGEMENT ALPES RHONE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 18 090 864 euros, dont le siège est 28 avenue Garibaldi -69006 Lyon (Rhône).
- **LOGIS MEDITERRANEE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 6 336 900 euros, dont le siège est 180, avenue Jules Cantini – Résidence Hyde Park - 13008 Marseille (Bouches du Rhône).
- **LOGIS FAMILIAL, SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 5 616 888,88 euros, dont le siège est 66-68 avenue Valéry Giscard D'Estaing – Immeuble Le Centaure – 06000 Nice (Alpes Maritimes),
- **SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE LE LOGIS FAMILIAL VAROIS**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 975 000 euros, dont le siège est Avenue de Latre de Tassigny – 83000 Toulon (Var).

## **5. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL**

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du code de commerce et compte tenu des informations reçues en application de l'article L.233-12 dudit code, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant une participation significative dans la société au 31 décembre 2024, au sens de la loi.

	Au 31/12/24		Au 27/06/24 (dernière AG)	
	Actions		Voix	
	Nombre	en %	Nombre	en %
AXA France Vie	843 040	52,2758%	7650 001	50,00001%
Département des Hauts-de-Seine	1	0,0001%	1 339 701	8,75622%
Département de Paris	1	0,0001%	1 082 418	7,07463 %
Communauté d'agglomération de Saint Germain Boucles de Seine	1	0,0001%	887061	5 803707%
Action Logement Immobilier	373 613	23,1673%	1 236 824	8,08382%
AXA France IARD	378 345	23,4607%	1 251 514	8,17983%

## **6. SUCCURSALES**

Les succursales existantes de la société sont :

- **Agence d'AULNAY**  
572 015 451 00089 RCS BOBIGNY  
13, rue Edgar Degas  
93600 AULNAY SOUS BOIS
- **Agence de BORDEAUX**  
572 015 451 00279 RCS BORDEAUX  
202, rue d'Ornano  
33000 BORDEAUX
- **Agence de CHATILLON**  
572 015 451 00295 RCS NANTERRE  
79 rue Pierre Semard  
92320 CHATILLON
- **Agence de CHELLES**  
572 015 451 00253 RCS MEAUX  
2 place de la République  
77500 CHELLES
- **Agence de COLOMBES**  
572 015 451 00261 RCS NANTERRE  
15-55, boulevard Charles de Gaulle  
92700 COLOMBES
- **Agence de CREIL**  
572 015 451 00162 RCS COMPIEGNE  
3, rue Winston Churchill  
60100 CREIL
- **Agence d'EVRY**  
572 015 451 00139 RCS EVRY  
34, cours Blaise Pascal  
91000 EVRY COURCOURONNES
- **Agence de HOUILLES**  
572 015 451 00246 RCS VERSAILLES  
2, rue Marceau  
78800 HOUILLES
- **Agence d'IVRY**  
572 015 451 00303 RCS CRETEIL  
1, boulevard Hippolyte Marques  
94200 IVRY SUR SEINE
- **Agence de LIEUSAINT**  
572 015 451 00097 RCS MELUN  
40, rue René Cassin  
77127 LIEUSAINT
- **Agence de PANTIN**  
572 015 451 00154 RCS BOBIGNY  
28, avenue Jean Lolive  
93500 PANTIN

- **Agence de POISSY**  
572 015 451 00238 RCS VERSAILLES  
83, Avenue Maurice Berteaux  
78300 POISSY
- **Agence de PONTOISE**  
572 015 451 00220 RCS  
2, boulevard de l'Oise  
95000 PONTOISE

## **7. PRÉSENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DES RESULTATS**

### ◦ **Précision des règles et méthodes comptables**

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<sup>er</sup> 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.

### ◦ **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.

#### • Exposé des comptes annuels

La société a réalisé un chiffre d'affaires net de 497 089 K€ contre 473 512 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 5 %.

Compte tenu des reprises sur provisions et des transferts de charges pour 18 604 K€, d'autres produits pour 4 956 K€ et des subventions d'exploitation, production stockée et production immobilisée pour un montant total de 11 207 K€, le total des produits d'exploitation s'élève à 531 856 K€ au 31 décembre 2024 contre 489 692 K€ au titre de l'exercice antérieur, soit une variation positive de 8,6 %.

Les charges d'exploitation sont établies pour leur part à 507 292 K€ contre 471 502 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 7,6 %.

Les différents postes sont les suivants :

- consommation de l'exercice en provenance des tiers : 234 345 K€ ;
- impôts, taxes et versements assimilés : 68 507 K€ ;
- charges de personnel : 57 149 K€,
- dotations aux amortissements et provisions : 134 735 K€ ;
- autres charges : 12 556 K€

L'exploitation a ainsi engendré un résultat d'exploitation positif de 24 564 K€ contre 18 191 K€ au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de -70 472 K€ contre -55 633 K€ au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôts de l'exercice ressort à -45 907 K€ contre -37 442 K€ pour l'exercice antérieur.

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'un résultat exceptionnel de 47 356 K€, le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice après impôt de 1 449 K€ contre un bénéfice de 7 198 K€ au titre de l'exercice précédent.

### • Résultat de l'exercice

Pour 1001 Vies Habitat, l'exercice écoulé fait ressortir un solde créditeur de 1 449 035,33 euros (dont -1 327 669,97 euros relevant du SIEG et 2 776 705,30 euros hors SIEG) que nous proposons d'affecter de la façon suivante :

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

### • Distribution de dividendes

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

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 €	

### • Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Au présent rapport, est joint, conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article R.225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de notre société au cours des cinq derniers exercices.

## **8. INFORMATIONS SUR LE DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS**

En application des dispositions des articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de Commerce, nous vous précisons en annexe la décomposition à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance, selon le tableau annexé au présent rapport.

## **9. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de vos Commissaires aux comptes.

## **10. PRETS INTERENTREPRISES**

1001 Vies Habitat a accordé deux prêts interentreprises afin de soutenir la trésorerie et les besoins en fonds de roulement de SOLLAR et du GIE 1001 Vies Habitat.

- Un prêt d'un montant de 6 millions au GIE 1001 Vies Habitat, rémunéré au taux fixe de 0.75%
- Un prêt d'un montant de 5 millions d'euros à la société SOLLAR, rémunéré au taux révisable annuel indexé sur le livret A majoré de 100 points de base.

## **11. SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

### • Examen des mandats

Le Directoire a examiné la situation des mandats des membres du Conseil de surveillance et constate que les mandats suivants arrivent à expiration à l'issue de la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 :

#### ➤ **Conseil de surveillance**

##### • **Catégorie 2**

- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE, représentée par Julien CHAMBON
- CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTS DE SEINE, représenté par Josiane Fischer
- CONSEIL DE PARIS, représenté par Marie-José RAYMOND ROSSI

#### ➤ **Conseil de surveillance**

En application de l'article L. 422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'assemblée générale nomme les membres du conseil de surveillance parmi les candidats proposés par chacune des catégories d'actionnaires dont trois pour représenter la catégorie 2 des actionnaires.

Le directoire s'assure en conséquence des renouvellements ou des nominations qu'il doit proposer à l'assemblée générale en fonction des mandats venus à expiration.

Dans ce cadre, le président du directoire adresse à chacun des membres dont le mandat prenait fin, un courrier l'informant de l'échéance de son mandat et sollicite sa position quant à son éventuel souhait de renouvellement. Puis afin de procéder à la sélection des candidatures aux postes de membres du conseil de surveillance des catégories concernées qui seront proposées au vote de l'assemblée générale, les actionnaires de ces catégories respectives sont informés des souhaits de renouvellement et leur position est sollicitée quant à une éventuelle proposition de représentation au sein du conseil de surveillance.

***Suite à cette concertation, le directoire proposera à l'assemblée générale, le renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance suivants :***

- **Catégorie 2**
- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE, représentée par Julien CHAMBON
- CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTS DE SEINE, représenté par Josiane Fischer
- CONSEIL DE PARIS, représenté par Marie-José RAYMOND ROSSI

➤ **Commissaires aux comptes**

Aucun mandat de commissaires aux comptes n'arrive à échéance.

Le directoire a donné tous pouvoirs au président du directoire à l'effet de recueillir toutes candidatures relatives à la composition du conseil de surveillance, compléter le rapport de gestion en conséquence ainsi que le texte des projets de résolutions à présenter à l'assemblée générale.

**12. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE VISE A L'ARTICLE L. 225-68 DU CODE DE COMMERCE**

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le conseil de surveillance en application des dispositions de l'article L. 225-68 du code de commerce est joint au présent rapport.

## II. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

### 13. SITUATION ET ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULE

#### 1.1 – Activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé

##### Chiffres clés Groupe

1001 VIES HABITAT	Chiffres au 31/12/2024
Patrimoine géré au 31/12/2024	80 800
Nombre de logements locatifs	87 122
Nombre de lots de copropriété gérés pour des personnes physiques et morales et mandats de gestion	4 778
Loyer en € (en m€)	604
Investissements/Acquisitions 2024 (nb de logements)	1 393
Construction neuve logements locatifs	917
Acquisition-amélioration	460
Accession sociale	16
Demandes de financement (nb de logements en 2024)	2 280
Construction neuve de logements locatifs	1 772
Acquisition-amélioration	509
Réhabilitation	
Mises en chantier 2024 (nb de logements)	1 393
Logement locatif	1 338
Accession sociale	6
Ventes 2024 (nb de logements)	706
Nombre de logements vendus aux habitants	81
Nombre de logements vendus aux habitants (accession libre et PSLA)	16
Nombre de logements vendus à des organismes HLM	608
Investissements 2024 sur le patrimoine (en K€)	430 857
(dont investissements travaux de réhabilitation en K€)	120 596
Habitaturs de gestion	
Taux de vacance	1,19 %
Taux de recouvrement	99,69%
Effectifs annuels 2024 hors stagiaires	1 271
Dont gardiens et employés d'immeubles	442

## Feuille de route stratégique 2024

Dans le cadre des orientations stratégiques pour la période triennale (2022-2024), l'ambition du Groupe a eu pour double objectif en 2024 d'améliorer l'excellence opérationnelle dans le respect du cadre budgétaire des entités du Groupe et de préparer les futurs enjeux stratégiques du Groupe pour les prochaines années.

Notre impératif à court terme consistait à maintenir la performance de nos métiers coeurs pour dégager un autofinancement consolidé, progresser dans la satisfaction clients auprès de nos locataires et de nos copropriétaires et enfin renforcer la qualité de vie au travail pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

Parallèlement à cette prudence de court terme, une approche de moyen terme avait pour cible de donner de la visibilité sur les objectifs d'investissement à plus long terme du Groupe à travers la construction du Plan Stratégique de Patrimoine et sur la préparation du nouveau projet d'entreprise « 1001 Vies Habitat 2030 ».

à travers :

- de sécuriser la performance générale au sens de nos activités et parties prenantes à travers trois critères : la pérennité financière, la satisfaction client et l'adhésion des collaborateurs. Il s'agissait d'anticiper la réponse à des enjeux de court terme liés à l'évolution de notre environnement et de préparer l'avenir à travers le début d'un cycle d'opportunités.
- Notre impératif à court terme consistait à maîtriser les fondamentaux de nos activités pour préserver le niveau de service aux clients et la capacité d'investissement du Groupe. Le budget de l'année 2023 était soumis à de fortes contraintes impactant les marges de manœuvre financières et comportait des risques élevés concernant la probabilité de réalisation des ventes de logements, la hausse des taxes locales ou encore l'évolution de l'inflation sur les coûts d'investissement ou d'exploitation.

Parallèlement à cette prudence de court terme, une approche de moyen terme avait pour cible de donner de la visibilité sur les objectifs à plus long terme du Groupe en réévaluant les projets stratégiques et en actualisant la trajectoire économique pour garantir un modèle économique pérenne et durable.

Un plan d'amélioration des activités composé de 16 actions distinctes adossées à un indicateur quantitatif ou qualitatif a également été déployé par le Comité de Direction autour de cinq grands axes par ordre croissant de priorité : renforcer le pilotage du Groupe, améliorer l'efficacité opérationnelle des métiers, rechercher la création de valeur dans la transformation du Groupe et faciliter le parcours Utilisateur.

La feuille de route opérationnelle 2024 a, pour premier objectif, d'améliorer l'excellence opérationnelle dans le respect du cadre budgétaire des entités du Groupe à travers :

le maintien de la performance opérationnelle de nos métiers coeurs pour dégager un autofinancement consolidé ;

l'amélioration de la satisfaction clients auprès de nos locataires et de nos copropriétaires ;

le renforcement de la qualité de vie au travail pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

Elle a pour second objectif de préparer les futurs enjeux stratégiques :

- l'adaptation aux risques climatiques et la préservation de la biodiversité ;
- l'affirmation d'une marque forte et différenciante grâce à la structuration d'offres adaptées aux parcours de nos clients locataires et copropriétaires ;
- l'engagement des collaborateurs du Groupe pour accroître notre impact positif.

## Dynamique de transformation du Groupe

La transformation du Groupe a accompagné en 2023 l'amélioration de nos activités grâce à une réduction drastique du nombre de projets du Groupe (29 en 2023 contre 69 en 2022) et la création d'une communauté Projets au service de la formation des équipes et de l'apport méthodologique pour mieux les déployer. Un reporting de suivi des projets de transformation du Groupe est partagé trimestriellement au sein des instances de direction.

La priorité dans l'arbitrage du portefeuille des nouveaux projets du Groupe a été donnée d'une part aux projets concernant la mise en conformité avec les évolutions réglementaires et d'autre part les besoins opérationnels des activités.

La transformation du Groupe s'est concentrée sur la poursuite ou la finalisation des projets stratégiques en cours de déploiement : l'Agence à distance (nouvelle appellation du Centre de Relation Client ci-après « CRC ») à travers une extension progressive de l'offre de services portant à la fois sur le périmètre des flux orientés vers le CRC et sur le niveau et la qualité de traitement des demandes qui arrivent au CRC et le projet ATLAS achevé à la fin de l'année 2023 par la formalisation de l'ensemble des processus du Groupe grâce à la simplification de leur pilotage.

Certains projets ont fait l'objet compte tenu des arbitrages budgétaires d'une reconfiguration en 2023 pour parfaire leur conception et vérifier de leur soutenabilité.

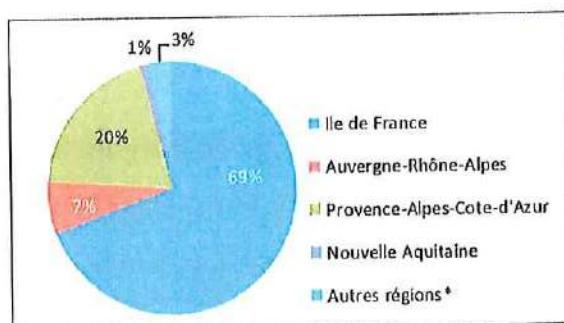
Le Groupe 1001 Vies Habitat développe son offre de logements sociaux selon une stratégie territoriale qui cible prioritairement les zones tendues des régions Ile-de-France, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur, ainsi que le département de la Gironde.

#### • Part de marché en logement locatif social

Le Groupe a poursuivi son développement sur les 4 territoires d'implantation de son patrimoine et plus particulièrement sur les communes qui avaient un fort retard dans leur engagement à réaliser du logement social et dans lesquelles le niveau de la demande de logement est élevé.

Le Groupe 1001 Vies Habitat est majoritairement représenté en Ile-de-France (69%) puis en PACA (20%) ainsi qu'en AURA (7%) et en Nouvelle Aquitaine (1%).

Le Groupe est également présent dans d'autres régions (<3%) en dehors de nos zones de développement actuelles comme les Hauts-de-France et la Bourgogne-Franche-Comté.

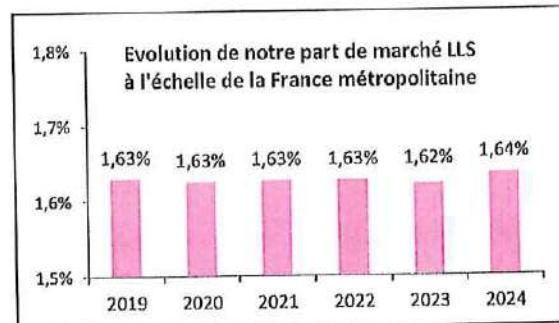


#### • Sur le « stock » de logement social

##### *A l'échelle nationale, une légère hausse de notre positionnement en part de marché*

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024<sup>1</sup>, la France métropolitaine compte 5 183 320 logements locatifs sociaux. Ce chiffre désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non des bailleurs : OPH, ESH ou associations agréées, ainsi que les résidences étudiantes et les logements conventionnés des SEM agréées.

Notre part de marché augmente à 1,64% du parc social total, avec 84 804 logements au titre de RPLS 2024. Ce taux n'avait pas été atteint depuis 2018.

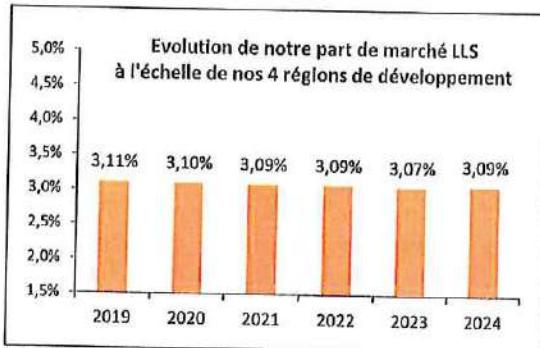


<sup>1</sup> Source : RPLS 2024 soit au 1<sup>er</sup> janvier 2024  
21/64

### *Légère hausse d'implantation régionale également*

Sur les 4 régions sur lesquelles le Groupe se développe (IDF, AURA, PACA, NA), notre part de marché est de 3,09%, soit presque de deux fois plus importante que celle au niveau national.

Elle est en légère hausse cette année et revient au niveau des années précédentes.



Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le Groupe 1001 Vies Habitat détient 84 804 logements et sa part de marché<sup>2</sup>, par région est :

- en hausse sur la région PACA, elle passe de 4,95% à 5,07% ; et en Gironde de 0,27% à 0,31% ;
- stable en IDF, en AURA ;
- stable sur les autres régions qui ne figurent pas dans nos zones de développement.

Patrimoine 1001 Vies Habitat au 1 <sup>er</sup> Janvier 2024 (Source RPLS 2024)	Nombre de logements	PdM en LLS
Ile de France	58 207	4,18%
Auvergne-Rhône-Alpes	5 788	0,96%
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	17 409	5,07%
Nouvelle Aquitaine	1 003	0,31%
Autres régions*	2 397	0,31%
Régions de dévpt du MVH	82 407	3,09%
Total MVH	84 804	1,64%

### • Evolution 2023-2024<sup>3</sup> du parc de LLS

#### *A l'échelle de la France Métropolitaine*

L'évolution du parc de logement locatif social à l'échelle de la France métropolitaine en 2024 est en hausse de 0,77%, mais de manière plus faible qu'en 2023 (1,0%) et qu'en 2022 (1,06%).

Cette tendance est également observée sur les quatre régions sur lesquelles le Groupe est présent :

- En Ile-de-France, 0,97% contre 1,16% en 2023 ;
- En PACA, 1,68% contre 2,01% en 2023 ;
- En AURA, 0,86% contre 1,21% en 2023 ;
- En Nouvelle Aquitaine, 1,14% contre 1,27% en 2023.

Les évolutions dans ces 4 régions restent supérieures au rythme d'évolution nationale ce qui traduit la volonté de ciblage de la part de l'Etat de produire du LLS en zones tendues et la dynamique de ces régions.

#### *A l'échelle du Groupe 1001 Vies Habitat, évolution plus forte qu'au national*

Le patrimoine du groupe 1001 Vies Habitat s'établit au 1<sup>er</sup> janvier 2024 à 84 804 logements.

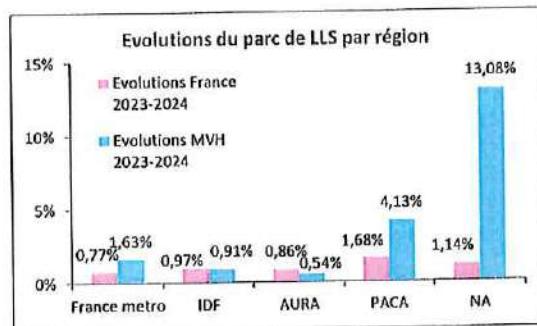
Le groupe connaît une augmentation globale de son parc de 1,63%, représentant 1 362 logements supplémentaires, soit plus de 2 fois plus que l'an passé.

<sup>2</sup> Selon RPLS 2024 au 1<sup>er</sup> janvier 2024

<sup>3</sup> Du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 1<sup>er</sup> janvier 2024

Tous les territoires sont en progression avec des évolutions significatives en Paca et en Nouvelle Aquitaine.

- Notre patrimoine progresse de 13,08% soit 116 logements en Nouvelle Aquitaine (au-dessus de l'évolution de 1,14% pour le parc du logement social de cette région) ;
- Housse de 4,13% soit 690 logements en PACA (au-dessus des 1,68% pour cette région) ;
- Housse de 0,91% soit 525 logements en IDF (en phase avec la hausse de 0,97% de cette région) ;
- Housse de 0,54%, soit 31 logements en AURA (en dessous de la hausse de 0,86% de cette région).



#### • Part de marché en logement financé en 2024

##### *A l'échelle de la France Métropolitaine*

L'Etat suit chaque année le volume de logements financés à l'échelle nationale et plus particulièrement le volume de logements financés hors des reconstitutions ANRU.

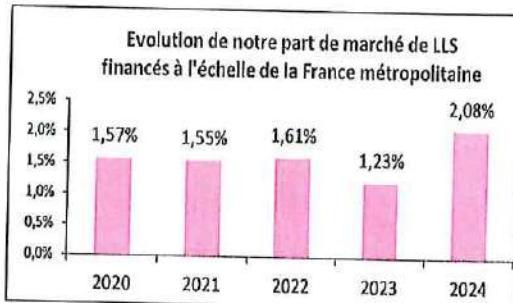
Régions	2024		2023		Evolution 2023-2024
	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	
Ile de France	17 637	20,7%	18 524	22,5%	-4,8%
Auvergne-Rhône-Alpes	10 916	12,8%	8 939	10,9%	22,1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6 077	7,1%	6 695	8,1%	-9,2%
Nouvelle Aquitaine	10 598	12,4%	9 371	11,4%	13,1%
Autres régions	40 083	47,0%	38 709	47,1%	3,5%
Total national	85 311	100,0%	82 238	100,0%	3,7%

A l'échelle nationale, 85 311 logements sociaux ont été financés au 31 décembre 2024, contre 82 238 en 2023, soit une augmentation de 3,7% alors que ce chiffre était en forte baisse de -14,1% l'an dernier.

Concernant les quatre régions sur lesquelles nous nous développons, le volume de logements financés a reculé de 4,8% en Ile-de-France et de 9,2% en PACA. Ces baisses sont observées pour la deuxième année consécutive sur ces deux régions, mais dans des moindres mesures. En revanche, après un fort recul de logements financés en 2023 en AURA, la tendance s'est complètement inversée en 2024, avec une augmentation de 22,1%. La Nouvelle Aquitaine, quant à elle, voit ses logements financés progresser pour la deuxième année consécutive et plus fortement en 2024, de 13,1%, contre 3,9% en 2023.

## A l'échelle du Groupe 1001 Vies Habitat

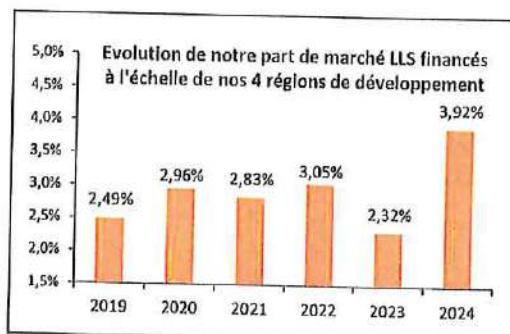
A l'échelle nationale, notre part de marché des LLS financés a fortement augmenté en 2024 pour s'établir à 2,08%, contre 1,23% en 2023. En valeur absolue, le nombre de logements financés a très fortement augmenté en passant à 1 773 logements en 2024 versus 1 012 en 2023, dont 31 ULS sur Logis Varois en 2024.



A l'échelle des quatre régions de développement du Groupe, la part de marché des LLS financés est en forte hausse sur l'année 2024, elle s'établit à 3,92% contre 2,32% en 2023.

Ce taux est le plus haut des 6 dernières années.

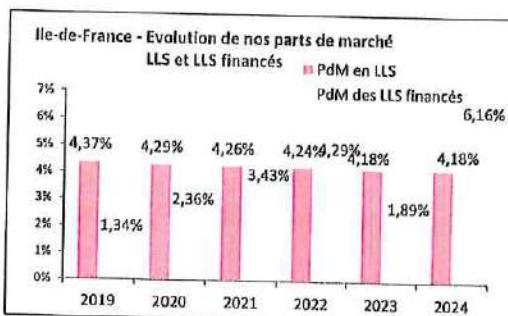
Les 1 773 logements financés correspondent à 81% de logements neufs (1 438 logements) et à 19% de logements acquis non conventionnés qui seront conventionnés par la suite (335 logements). En 2023, les parts respectives étaient de 96% en construction neuve (972 logements) et de 4% (40 logements) de logements acquis.



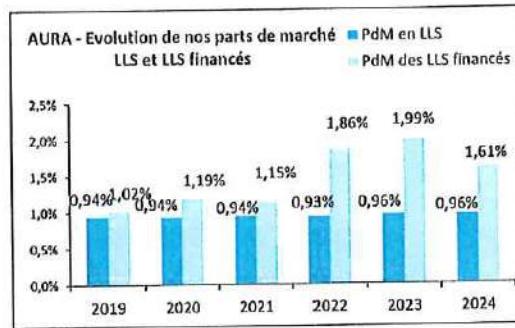
## • Comparaison des parts de marché de notre « stock » de LLS et du flux de logements financés

Pour mieux apprécier l'évolution de nos parts de marché, sont mis en regard nos parts de marché sur le stock de logements sociaux et celles sur les flux des logements financés dans l'année.

Cette année, en Ile-de-France, notre Groupe connaît une vraie inversion de tendance, avec une part de logements financés de 6,16%, soit 1 086 logements, bien supérieure à sa part de marché en LLS sur ce territoire (4,18% en 2024).



En région Auvergne-Rhône-Alpes, on constate en 2024 une part de marché de logements financés à 1,61% (soit 176 logements) bien supérieure à la part de marché en LLS sur ce territoire (0,96% en 2024).



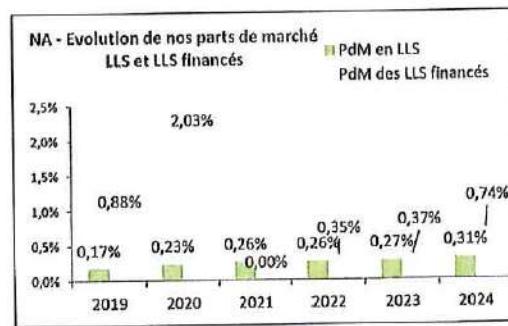
En PACA, la part de marché en logements financés à 7,13%, soit 433 logements, reste supérieure à notre part de marché en logement social de 5,07%.

La part de marché sur le stock progresse en 2024, et devrait continuer de progresser les prochaines années.



En Nouvelle Aquitaine, il y a eu 78 logements financés en 2024, contre 35 en 2023, ce qui représentent 0,74% des logements financés.

Cette part est supérieure à notre part de marché, qui est passée à 0,31% du parc social de cette région.



## • Vision globale de l'activité de développement du Groupe

Pour refléter entièrement l'activité de développement du Groupe, l'analyse doit également tenir compte des autres filières de production de logement.

Quatre autres filières de production sont développées dans le Groupe à savoir :

1. Les LLS (Logements Locatifs Sociaux) en reconstitution ANRU. Il s'agit là davantage d'une production de LLS qui vient en substitution des démolitions engagées dans le cadre des projets ANRU. Pour le Groupe il s'agit de reconstituer une offre nouvelle et mieux localisée. Cette filière s'intègre dans une politique de renouvellement du patrimoine à plus forte valeur patrimoniale ;
2. Les acquisitions de patrimoine déjà conventionné, qui viennent enrichir le volume global de logement du Groupe, renforcer nos positions sur un territoire et optimiser nos coûts de gestion ;
3. La production de LLI (Logements Locatifs Intermédiaires). Ces derniers viennent également enrichir le patrimoine du Groupe et répondre à un besoin des populations aux revenus intermédiaires. On peut distinguer également les ULI (Usufruit Locatif Intermédiaire) ;

4. La production de logement en accession sociale, qui par nature, n'augmente pas le patrimoine du Groupe. Cependant ce type de produit répond à plusieurs objectifs :

- favoriser l'accès à la propriété à des ménages,
- fluidifier le parcours résidentiel et libérer du logement social en permettant à certains locataires de devenir propriétaires, libérant ainsi des logements pour des ménages en attente,
- satisfaire les attentes des collectivités locales en diversifiant les statuts résidentiels,
- générer des ressources financières pour 1001 Vies Habitat, contribuant au financement de LLS. On distingue ici les logements PSLA (Prêt Social Location Accession).

Ces deux dernières filières contribuent à la diversification de notre offre de produits en résidentiel et permettent au Groupe de mieux se positionner auprès des collectivités locales qui attendent de la part des bailleurs une offre plus globale et diversifiée en logement résidentiel.

En 2024, l'activité de développement du Groupe se répartit de la manière suivante :

Régions	CN + AA	LLS agréés (suivi par l'Etat)	LLS en reconstitution ANRU	Acquisitions déjà conventionnées	Engagés directoire			Total par région	
					LLI (CN et Acquisition)	ULI	Accession sociale		
Ile de France	1 086	203		74	108	-	-	1 471	
AURA	176	-		-	80	-	-	256	
PACA	433	36		-	-	23	-	504	
Nouvelle Aquitaine	78	-		-	28	-	12	126	
Total MVH	1 773	239		74	216	23	0	32	2 357

L'ensemble de ces **4 autres filières** représentent près d'un quart de l'activité globale.

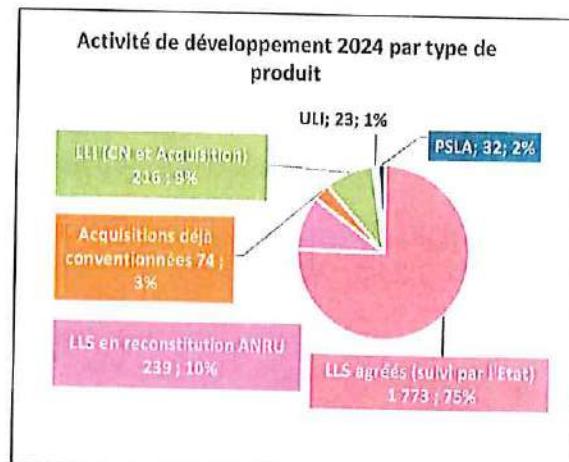
Ainsi, toutes filières confondues, l'activité de développement du Groupe 1001 Vies Habitat en 2024, a porté sur **2 357 logements**, contre 2 113 en 2023 (*2 152 logements en 2022*), en hausse de **11,5%** par rapport à 2023.

#### Répartition par type de produit

En 2024, les LLS financés représentent les trois quarts (75,2%) de notre production. (contre 47,9% en 2023).

Les trois filières :

- l'accès à la propriété et le PSLA,
  - le LLI et l'ULI,
  - et la reconstitution ANRU,
- représentent 21,6% de notre production (34,7% en 2023).



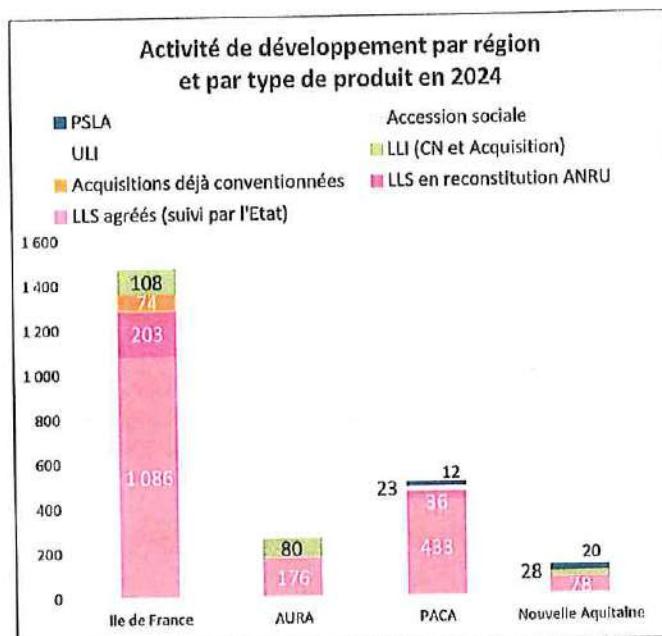
## Ventilation par région et type de produit

Cette production se ventile par région de la manière suivante :

- 62,4% en Ile-de-France
- 21,4% en PACA
- 10,9% en AURA
- 5,3% en Nouvelle Aquitaine.

L'Ile-de-France, l'AURA et la Nouvelle Aquitaine ont développé du LLI.

Des acquisitions déjà conventionnées ont eu lieu sur l'Ile-de-France, la PACA et la Nouvelle Aquitaine.



## • Construction neuve locative

L'exercice 2024 est caractérisé par des coûts de construction encore élevés malgré le ralentissement de l'activité de la promotion. Dans ce contexte, le Groupe a engagé la production de 2181 logements en 2024 (+28%), dont 48% en Ile-de-France. Il a lancé la construction de 1097 logements et a procédé à la livraison de 843 nouveaux logements.

construction neuve locative	Engagés d'effectif	Accrètemens obtenus	Mise en chantier	Livraisons
<i>MVH IDF</i>	1 057	982	886	326
<i>MVH DNA</i>	216	78	0	0
<i>Logis Méditerranée</i>	214	41	0	62
<i>Logis Familial</i>	196	120	14	122
<i>Logis Familial Varois</i>	264	262	137	238
<i>Sollar</i>	234	148	60	95
<b>TOTAL</b>	<b>2 181</b>	<b>1 631</b>	<b>1 097</b>	<b>843</b>

## • Acquisition-amélioration

Le marché a basculé en 2023 pour devenir vendeur avec plus de biens à la vente et moins d'acquéreurs qui se positionnent.

Le Groupe a acté l'acquisition de 401 logements en pleine propriété ainsi que de 67 logements en rachat de bail emphytéotique ou à construction.

acquisition-amélioration	actes pleine propriété	actes rachat bail	Accrètemens obtenus	sous promesse
<i>MVH IDF</i>	381	67	307	0
<i>MVH DNA</i>	0	0	0	0
<i>Logis Méditerranée</i>	0	0	33	35
<i>Logis Familial</i>	0	0	0	0
<i>Logis Familial Varois</i>	0	0	0	0
<i>Sollar</i>	20	0	28	5
<b>TOTAL</b>	<b>401</b>	<b>67</b>	<b>368</b>	<b>40</b>

## • Vente à l'unité et vente en bloc

La vente représente un apport financier significatif pour le Groupe 1001 VIES HABITAT lui permettant de financer pour partie ses investissements en amélioration et développement de son patrimoine. La vente à l'unité (vente HLM) permet, par ailleurs, d'insuffler de la mobilité et de parfaire le parcours résidentiel des locataires.

## Vente à l'unité

Dans un contexte dégradé de la transaction immobilière, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 13,6 M€ de ventes y compris les lots de stationnements et commerces, générant une marge de trésorerie de 11,6 M€, en baisse de 26% par rapport à 2023.

Il a cédé 81 logements en 2024, représentant 0,1% de son parc de logements. Les acquéreurs restent sécurisés au travers de la garantie de rachat et de la garantie de relogement, qu'ils peuvent faire jouer en cas d'accident de la vie, durant les cinq années suivant leur achat.

## Vente en bloc

Le Groupe poursuit son activité de vente en bloc venant compléter ses ressources financières tout en permettant le renouvellement et le repositionnement de son parc sur ses territoires cibles. Il a procédé à la cession de 9 résidences totalling 608 logements pour un chiffre d'affaires de 66 M€ contre 37 M€ en 2023 et une marge de trésorerie de 59 M€ (+71%).

## • Investissement sur le patrimoine – Elaboration de la stratégie sur 6 ans

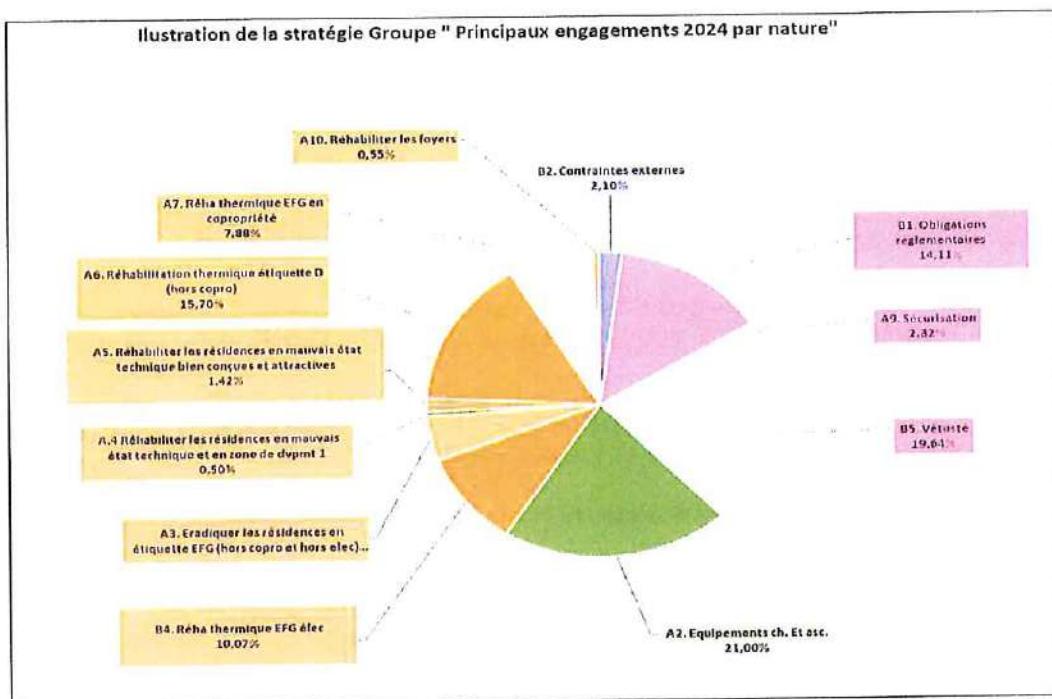
### Le Plan Stratégique de Patrimoine

Les stratégies d'investissement sur le patrimoine du Groupe sont reprises dans un document de politique patrimoniale qui reprend les différentes orientations stratégiques : le P.S.P. (Plan Stratégique de Patrimoine)

Le PSP actuel date de 2018 et s'est terminé en 2024. Il a servi à la formalisation du cadre stratégique d'utilité sociale et à la structuration des stratégies d'investissements déclinées dans le PSP de chaque territoire.

Pour rappel : La stratégie patrimoniale sur le patrimoine visait sur cette période :

1. A finaliser la sécurisation des plans d'investissements à travers la réalisation d'un audit technique du patrimoine et la mise en place d'un outil de gestion technique de Patrimoine
2. A investir sur 4 grandes catégories stratégiques
  - o Catégorie 1 : le maintien de l'état technique des bâtiments à un bon niveau d'habitabilité et le maintien du niveau de qualité des équipements du patrimoine dans la continuité des investissements passés.
  - o Catégorie 2 : L'amélioration de la Performance énergétique du parc à travers des rénovations permettant l'amélioration de la performance thermique des résidences et l'éradication des logements les plus énergivores, notamment les logements en étiquette G et F
  - o Catégorie 3 : La continuité de l'engagement dans la réussite des opérations de renouvellement urbain
  - o Catégorie 4 : La prise en compte du mieux vivre ensemble et de la mixité à travers notamment le développement de l'accessibilité, de l'adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite et la poursuite de la mise en œuvre de label à destination des personnes âgées,



### Répartition des investissements réalisés sur le patrimoine en 2024

Un bilan global du PSP 2019 – 2024 sera réalisé courant 2025.

L'évolution du cadre législatif (Loi Elan, RE2020, Loi Climat et Résilience, Loi AGEC...) et du contexte national et international (évolution des prix de l'énergie et des matériaux, ...) a conduit le Groupe à réfléchir et à adapter sa stratégie patrimoniale de développement et de valorisation de son patrimoine.

A ce titre, le cadre de réflexion du nouveau PSP s'inscrira dans les 10 prochaines années (2025-2034) et identifiera les axes d'investissements sur patrimoine principaux suivants :

- 1- Maîtriser nos obligations de bailleurs à travers une programmation des investissements pour répondre aux problématiques de vétusté ou de sécurité et axée sur le remplacement des composants
- 2- Poursuivre les programmes ANRU, et engagements avec l'état,
- 3- Constituer un Patrimoine décarboné à travers notamment la finalisation de traitement des logements énergivores (G, F) à court terme puis E d'ici 2034 en se basant sur la nouvelle campagne de diagnostics énergétiques des logements
- 4- Investir sur l'amélioration des logements pour les seniors et l'accessibilité de nos résidences
- 5- Intégrer les axes RSE dans la programmation des travaux : Préservation des ressources, réemploi et recyclage des matériaux, gestion de l'eau, préservation de la biodiversité et adaptation du parc aux changements climatiques

Ce nouveau PSP 2025 – 2034 se mettra en place courant de l'année 2025

## La Convention d'utilité sociale (CUS)

Le cadre du processus d'élaboration des CUS prévues par la Loi ELAN du 23 novembre 2018 précise que les groupes d'organismes de logement social doivent élaborer un cadre stratégique patrimonial (CSP) qui définit les orientations générales et des grands objectifs chiffrés de la politique patrimoniale, en s'appuyant sur les plans stratégiques de patrimoine (PSP) de chaque organisme du Groupe ainsi que d'un cadre stratégique d'utilité sociale (CSUS).

Ce dernier définit des orientations générales et des objectifs chiffrés pour les engagements sur la qualité de service, la politique patrimoniale, la gestion locative, la concertation locative et le cas échéant, la politique d'accès sociale.

1001 Vies Habitat a fait le choix de produire un seul document intitulé « Cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale » qui s'articule autour de deux grands enjeux :

- 1. Ancrer 1001 vies habitat dans les territoires tendus en renforçant sa présence et en modernisant son parc**
  - Viser un développement d'environ 16 240 logements à fin 2024
  - Maintenir le niveau d'investissements et la qualité du patrimoine
- 2. Se donner les moyens de répondre aux grandes évolutions en cours ou à venir**
  - Développer l'inclusion Sociale
  - Répondre aux nouveaux besoins des populations logées

Les CUS élaborées par les sociétés du Groupe, sur la base du cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale ont été présentés et adressés pour signature aux services l'Etat avant la date réglementaire du 31 décembre 2019.

Ces CUS ont pris effet avec effet rétroactif au 1er juillet 2019, pour des engagements élaborés et négociés sur la période 2019 – 2024.

## Suivi d'avancement de la CUS :

L'avancement de la CUS est suivi trimestriellement en comité patrimoine

Tableau de suivi des engagements d'investissement sur le patrimoine (dans le cadre du PEP)

Groupe : Indicateurs		Objectif						Total	Avancement fin 2024
		2019/2024	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024	
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	2 075	82	158	149	36	19	202	646
PP-2 -comp	Changement d'une étiquette	8 514	485	601	375	1475	220	873	4029
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	616	0	82	0	0	0	0	82
PP-3	Nombre de logements réhabilités	11 441	1173	1038	2091	3892	1952	1712	11858
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	708	234	82	0	0	0	22	338

*A noter que le projeté n'inclut pas les logements vendus, démolis, acquis-améliorés ou en copropriété pour lesquels une décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires est nécessaire à la réalisation de travaux.*

Logement Méditerranée : Indicateurs		Objectif						Total	Avancement fin 2024
		2019/2024	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024	
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	5	0	5	0	0	0	0	5
PP-2 -comp	Changement d'une étiquette	656	55	83	0	0	0	215	353
PP-3	Nombre de logements réhabilités	1 517	55	83	218	193	0	215	764
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	0	0	0	0	0	0	0	0
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	-	0	0	0	0	0	0	100%

Logement Familial Varois : indicateurs		objectif						Total	Avancement	
		2019/2024	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024	2019/2024	fin 2024
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	-	0	0	0	0	0	0	0	100%
PP-2-comp	Changement d'une étiquette	46	0	0	0	32	0	42	74	161%
PP-3	Nombre de logements réhabilités	319	0	0	74	271	240	187	772	242%
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	21	0	0	0	0	0	0	0	0%
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	21	0	0	0	0	0	0	0	0%

Logement Familial : indicateurs		objectif						Total	Avancement	
		2019/2024	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024	2019/2024	fin 2024
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	45	0	0	0	0	0	0	0	0%
PP-2-comp	Changement d'une étiquette	169	0	0	0	135	0	42	177	105%
PP-3	Nombre de logements réhabilités	360	142	0	0	135	82	111	470	131%
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	-	0	0	0	0	0	0	0	100%
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	-	0	0	0	0	0	0	0	100%

Solaire : indicateurs		objectif						Total	Avancement	
		2019/2024	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024	2019/2024	fin 2024
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	192	40	126	0	0	0	0	166	86%
PP-2-comp	Changement d'une étiquette	381	40	126	0	0	48	140	354	93%
PP-3	Nombre de logements réhabilités	1 953	140	455	821	82	329	171	1 998	102%
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	-	0	0	0	0	0	0	0	100%
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	-	0	0	0	0	0	22	22	100%

MVH Idf et Aquitaine : indicateurs		objectif						Total	Avancement	
		2019/2024	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024	2019/2024	fin 2024
PP-2	Etiquettes FG vers A à E	1 833	42	27	149	36	19	202	475	26%
PP-2-comp	Changement d'une étiquette	7 292	390	392	375	1 308	172	434	3 071	42%
PP-3	Nombre de logements réhabilités	7 292	836	500	978	3 211	1 301	1 028	7 854	100%
PP-LF2	Foyers étiquettes FG vers A à E	595	0	82	0	0	0	0	82	14%
PP-LF-3	Foyers nombre de logements réhabilités	687	234	82	0	0	0	0	316	46%

Dans l'esprit de la CUS, l'objectif est l'éradication du patrimoine en classe F et G selon DPE 2018. La réhabilitation thermique de l'ensemble des résidences de ces classes hors copropriétés, ventes ou démolitions a donc été initialement programmée.

Depuis 2018 (signature de la CUS), le patrimoine a évolué. Certaines résidences ont été démolies ou mises en vente. Elles ne seront pas réhabilitées par le Groupe et n'entrent donc plus dans le réalisé ou le projeté.

De plus, lorsque l'estimation du cout des travaux dépasse 80.000 euros par logement après études, un arbitrage est réalisé avant le lancement des appels d'offres.

En Ile-de-France, plusieurs résidences classées F sont en copropriété et ne pourront être réhabilitées qu'avec l'accord de l'Assemblée Générale.

La réglementation définissant le calcul des DPE ayant été modifiée, une nouvelle campagne de DPE a été lancée en 2023 et 2024. Des résidences pourront voir leur étiquette améliorée ou dégradée par cette nouvelle méthode de calcul et la programmation sera revue en conséquence.

**En dehors de ces quelques éléments, l'ensemble des logements en étiquettes F et G du parc connus en début de CUS auront été traités (ou seront en cours de travaux) en fin de CUS**

*Les logements F et G qui ont été identifiés lors de la nouvelle campagne DPE ont été intégrés dans la programmation des investissements à 3 ans (2025 – 2027)*

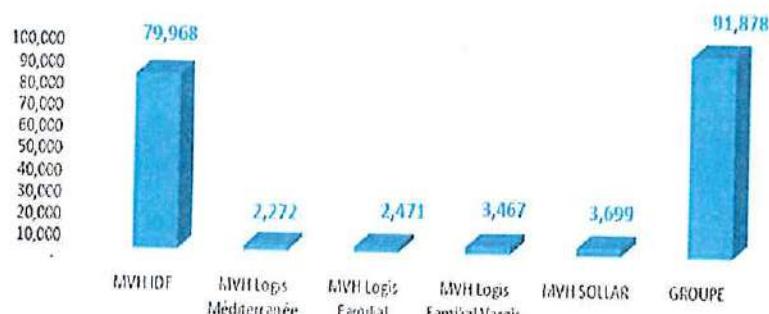
**Le bilan de la CUS 2019 – 2024 sera réalisée courant 2025.**

**A noter que les engagements thématiques de la CUS actuelle se poursuivront également sur 2025 en attendant la signature de nouveaux engagements probablement avant début 2026.**

#### • **Le pilotage des investissements**

- Le PSP et la CUS définissant des objectifs annuels, ceux-ci sont repris dans le Plan d'Entretien du Patrimoine (PEP) ;
- Ces travaux d'amélioration ou de réhabilitation du patrimoine, réalisés dans le cadre du PEP, ont fait l'objet d'un suivi budgétaire et programmatique au cours de l'année ;
- Ces budgets concernent les études ou les travaux engagés dans l'année ;
- L'ensemble de ces engagements sont pilotés à travers un Comité Patrimoine dont la mission est de valider chaque projet à chaque étape d'avancement sur les aspects techniques, financiers et organisationnels.

#### INVESTISSEMENTS SUR LE PATRIMOINE EXISTANT



Les investissements autorisés en Comité Patrimoine en 2023 sur le patrimoine du Groupe s'élèvent à plus de 91 878 M€.

L'ensemble du budget a été engagé et une nouvelle programmation a été établie pour 2025 principalement sur la base des études réalisées en 2024

**Ces engagements ont été pilotés au sein du Comité Patrimoine.**

## • Les outils de pilotage des investissements

Les outils Sesam Patrimoine Base Technique et programmation du PEP ont été réouverts en 2023, suite à l'attaque informatique.

### L'outil de Gestion Technique de Patrimoine (GTP) « Sesam' Patrimoine » :

Cet outil permet de décrire et de qualifier techniquement le patrimoine, de partager ces données avec l'ensemble des collaborateurs, de contribuer à la construction de la programmation de travaux (le PEP) par des préconisations et permettraient d'évoluer vers une base Infographique de Type BIM « Gestion ».

L'intégration des audits qui alimentent cet outil de Gestion Technique de Patrimoine (ACTIVE 3D) nommé « Sesam' Patrimoine » suspendue par la crise informatique a continué en 2024 :

- En Ile-de-France : sur 2 454 bâtiments, 2 212 ont été audités (comprends les audits effectués, les bâtiments en ventes et en démolitions).  
Il reste à effectuer 242 audits qui correspondent à des bâtiments en copropriété gérés soit par des syndics externes au Groupe, soit par notre syndic interne, des constructions neuves et des bâtiments réhabilités (en cours et/ou prévu).
- Sollar : sur 345 bâtiments, 290 ont été audités (comprends les audits effectués, les bâtiments en ventes et en démolitions).  
Il reste à effectuer 55 audits qui correspondent à des bâtiments en copropriété gérés soit par des syndics externes au Groupe, soit par notre syndic interne, des constructions neuves et des bâtiments réhabilités (en cours et/ou prévu).
- Logis Méd : sur 305 bâtiments, 254 ont été audités (comprends les audits effectués, les bâtiments en ventes et en démolitions).  
Il reste à effectuer 51 audits qui correspondent à des bâtiments en copropriété gérés soit par des syndics externes au Groupe, soit par notre syndic interne, des constructions neuves et des bâtiments réhabilités (en cours et/ou prévu).
- Logis Familial : sur 653 bâtiments, 291 ont été audités (comprends les audits effectués, les bâtiments en ventes et en démolitions).  
Il reste à effectuer 40 audits qui correspondent à des bâtiments en copropriété gérés soit par des syndics externes au Groupe, soit par notre syndic interne, des constructions neuves et des bâtiments réhabilités (en cours et/ou prévu).
- Logis Familial Varols : sur 653 bâtiments, 483 ont été audités (comprends les audits effectués, les bâtiments en ventes et en démolitions).  
Il reste à effectuer 170 audits qui correspondent à des bâtiments en copropriété gérés soit par des syndics externes au Groupe, soit par notre syndic interne, des constructions neuves et des bâtiments réhabilités (en cours et/ou prévu).

Les données ont été confirmées en Ile de France par un audit externe. La complétude de cette base d'information patrimoniale permet aujourd'hui d'établir un prévisionnel fiable des investissements.

### L'outil consacré au Plan d'Entretien du Patrimoine « PEP » :

Cet outil, dont l'usage avait été suspendu par la crise informatique durant toute l'année 2021, a été remis en service et redéployé dans toutes les filiales fin 2022 et est opérationnel depuis 2023.

En 2024, il a été utilisé pour valoriser le PSP 2025 -2034 sur le volet vétusté.

### **L'outil de pilotage des opérations :**

Le déploiement de l'outil Sesam Opération se poursuit.

Il a été interfacé automatiquement avec Sesam Achats-Finances, manuellement puis automatiquement en 2023 puis avec Sesam Patrimoine au fur et à mesure du développement des interfaces en 2024

Il a pour objectif de gagner en productivité, d'offrir aux collaborateurs un outil métier dédié et de sécuriser l'emploi des ressources allouées en permettant des reportings fiables et harmonisés (suppression progressive des nombreux et disparates fichiers Excel) et des contrôles accrus.

Il comporte un module de génération de plannings mis en place cette année et sera également amené à gérer la trésorerie des opérations. Ce module trésorerie a fait l'objet d'études en 2024 pour un déploiement et une mise en service en 2025.

### **\* Pilotage technique et réglementaire :**

#### **Les Diagnostics de Performance Energétique « DPE » :**

La campagne générale d'actualisation de nos DPE (selon la réforme de juillet 2021) a été lancée en septembre 2023 et était quasiment achevée en décembre 2024 sur l'ensemble de notre patrimoine.

Elle a permis de définir la photographie de performance énergétique et environnementale de l'ensemble du parc et d'affiner notre stratégie de rénovation thermique pour les 10 ans à venir grâce à l'élaboration de notre PSP 2025-2034 et d'être préparé pour la future "éventuelle" CUS (2025-2030).

La planification annuelle précise des investissements permettant le traitement de tous les logements énergivores est en cours de constitution et sera finalisée premier semestre 2025, lors de la finalisation de la campagne de diagnostics.

#### **Autres diagnostics**

Les campagnes récurrentes se sont achevées en 2024, et seront à nouveau lancées en 2025 selon les dates de péremption pour actualiser les DTA et les CREP.

L'avancée majeure consiste en l'acquisition de BATIDIAG 360, un nouvel outil informatique dédié à tous les diagnostics et contrôles réglementaires à destination des équipes de gérance et de maîtrise d'ouvrage. Le paramétrage a démarré en 2024 grâce à la mise en place d'un groupe de travail Inter-métiers piloté par la direction du Patrimoine groupe. A l'issue du paramétrage et des connexions avec les outils des diagnostiqueurs, le déploiement de l'outil sera effectué au second semestre 2025.

#### **Poursuite de la construction de la plateforme CITRON**

En 2024, une nouvelle « brique » s'est ajoutée à la plateforme CITRON avec le lancement de l'introduction des GMAO (outil informatique de gestion des interventions) des prestataires entretenant nos chaudières individuelles gaz en Ile-de-France. En effet, depuis juillet 2024, date de mise en vigueur des nouveaux contrats, nous avons travaillé avec les prestataires et le gestionnaire de la plateforme pour connecter les GMAO et recevoir de façon automatique et transparente le déroulé des interventions sur CITRON. En juillet 2025, nous pourrons donc connaître ces déroulés et calculer de façon automatique et objective le taux de pénétration annuel d'entretien des équipements.

## • Qualité de service rendu aux locataires

### • Mesure de la satisfaction clients

Comme chaque année, les locataires des sociétés du groupe 1001 Vies habitat ont été interrogés afin de mesurer la qualité du service rendu et l'évolution des principaux indicateurs de la satisfaction clients. Cette enquête a été réalisée par le cabinet d'études indépendant « Règle de 3 ».

Les enquêtes téléphoniques ont été réalisées du 15 octobre au 18 novembre 2024 sur la base d'un questionnaire de 55 questions couvrant les thématiques de la vie dans le logement et de la relation bailleur-locataire, notamment le logement et le cadre de vie, la propreté des espaces communs de l'immeuble, le traitement des demandes techniques et non-techniques, la qualité de ses contacts, l'information et la communication avec le bailleur etc.

Ce questionnaire a été enrichi en 2024 d'un focus séniors avec des questions uniquement à destination des locataires de plus de 60 ans, telles que l'action prioritaire de votre bailleur en matière d'accompagnement des seniors, le classement des services les plus pertinents (Service d'inclusion numérique, Service de lutte contre l'isolement, Services d'aide à l'autonomie : repas, entretien du logement, petit bricolage, jardinage, Services de soins, mise en relation avec des professionnels de santé, Services autour de la forme et du bien-être, de la prévention de la perte d'autonomie -> sport adapté, mémoire, prévention des chutes...)

8921 locataires ont été interrogés sur leur perception de la qualité de service délivrée par 1001 Vies Habitat, et répartis par la méthode des quotas définis sur la base du nombre de locataires selon 2 critères combinés : les divisions territoriales et les typologies d'habitat. L'ancienneté des locataires a également été prise en compte dans les quotas.

Le taux de satisfaction globale des locataires pour le Groupe en 2024 est de 77% en progression de 1,5% par rapport à 2023. Ces résultats confirment une véritable dynamique au niveau de toutes les filiales du groupe et s'inscrit, cette année encore, à contre-courant de la tendance actuelle plutôt orientée à la baisse (benchmark métier). On notera notamment les bons résultats de Logis Familial Varois dont le taux de satisfaction globale est supérieur à 85%.

La note obtenue laisse cependant une importante marge de progrès pour corrélérer avec notre démarche de labellisation LIVIA et notre politique Qualité de Service et Relation Clients. On retiendra deux thématiques à travailler en priorité :

- La propreté des parties communes
- Le traitement des demandes techniques et non-techniques

Les plans d'actions mis en place pour améliorer nos résultats et tendre vers les résultats de la profession, seront articulés autour de ces 2 axes de progrès.

### • Démarche Qualité « LIVIA »

Depuis septembre 2022, le groupe est engagé dans le dispositif de qualité LIVIA. Le Groupe s'est engagé dans une démarche globale et commune à toutes ses entités et a fait de cette labellisation un pilier de sa politique Qualité de Service et Relation Clients.

2023 a été l'année du lancement et de la présentation de la démarche auprès de l'ensemble des collaborateurs du Groupe, pour ce faire la Direction Clients accompagnée des référents LIVIA a organisé et animé des réunions, des ateliers de travail, des moments de convivialité ... ce sont plus de 130 événements en territoires et tout au long de l'année 2023, lors desquels la démarche LIVIA a été abordée.

En 2024, le déploiement de la démarche s'est poursuivi et s'est renforcé avec :

- Le déploiement des engagements du socle commun dans les territoires, piloté par les référents LIVIA
- Les groupes de travail sur les principes
- Des « audits » blancs sur des thématiques spécifiques des engagements du socle commun dans les territoires et au niveau du siège

- Les audits préalables obligatoires à la labellisation se sont tenus mi année en territoires et au niveau du siège
- Un challenge connecté LIVIA à destination de tous les collaborateurs s'est tenu du 7 au 18 octobre 2024 avec plus de 315 participants et 69 équipes créées
- Les audits de labellisation sont en cours et se poursuivent jusque fin janvier 2025

Tout au long de l'année la Direction Client avec les référents LIVIA a animé des événements pour renforcer le déploiement de la démarche en territoires et au niveau du siège et embarquer l'ensemble.

## • Qualité de la relation client

### • Mise en œuvre de la stratégie Relation Clients

Dans la suite des travaux initiés les années précédentes, les projets de mise en œuvre de la stratégie Relation clients se sont poursuivis et enrichis avec de nouveaux axes de travail.

### • Le Centre de Relation Clients (CRC)

L'année 2024 a permis une montée en puissance significative du CRC.

En 2024, ce sont en moyenne 51 000 appels par mois (+18% sur le volume annuel par rapport à 2023) et 12 600 emails par mois (+48% sur le volume annuel par rapport à 2023) qui sont pris en charge par les équipes du Centre de Relation Clients. 84% des appels sont « décrochés » par le CRC (+4% par rapport à 2024) et le taux de traitement de bout en bout (demandes traitées en totalité par le CRC sans avoir besoin de transférer la demande aux collaborateurs en proximité) sont en constante progression.

L'année 2024 a permis au Groupe de confier progressivement de nouvelles activités au Centre de Relation Clients afin de lui permettre de traiter de bout en bout toujours plus de demandes de nos locataires.

Pour les demandes qui ne peuvent pas être traitées en totalité, les équipes du CRC récupèrent toutes les informations nécessaires et transmettent aux équipes de proximité qui prennent le relais.

L'année 2025 permettra au Groupe de poursuivre dans cette voie en proposant toujours plus de service à distance à ses locataires.

### • Les services digitaux

En complément des échanges avec le Centre de Relation Clients et les collaborateurs en proximité, les locataires ont accès à leur espace clients qui leur permet d'effectuer des actions courantes et de nous contacter via un formulaire.

Fin 2024, c'est 57% des ménages ont activé leur compte (+3% par rapport à fin 2023). C'est en moyenne 2 200 demandes par mois qui sont enregistrées sur les services digitaux. Ces derniers permettent également de capter 18 % des paiements du Groupe.

### • Sesam' Clients (outil de pilotage de la relation client - CRM)

Sesam' Clients permet au CRC mais également à tous les collaborateurs en lien avec nos locataires d'enregistrer et de suivre les demandes de ces mêmes locataires.

En 2024, c'est plus de 31 000 demandes qui sont enregistrées tous les mois. (+33% sur le volume annuel par rapport à 2023).

Soucieux de faciliter l'utilisation de Sesam' Clients et de proposer des nouveautés, le Groupe a poursuivi l'amélioration de Sesam' Clients avec des évolutions régulièrement déployées tout au long de l'année 2024.

- **De nouveaux canaux d'échange en réflexion**

Soucieux de toujours proposer à ses locataires de nouveaux modes d'échange, le Groupe prépare le lancement d'une expérimentation visant à mettre à disposition des locataires et des demandeurs de logement une IA conversationnelle. Accessible sur le site institutionnel et l'espace locataires, cette IA permettra de répondre aux questions simples et d'enregistrer les demandes plus complexes pour qu'elles puissent être prises en charge par le CRC. Le démarrage est prévu au premier semestre 2025.

- **Inclusion sociale**

- **Déploiement de la gestion en flux**

Initiée depuis 2020, le projet de gestion en flux s'est concrétisé en 2024 avec :

- La bascule du mode de gestion des logements.
- La poursuite de la signature des conventions de réservations avec l'ensemble des partenaires dont Action Logement Service.
- Les ajustements et les correctifs sur notre ERP pour optimiser et corriger la fonctionnalité permettant de commercialisation de nos logements selon ce nouveau mode de gestion.
- L'arrivée du chef de projet « Gestion en flux » dont les missions, pendant 18 mois, consisteront notamment à définir du cadre de pilotage des droits de réservation en adoptant une approche transversale (maîtrise d'ouvrage, développement, PPEF, gestion locative, territoires...), à accompagner les filiales et la Direction Ile-de-France avec une vision globale des droits de réservation, à veiller au respect des conventions de réservation de logements, sécuriser et mettre sous contrôle les droits de réservation.

- **Séminaire des CESF**

Le 10 octobre 2024 a été organisé un séminaire des CESF avec l'objectif de :

- Créer un espace d'échanges entre pairs,
- Renforcer le sentiment d'appartenance et de la cohérence des pratiques,
- Promouvoir la prise de recul, et une réflexion collective sur le futur rôle des CESF chez 1001 Vies Habitat.

Le premier temps de la journée a été consacré à la présentation des résultats d'un questionnaire sur l'action sociale chez 1001 Vies Habitat en 2024. L'objectif était de faire un état des lieux des différentes pratiques sociales.

La matinée s'est poursuivie avec l'intervention de Christophe Marchand sur « l'Accompagnateur du 21ème siècle, qui es-tu ? »

Enfin, des ateliers de réflexion ont été mis en place l'après-midi avec la consigne d'imaginer le métier de CESF de demain chez 1001 Vies Habitat. Les travaux ont révélé une vision assez homogène des CESF de demain qui reposeraient sur trois principes :

- Recentrer leurs missions,
- Faire du travail préventif,
- Approfondir / redéfinir le travail en transversalité.

- **Soli'Aides**

Dispositif mis en place par SOLI'AL pour offrir des aides financières et un accompagnement social aux locataires en difficulté, Soli'Aides a été redéployé pour la troisième année consécutive au sein du Groupe MVH. Pour mémoire, le principe consiste à dédier une enveloppe aux Aides sur Quittance pour l'année, abondée, en 2024, à 50% par SOLI'AL.

En 2024, 440 aides sur quittance ont été accordées. Ces aides ont été versées en moyenne durant 3,54 mois. Le montant moyen accordé s'est élevé à 1 509€, soit un montant mensuel de 454€. Au global, à l'échelle du Groupe, ce sont 617 180,49€ qui ont été accordés dont 1/3 financés par le dispositif Soli'Aides.

- **Sencilia**

L'année 2024 a été marquée par la signature de plusieurs partenariats fondateurs pour Sencilia, la Politique Séniors du Groupe, donnant lieu à la mise en place de services et d'accompagnements spécifiques pour les locataires séniors du parc de 1001 Vies Habitat. En parallèle, la dynamique d'entreprise autour de cette Politique a été renforcée par l'organisation de journées sur la thématique du vieillissement et des séniors à destination des collaborateurs.

- **Mobilité résidentielle : signature d'un partenariat avec MyJugaad pour accompagner le déménagement des locataires séniors ;**

En septembre 2024, le Groupe a signé un partenariat avec MyJugaad, entreprise d'utilité sociale et solidaire, afin d'accompagner les locataires séniors lors de leur déménagement.

Le déménagement est une source de stress importante pour les locataires séniors et grâce à ce partenariat, ils peuvent disposer d'un accompagnement spécifique de MyJugaad. MyJugaad pourra ainsi couvrir les besoins d'organisation et de coordination relevant du déménagement ainsi que la recherche d'un déménageur assurant le transport des effets du domicile quitté vers le nouveau domicile. Il propose également une aide au déménagement au domicile des locataires séniors, intégrant de la préparation au déménagement (tri, mise en carton, ...), de l'aide au désencombrement, de l'aide au réaménagement du nouveau domicile, et un service d'assistance à distance pour répondre aux préoccupations des séniors accompagnés durant leur déménagement.

- **Diagnostics population senior : Etude RevealCare avec ALOGIA ;**

Afin de mieux comprendre et de mieux répondre aux besoins des séniors, le Groupe a mené un diagnostic à grande échelle de cette population : RevealCare. En partenariat ALOGIA, la première société à mission de la Silver Économie, les données de plus de 6300 séniors vivant au sein du parc ont été analysées via un algorithme scientifique prédictif qui croise et analyse plus d'un milliard de données à l'échelle des territoires et des individus, pour offrir une vision claire et instantanée. Ce diagnostic permet d'accompagner prioritairement les séniors les plus vulnérables et d'amorcer la mise en place de nouveaux services favorisant leur bien-vieillir à domicile.

- **Accompagnement au maintien dans l'autonomie des locataires séniors : mise en place d'actions autour de l'activité physique adaptée, du bien-être, de la prévention des chutes et de conférence de prévention financées par le biais d'appels à projets ;**

En 2024, de nombreux appels à projets autour de l'accompagnement au maintien dans l'autonomie des séniors ont été remportés par le Groupe. Au-delà du renforcement des liens avec les instituts de retraite et les Départements, ces appels à projets ont permis de tester et déployer de nouvelles actions auprès des locataires séniors.

Parmi les actions mises en place, ont été organisés : en partenariat avec Été Indien des balades urbaines pour les locataires séniors de Vaulx-en-Velin (69), des ateliers d'art thérapie et de bien-être pour les locataires de Anse (01), ou encore des conférences de prévention avec l'Association Brain Up pour les locataires de Vitrolles (13). Ces actions participent activement à la prévention de la perte d'autonomie des locataires séniors et à leur bien-vieillir à domicile.

- **Déploiement de l'ergothèque : partenariat avec Merci Julie ;**

Sur le volet patrimonial, le Groupe a travaillé à améliorer sa réponse aux sollicitations individuelles des locataires seniors portant sur l'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie. La signature d'un partenariat avec Merci Julie, service d'ergothérapie agréé d'utilité sociale, en septembre 2024 a amorcé la mise en place d'une ergothèque bailleur. L'ergothèque propose une gamme diversifiée d'outils ergonomiques pour améliorer le confort et l'autonomie à domicile. En plus de faciliter les activités quotidiennes grâce à des solutions pratiques adaptées à différents besoins, elle offre des diagnostics ergothérapeutiques au domicile des seniors. Les aides techniques préconisées par l'ergothérapeute sont attribuées sans reste à charge et proviennent de l'économie circulaire, garantissant une assistance personnalisée et durable.

- **Journées de sensibilisation à destination des collaborateurs.**

Le politique senior ne peut s'envisager sans une implication des collaborateurs dans les actions à mettre en place. Dans le prolongement du e-learning lancé en 2023, des journées de sensibilisation à la thématique des seniors ont été organisées. Quatre journées ont eu lieu en 2024, permettant de rappeler aux collaborateurs les grands enjeux entourant le vieillissement des locataires au sein du parc de 1001 Vies Habitat, de présenter Sencilia et les innovations territoriales portant sur l'accompagnement des seniors. Des journées riches en échanges qui ont donné l'occasion aux collaborateurs de mieux connaître les seniors et leurs besoins, tout en étant acteur de la politique senior du Groupe en participant à l'enrichir de leur expérience de terrain.

- **Gestion locative : performance opérationnelle**

- **Poursuite du déploiement du contrat visant à commercialiser les places de parking**

En 2020, un contrat a été signé concernant l'externalisation de la commercialisation de places de stationnements vacantes pour 7 ans. Cette concession de 3 200 places de stationnement est gérée par YesPark. La mise à disposition de ces places concerne l'ensemble des programmes du Groupe 1001 Vies Habitat, avec un depuis 2022 sur l'ensemble des filiales. Ce contrat vise d'une part à optimiser la vacance des parkings du Groupe et d'autre part de générer un chiffre d'affaires.

L'objectif de déploiement est atteint à 100% en 2024, cela correspond à un revenu annuel HT de 1 121 K€.

Le contrat a ainsi permis de générer un revenu 4,3 M d'euros depuis septembre 2020.

- **L'évolution du dispositif de veille opérationnelle**

MVH a souhaité faire évoluer son service d'astreinte permettant de répondre aux urgences techniques en parties communes au sein du patrimoine en dehors des horaires d'ouverture des bureaux. L'évolution du dispositif d'astreinte et de son organisation ont permis d'en sécuriser et optimiser le process, pour mieux répondre aux attentes de nos locataires et partenaires. Ainsi, le traitement des appels assuré au sein d'un centre d'appel externalisé a fait l'objet d'un nouveau contrat en 2024, avec la mobilisation d'équipes renforcées de collaborateurs cadres d'astreinte au sein de chacune de nos sociétés. Ces équipes territorialisées optimisent une gestion des situations au plus proche du territoire.

- **Un outil digital de traitement des impayés en expansion**

La solution de paiement Voxpay permet aux locataires de payer via un lien de paiement Sms et mail avec accompagnement des chargés de clientèle en agence et téléconseillers au CRC.

Cette solution a pour objectif d'améliorer la performance économique en termes de recouvrement, d'offrir des moyens de paiement adaptés aux nouveaux usages, de diminuer les coûts liés aux paiements pour les locataires et M1VH, et ainsi mieux inscrire le paiement au sein des parcours clients et outils M1VH.

De nouvelles options restent à déployer pour poursuivre notre optimisation des différentes étapes du process recouvrement, avec à compter de 2025 des campagnes de relance digitalisées et une signature digitalisée du mandat prélèvement. Suivront le paiement par QR Code apposé sur avis d'échéance et de régularisation, et l'encaissement sur mobile par un collaborateur de proximité.

Les encaissements via Voxpay c'est plus de 10,2 millions depuis son déploiement, avec une progression constante, et plus de 5,9 millions d'euros en 2024.

## 1.2 – Situation du Groupe au cours de l'exercice écoulé

### Faits marquants de l'activité sociale

C'est avec une certaine fierté que le Groupe 1001 Vies Habitat a déployé cette année son programme « Prenons soin de vous ».

Ce programme a été conçu pour accompagner les salariés (aidants et jeunes parents notamment) lors des différentes étapes de leur vie en leur accordant des jours de congés rémunérés supplémentaires et/ou de la flexibilité dans leurs conditions de travail, mais aussi pour promouvoir leur santé. En effet, adopter une démarche de qualité de vie au travail dépasse la simple notion de bien-être des salariés au sein de l'entreprise. Il s'agit, d'une manière plus large, de tenir compte de la vie professionnelle et personnelle des collaborateurs, et de prévenir les risques psychosociaux.

Projet phare porté par la Direction des Ressources Humaines en 2024, le programme « Prenons soin de vous » constitue une « brique » supplémentaire à l'édifice que construit le Groupe année après année en faveur de la qualité de vie au travail. Preuve que les plans d'actions déployés depuis quatre ans portent leurs fruits, les résultats des enquêtes de satisfaction "Pulse" sont en amélioration constante sur cette thématique.

Ces évolutions sociales constituent en outre un formidable levier pour renforcer l'attractivité du Groupe. Celui-ci peut se prévaloir de valeurs fortes, d'une culture d'entreprise dynamique et inclusive, et d'engagements concrets qui servent l'ensemble des actions en faveur de notre capital humain : attirer, développer et fidéliser, au service de la performance du Groupe et des locataires.

### Recrutement et marque-employeur

En 2024, 257 postes en CDI ont été pourvus avec un délai de recrutement moyen de 31,8 jours.

Si le Groupe 1001 Vies Habitat peut être pleinement satisfait de ses résultats en termes de recrutement, il n'en est pas moins confronté à des difficultés pour pourvoir les postes.

A l'instar d'un grand nombre d'entreprises, il fait face en effet à de fortes tensions sur le recrutement. La recherche de candidats est d'autant plus complexe que parmi nos métiers, plusieurs sont « pénuriques » ou exigent des compétences spécifiques, tels que certains métiers de la proximité, de la maîtrise d'ouvrage, de l'informatique, des achats ou encore du contrôle de gestion ou de la paie.

Afin de rendre les démarches de recrutement encore plus efficientes et attirer les meilleurs talents, le Groupe 1001 Vies Habitat a donc mené des actions concrètes pour gagner en visibilité auprès des candidats et développer son image de marque.

#### • Crédit d'une page marque-employeur sur le site Internet institutionnel

Le site institutionnel a été modifié pour rendre plus visible le site de recrutement permettant de valoriser auprès des (futurs) candidats la politique ressources humaines de l'entreprise en matière de formation, rémunération, santé et sécurité qui sont des éléments déterminants pour attirer de nouveaux talents.

#### • Poursuite du programme de cooptation

Le programme de cooptation, lancé en septembre 2022, s'est poursuivi en 2024. Ce mode de recrutement participatif permet à chaque collaborateur du Groupe d'être acteur en recommandant un candidat de son réseau professionnel ou personnel.

Pour tout recrutement en CDI, et dès lors que le nouveau collaborateur a validé sa période d'essai, le coopteur perçoit une prime d'un montant de 1001 €.

Quelques indicateurs sur la cooptation depuis sa mise en place :

- Plus de 650 cooptations ont été reçues, soit une trentaine en moyenne par mois ;
- 68 cooptations ont donné lieu à un recrutement (dont 31 en 2024) ;

Les métiers de gardien d'immeuble, gestionnaire de résidence, comptable et assistant sont les plus cooptés.

#### • Actions pour favoriser le recrutement de Gardiens et Gestionnaires de résidence

. En 2024, les gardiens et gestionnaires de résidence ont représenté 45 % des recrutements. Plusieurs actions ont donc été menées, en collaboration avec les Directions Territoriales, afin de favoriser les recrutements sur ces postes, notamment la participation à des événements organisés par France Travail.

#### • Présence renforcée sur les salons de recrutement

Cette année encore, le Groupe 1001 Vies Habitat a participé à plusieurs salons de recrutement en Ile-de-France, dont, pour la première fois, au Salon de l'Etudiant.

Grâce à ces salons, parfois spécialisés, le Groupe renforce sa visibilité sur le marché de l'emploi et élargit son vivier de candidats. Ces événements constituent en effet une belle « vitrine » pour présenter notre marque et nos opportunités professionnelles, et nous permettent d'établir des contacts avec des candidats mais également avec nos pairs.

#### • Recrutement des alternants

En 2024, le Groupe 1001 Vies Habitat a mené une politique plus volontariste en faveur de l'inclusion des jeunes via l'alternance (contrat de professionnalisation ou d'apprentissage) :

- Campagne de recrutement dédiée, dès le début du mois de février, afin de promouvoir auprès des collaborateurs du Groupe ce dispositif vertueux.
- Participation à des salons de recrutement, permettant d'accroître la visibilité du Groupe auprès des étudiants.
- Prise en charge d'une partie des frais de formation quand ils ne sont pas couverts par l'OPCO.
- Révision, à compter de novembre 2024, de la grille salariale des alternants afin de valoriser nos talents en alternance.

Ces efforts ont permis de pourvoir près de 77 % des postes ouverts.

A fin décembre 2024, les alternants représentaient 4,6 % de l'effectif global.

Pour autant, le Groupe 1001 Vies Habitat ne cherche pas à réaliser des recrutements « de masse » mais s'efforce plutôt d'intégrer des profils de qualité et de bien les accompagner tout au long de leur parcours au sein du Groupe. Pour la deuxième année consécutive, une journée d'intégration dédiée aux alternants a d'ailleurs été organisée. Accueillir les nouveaux talents avec attention et leur consacrer du temps fait partie de nos engagements envers les jeunes générations.

- **Mise en place d'outils d'aide à la décision pour recruter (test de personnalité)**

De plus en plus soucieux de l'expérience qu'ils vivent lors de leur processus de recrutement et de la durée de celui-ci, les candidats n'hésitent plus à se désister si le processus prend trop de temps, aussi nous développons une plus grande réactivité de la part des équipes du recrutement et des managers.

En outre, très attaché au maintien d'un processus de recrutement non discriminatoire, le Groupe 1001 Vies Habitat s'efforce de combattre les biais cognitifs afin d'évaluer un candidat en toute objectivité.

Un test de personnalité a donc été mis en place, permettant d'évaluer la personnalité, les motivations et la capacité de raisonnement des candidats, en complément des entretiens menés par les équipes du recrutement et les managers (dans le cadre de recrutements externes comme internes).

Cet outil d'aide à la décision permet de prendre des décisions plus rapidement, en se basant objectivement sur les compétences et motivations du candidat.

### **Parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs**

Point d'orgue du processus de recrutement, l'intégration d'un nouveau collaborateur est une étape clé, autant pour lui-même que pour l'entreprise.

Depuis deux ans, le Groupe 1001 Vies Habitat s'efforce d'intégrer au mieux chacun de ses nouveaux salariés, à travers un parcours d'intégration collectif et individualisé.

Ainsi, 10 journées d'intégration collectives ont été organisées au siège social à Paris, chacune ayant réuni une vingtaine de nouveaux entrants venus de tout le territoire et occupant aussi bien des postes administratifs que de proximité, permettant le partage d'expérience et la création de liens.

Ces journées font partie d'un parcours d'intégration plus global qui comprend également un parcours personnalisé coconstruit avec le manager du salarié recruté.

### **Gestion des compétences**

Il est clé pour 1001 Vies Habitat d'accompagner individuellement ses collaborateurs dans le développement de leurs compétences afin qu'ils soient performants dans leur métier ou puissent évoluer vers de nouvelles missions, par exemple dans le cadre d'une mobilité interne.

Le Groupe a notamment poursuivi ses efforts sur la formation (investissement à hauteur de 5 % de la masse salariale) et dans le développement de ses « potentiels ».

- **Plan de développement des compétences**

### **Principaux indicateurs 2024**

salariés	138	367	388	422	122	141	208
% salariés formés	15%	41%	43%	47%	14%	16%	23%
% sur effectif groupe	65%	65%	85 %	74%	67 %	93%	64%

- Au cours de l'année 2024, 893 salariés ont bénéficié d'au moins une formation, soit 73 % de l'effectif.
- Cela représente au total 3 230 journées de formation, soit une moyenne de 3,6 jours de formation par salarié formé.
- 88 % de ces formations ont été dispensées en présentiel.
- En 2024, le Groupe a consacré près de 2,7 millions d'euros à la formation, soit 5 % de la masse salariale. L'investissement dans les coûts pédagogiques, c'est-à-dire la conception et l'animation d'actions de formation, reste relativement stable par rapport à l'année précédente.

### **Les principales actions menées en 2024**

- ⇒ Le plan de développement des compétences a été centré sur les **actions de prévention, sûreté et sécurité :**

- Prévention des risques psycho-sociaux :

Les crises successives, couplées à un contexte économique en tension, ont encouragé la Direction des Ressources Humaines à mettre en place un important dispositif de sensibilisation aux risques psychosociaux. Obligatoire pour l'ensemble des managers du Groupe depuis 2023, la formation a été déployée en 2024 auprès des collaborateurs. A la fin de l'année 2024, 95 % des managers et 86 % du personnel de proximité ciblé étaient formés (soit 34 sessions de formation pour le personnel de proximité). Le déploiement se poursuivra en 2025.

- Assermentation (dispositif expérimental) :

L'amélioration de la tranquillité résidentielle est un enjeu important pour nos résidents. Un projet d'assermentation vise à former, sur la base du volontariat, des gardiens et gestionnaires de résidence à l'assermentation judiciaire.

L'assermentation permet de conférer aux salariés, chargés de la surveillance et/ou du contrôle de certains biens et territoires, une autorité judiciaire au sein des résidences dont ils ont la responsabilité (décret et arrêté du 30 août 2006).

29 collaborateurs volontaires ont intégré le parcours afin de tester sur les territoires ce dispositif expérimental et en cas de succès, de le déployer plus largement.

- Formations à la santé mentale et violences conjugales, gestion de crise, vidéo protection :

Les actions engagées en 2023 ont été poursuivies en 2024. Elles visent à doter les collaborateurs, notamment le personnel de proximité, d'outils pour mieux comprendre les situations auxquelles ils sont confrontés et savoir agir en conséquence.

- Cybersécurité, prévention de la corruption dans les ESH, éthique :

Les formations à la cybersécurité et la prévention de la corruption dans les ESH, en e-learning, restent obligatoires pour l'ensemble des collaborateurs.

Sur l'éthique, un large déploiement en format présentiel a complété le module digital ; 146 nouveaux collaborateurs ont ainsi été formés.

- Outils Sesam :

Les formations aux outils internes « Sesam » (Sesam Client et Sesam Achats Finance) se sont poursuivies afin de répondre au mieux aux besoins exprimés par les collaborateurs / utilisateurs. En 2024, 26 sessions au total ont été organisées.

⇒ Plusieurs « **parcours métiers** » ont été mis en place afin de répondre aux besoins spécifiques de certains services ou directions. L'objectif est d'apporter à chacun le même niveau de compétences et de connaissances, de fédérer les équipes autour de pratiques et d'un langage commun, et de les aider à relever les nouveaux défis qui les attendent (budgétaires, environnementaux...).

- Certificat de qualification professionnelle (CQP) « Gestionnaire de résidence » (11 collaborateurs).
- Parcours « Chef de programme réhabilitation » : 6 jours de formation pour répondre aux défis de la rénovation énergétique de notre patrimoine (12 collaborateurs).
- Parcours « Chef de projet SI » (11 collaborateurs).
- Parcours « Lean » pour accompagner les équipes de la Transformation et de l'Excellence Opérationnelle. A terme, l'ensemble des collaborateurs pourront être sensibilisés à ces sujets grâce à un parcours dédié.
- Parcours « intelligence collective » pour les équipes de direction du Pôle Performance Economique et Financière.
- Parcours « orienté solution » pour les équipes concernées par le quittancement à Logis Familial et Logis Familial Varois (12 collaborateurs).
- Par ailleurs, les parcours qualifiants « Gardiens », « Gestionnaire de résidence » et « Responsables Habitat » se sont poursuivis en 2024.

⇒ 2024 a de plus été marqué par le déploiement d'une nouvelle formation dédiée à la **relation client** qui s'inscrit dans la démarche Livia du Groupe 1001 Vies Habitat.

Dans un contexte où la relation client prend une importance croissante, l'objectif de cette formation est notamment d'améliorer et d'harmoniser les pratiques au sein du Groupe pour asseoir la culture client.

10 sessions ont été dispensées en 2024. L'ensemble des collaborateurs seront progressivement formés. Le Groupe répondra ainsi à son engagement de renforcer la satisfaction client par l'amélioration de la qualité de service et de la relation client.

#### ⇒ **Plan de développement managérial :**

Le plan de développement managérial a poursuivi en 2024 la trajectoire initiée depuis 2022 :

- Formation à la méthode DISC (connaissance de soi) sur un cycle de 3 jours.
- Parcours sur le management dans la complexité.
- Parcours « Careformance » (comment être performant tout en prenant soin de ses collaborateurs) en distanciel.
- Formation au recrutement et au management inclusifs.
- Séances de co-développement et d'analyse de pratiques.

Au total, 53 sessions de formation ont été déployées dans le cadre du Plan de développement managérial.

L'ensemble de ces dispositifs aux modes d'apprentissages variés visent non seulement à renforcer la performance managériale, mais aussi à créer une communauté de managers forte et ancrée sur la stabilité de nos valeurs.

#### ⇒ **Un "serious game" pour illustrer le référentiel managérial :**

Ces actions de formation destinées aux managers s'appuient sur le référentiel managérial du Groupe, créé en 2022. Ce document de référence contient une boîte à outils pour homogénéiser les pratiques managériales et des illustrations pour traduire en actions les valeurs de 1001 Vies Habitat.

En 2024 a été mis à la disposition de l'ensemble des collaborateurs un « serious game », créé sur mesure par et pour le Groupe 1001 Vies Habitat sur la base du référentiel managérial, visant à transmettre et illustrer les trois valeurs du Groupe.

Sélectionné aux Trophées de l'Innovation de l'Union Sociale de l'Habitat, ce serious game a remporté le deuxième prix de la catégorie "Innovation managériale".

#### ⇒ **Une offre de formation digitale toujours plus vaste :**

L'offre digitale s'est enrichie de nouveaux modules portant notamment sur la qualité de vie au travail et la RSE, notamment les formations avec un nouveau partenaire : AXA Climate School.

L'acculturation à la formation digitale se poursuit :

- 522 collaborateurs se sont connectés au moins une fois à la plateforme de e-learning (+ 5 % par rapport à 2023).
- Un total de 2 075 heures de connexion a été enregistré, ce qui représente une hausse encourageante par rapport à 2023 (+ 25 %).
- Il a été enregistré également une hausse du temps de connexion qui s'élève à 3h58 par collaborateur (+ 16 % par rapport à 2023). Cela montre l'intérêt que porte les collaborateurs aux modules auxquels ils se sont inscrits et la volonté de les suivre jusqu'à la fin.

### • Campagne d'entretiens annuels

La campagne annuelle d'entretiens s'est déroulée du 4 décembre 2023 au 2 mars 2024.

Depuis 2020, des formulaires sont mis à la disposition des collaborateurs dans l'outil Sesam'\_RH Développement qui permet de piloter, outre les entretiens annuels, la revue des « talents », la formation et le recrutement, et de consolider les données pour un suivi plus pointu des parcours professionnels.

Les entretiens de performance (ou entretiens annuels) ont lieu une fois par an. Ils ont pour finalité de réaliser le bilan de l'année écoulée et de l'atteinte des objectifs fixés, et de fixer des objectifs pour l'année qui débute. En 2024, 83 % des formulaires ont été validés (contre 88 % en 2023).

Pour la première fois ont été définis pour les managers des objectifs collectifs basés sur le référentiel managérial afin d'établir les attendus vis-à-vis des encadrants, de mesurer et développer leurs compétences managériales.

L'entretien professionnel est, tous les deux ans, un rendez-vous très important entre le collaborateur et son manager. Il permet de réfléchir aux perspectives d'évolution professionnelle sur le moyen / long terme, et aux formations qui peuvent y contribuer.

En 2024, 89 % des formulaires ont été validés (taux identique à 2023).

Parallèlement à cette campagne d'entretien a été menée, par les équipes RH en lien étroit avec les managers, la campagne de revue des salaires.

### • Mobilités internes

En investissant dans la mobilité interne, le Groupe renforce la rétention des talents, favorise le développement des compétences et des parcours professionnels et encourage l'engagement des employés, tout en répondant aux besoins de notre organisation.

Les collaborateurs évoluant vers un nouveau poste bénéficient d'actions de formation adaptées afin de les accompagner dans leur prise de poste.

En 2024 :

- 58 postes en CDD (y compris les contrats d'alternance) ont été transformés en CDI.
- 63 salariés ont bénéficié d'une promotion (changement d'emploi ou de classification).
- 5 salariés ont bénéficié d'une mobilité géographique.

### • Revue des talents

La gestion des talents est un processus visant :

- d'une part à identifier les collaborateurs dont les compétences et performances sont au-delà des attendus et dont le potentiel d'évolution a été détecté,
- d'autre part à mettre en œuvre des actions pour favoriser leur développement au sein du Groupe et sécuriser l'organisation.

Les actions d'accompagnement des « potentiels » initiées en 2023 se sont poursuivies en 2024, enrichies de nouveaux programmes :

- Un atelier d'animation d'une demi-journée basé sur la construction d'un collectif à travers le chant.
- Une « learning expedition » de deux jours, permettant une immersion dans diverses entreprises permettant de découvrir d'autres cultures et d'autres pratiques.
- Un programme de mentorat interne visant à accompagner individuellement chaque talent.

Des séances de co-développement sont en projet afin de créer une communauté de talents et leur permettre d'échanger entre eux sur les problématiques rencontrées.

Les campagnes ayant lieu tous les deux ans, la prochaine se déroulera courant 2025.

### **Dialogue social**

#### **• Organisation du dialogue social**

L'organisation du dialogue social permet de structurer l'écoute et les échanges, contribuant ainsi à l'équilibre du climat social au sein de 1001 Vies Habitat et au développement de la qualité de vie au travail.

Depuis décembre 2022, le dialogue social s'appuie sur le Comité Social Economique (CSE) du Groupe, mais aussi sur les représentants de proximité qui constituent un relai « local » entre la direction, les salariés et les élus au CSE et sont, localement, des interlocuteurs privilégiés pour les managers de proximité sur des sujets individuels et/ou collectifs.

En effet, le dialogue social repose également sur les managers qui sont encouragés à partager régulièrement avec leurs équipes les informations qu'ils reçoivent, en y associant les représentants de proximité, afin d'améliorer la communication ascendante et descendante.

Enfin, quatre organisations syndicales sont représentatives au sein de l'UES avec lesquelles s'organisent tout au long de l'année, en fonction de l'agenda social, les négociations et le dialogue social avec la Direction.

#### **• Accords négociés en 2024**

##### **a) Négociations annuelles obligatoires (NAO)**

Lors des réunions de négociation, la Direction s'est efforcée de proposer un juste équilibre de mesures permettant :

- de reconnaître le travail et l'engagement de tous,
- de maintenir une dynamique d'augmentation des salaires en tenant compte de l'évolution du coût de la vie,
- de gérer avec prudence l'évolution de la masse salariale dans un contexte économique défavorable au secteur du logement social.

Les négociations n'ayant pas permis la signature d'un accord majoritaire, les mesures proposées par la Direction ont été appliquées de manière unilatérale.

Outre les augmentations générales et individuelles, de nouvelles mesures ont permis de consolider le « package » des avantages sociaux dont bénéficient les salariés du Groupe.

##### **b) Accord en faveur des salariés aidants et avenant sur les mesures complémentaires liées à la parentalité**

Grâce à un dialogue constructif avec les organisations syndicales, deux nouveaux accords, signés à l'unanimité, sont entrés en vigueur le 1er mai 2024 : un accord en faveur des salariés aidants et un accord en faveur de

la parentalité. Ils s'intègrent dans un nouveau programme déployé par le Groupe 1001 Vies Habitat, « Prenons soin de vous ».

Ce programme est conçu pour accompagner les salariés lors des différentes étapes de leur vie en leur accordant des jours de congés rémunérés supplémentaires et de la flexibilité dans leurs conditions de travail.

### c) Accord d'intéressement triennal

Un nouvel accord d'intéressement triennal (pour les exercices 2024, 2025 et 2026) a été signé au mois de juin par la Direction et les organisations syndicales FO, CFE-CGC et CFTC.

Ce nouvel accord repose sur quatre grands principes :

- Un renforcement de la culture Groupe ;
- Des indicateurs simples et lisibles, représentatifs de l'activité ;
- Une partie de l'intéressement répartie de façon égalitaire afin de favoriser les plus bas salaires ;
- Le renouvellement de l'abondement versé par l'entreprise afin d'encourager la constitution d'une épargne.

Un avenant à l'accord permet chaque année de définir des objectifs qualitatifs et quantitatifs au plus proches des orientations du Groupe et de ses évolutions.

### d) Avenant n°1 à l'accord d'intéressement

Un premier avenant à l'accord d'intéressement a été signé pour l'exercice 2024. Il fixe les objectifs qualitatifs et quantitatifs retenus pour chaque indicateur.

### e) Primes de remplacement

Lors des Négociations Annuelles Obligatoires, la Direction s'était engagée à ouvrir des négociations sur la prime de remplacement, pour les collaborateurs travaillant en proximité, avec pour objectif de revaloriser le montant de la prime et simplifier les conditions d'attribution.

Les négociations se sont déroulées entre les mois d'avril et juillet mais en dépit des discussions, la Direction et les Organisations syndicales ne sont pas parvenues à trouver un terrain d'entente permettant la signature d'un nouvel accord. L'accord en place depuis 2021 est donc resté donc en vigueur.

### f) Ensemble des accords et avenants signés en 2024

Accord / Avenant	Date de signature	Durée d'application
Accord en faveur des salariés aidants	29 avril 2024	Indéterminée
Avenant à l'accord relatif à l'égalité femmes - hommes / Qualité de vie au travail et droit à la déconnexion : mesures complémentaires liées à la parentalité	29 avril 2024	Indéterminée
Accord d'intéressement triennal (exercices 2024, 2025 et 2026)	28 juin 2024	3 ans
Avenant n° 1 à l'accord d'intéressement (exercice 2024)	28 juin 2024	1 an

Outre les négociations décrites ci-dessus, des négociations sur la prime de site sensible ont débuté en 2024 et se poursuivront en 2025.

- **Inscription des principes de neutralité politique, philosophique et religieuse dans le règlement intérieur**

Investis d'une mission d'intérêt général, les organismes Hlm, leurs collaborateurs mais aussi leurs prestataires sont soumis au principe de neutralité (religieuse, politique et philosophique) et de laïcité.

Le Groupe 1001 Vies Habitat s'attachant à respecter tout autant les dispositions légales que les convictions de chacun, ces principes ont été inscrits et explicités dans notre règlement Intérieur afin de favoriser le « bien vivre-ensemble » au sein de notre entreprise.

En outre, deux référents laïcité, un pour le CSE et un pour la direction, ont été désignés.

- **Elargissement du dispositif d'astreintes aux filiales**

Le Groupe 1001 Vies Habitat est doté d'un service d'astreinte permettant de répondre aux urgences techniques en cas d'incident grave dans les parties communes, en dehors des horaires d'ouverture des bureaux (en application de l'article L.-271-1 du code de la sécurité intérieure). Jusqu'en 2024, les astreintes étaient gérées par la société 1001 Vies Habitat pour l'ensemble du patrimoine du Groupe.

Le nombre d'appels entrants étant en augmentation constante, il était devenu nécessaire de faire évoluer le dispositif afin de le sécuriser. A cette fin, différents niveaux d'astreinte ont été mis en place, impliquant chaque société sur son patrimoine.

Ce nouveau dispositif est entré en vigueur le 1er mai 2024.

### **Dispositifs d'enquêtes et plans d'action**

Le Groupe prend régulièrement le « pouls » de ses salariés grâce à un dispositif d'enquêtes :

- Un baromètre social, réalisé tous les deux ans, donnant lieu à des plans d'action Groupe et « locaux » (par direction, filiale ou agence) ;
- Des enquêtes « Pulse », réalisées deux fois par an, dont les résultats permettent, si nécessaire, d'ajuster les plans d'actions ;
- Des enquêtes « focus », sur une thématique bien définie, en cas de besoin identifié.

A la suite du dernier baromètre social, réalisé fin 2023, le Groupe a mis en œuvre des plans d'action, notamment sur les trois thématiques les plus structurantes : qualité de vie au travail, contexte et environnement de travail, mise en œuvre de la stratégie.

La portée de ces plans d'action a pu être mesurée grâce à deux enquêtes « Pulse », l'une réalisée au mois de mars, l'autre au mois de juin.

### **Prévention Santé, Sécurité et Conditions de Travail**

Rédigée à la fin de l'année 2023 pour mieux structurer la démarche de prévention du Groupe 1001 Vies Habitat, la politique « Santé et sécurité au travail » a été déployée tout au long de l'année 2024. Son objectif : anticiper les situations de travail à risque pour réduire, voire supprimer les accidents de travail, maladies professionnelles et autres dysfonctionnements.

Elle est présentée aux nouveaux entrants dès leur journée d'intégration afin d'ancrer la prévention dans la culture du Groupe.

De nombreuses actions ont été menées tout au long de l'année 2024, démontrant le dynamisme du Groupe en matière de prévention.

- **Mise à jour du Document Unique d'Evaluation des Risques Professionnels**

Le Document Unique d'Evaluation des Risques Professionnels (DUERP), document de référence en matière de prévention des risques, permet à l'employeur de consigner le résultat de l'évaluation des risques pour la santé et la sécurité auxquels peuvent être exposés ses salariés. L'objectif est d'assurer la sécurité et de protéger la santé des collaborateurs.

- **Visites terrain et inspections des locaux de travail**

Afin d'identifier les risques présents dans les situations de travail et alimenter la mise à jour du DUER, des « visites terrain » (en proximité, sur les chantiers et dans les locaux administratifs) ont été effectuées en collaboration avec le CSSCT.

De plus, des inspections ont été menées dans les locaux de travail administratifs afin de vérifier la conformité des locaux avec les exigences du code du travail.

En 2025 seront réalisées des inspections de loges en proximité.

- **Conduite d'un diagnostic sur la qualité de vie et des conditions de travail, et la prévention des risques psycho-sociaux**

Dans le cadre de la politique santé sécurité au travail, et conformément à la feuille de route 2024, le Groupe a réalisé un diagnostic sur la qualité de vie au travail et les risques psychosociaux afin d'identifier les facteurs de risques psychosociaux propres à 1001 Vies Habitat et d'engager une démarche de prévention en construisant un plan d'actions adapté.

L'étude a été conduite avec le support d'un cabinet externe spécialisé et reconnu dans la promotion de la qualité de vie au travail et la prévention des risques psychosociaux.

Un comité de pilotage a été nommé en interne, constitué de membres de la Direction des Ressources Humaines, de représentants du personnel, et de collaborateurs et managers opérationnels et administratifs. Il est chargé de piloter l'étude, dont les résultats seront connus au début de l'année 2025, puis de déployer et suivre le plan d'action qui sera défini.

- **Semaine de la qualité de vie et des conditions de travail (QVCT)**

Du 17 au 21 juin 2024 a été organisée une semaine de la Qualité de vie et des conditions de travail.

Chaque jour de la semaine, les collaborateurs du Groupe ont pu participer à des ateliers et accéder à des contenus digitaux en lien avec la thématique de l'ANACT : « Anticiper le travail de demain ».

- **Organisation d'un "Vis ma vie" au niveau du Groupe**

Le "Vis ma vie" est une pratique permettant aux collaborateurs de découvrir et vivre, pendant une journée, le quotidien d'un collègue occupant un autre poste que le sien. Ce dispositif favorise la compréhension mutuelle, renforce la cohésion d'équipe et améliore l'expérience collaborateur.

Le premier « Vis ma vie » Groupe s'est déroulé du mois d'octobre au mois de décembre 2024. Pour cette première édition, quelque 40 binômes ont été constitués.

Les premiers retours furent très positifs et le dispositif plébiscité dans la dernière enquête Pulse, ce qui encourage fortement à l'organisation d'une nouvelle édition en 2025 !

- **Dispositifs de prévention des risques psycho-sociaux et d'accompagnement des salariés**

- a) **Des services pour favoriser la qualité de vie au travail et prévenir les risques psycho-sociaux**

En 2024, le Groupe 1001 Vies Habitat a continué de s'appuyer sur ses partenariats pour renforcer la qualité de vie au travail de ses collaborateurs et la prévention des risques psychosociaux :

- Une plateforme dédiée au bien-être mental (*teale*) ;
- Une ligne d'écoute psychologique pour conseiller et accompagner des collaborateurs en situation de stress et de mal-être psychologique à la suite d'événements difficiles, voire traumatiques (IAPR) ;
- Un service d'accompagnement social destiné à intervenir en cas de difficultés sociales et/ou économiques (PSO).

Dans le cadre de son partenariat avec la plateforme de santé mentale *teale*, le Groupe 1001 Vies Habitat propose à ses collaborateurs des webinaires mensuels et un accès illimité à des contenus variés. Il prend également en charge des séances avec un coach ou un psychologue. La communication sur l'ensemble de ces dispositifs a été renforcée afin de mieux faire connaître aux collaborateurs la variété et la richesse des services mis à leur disposition.

Par ailleurs, notre programme IAPR ayant pris fin le 31 décembre 2024, Empreinte Humaine, avec son programme « HuCare© », prendra en charge le service d'écoute et de soutien psychologique pour les collaborateurs et managers du Groupe à compter du 1er janvier 2025.

- b) **Poursuite du déploiement des formations de prévention des risques psycho-sociaux**

Les formations de prévention des risques psycho-sociaux, démarrées en 2023 auprès de la population des managers, se sont poursuivies en 2024 et même étendues au personnel de proximité.

Ainsi, fin 2024, 95 % de la communauté managériale et 86 % du personnel de proximité ciblés étaient formés à la prévention des risques psycho-sociaux.

- **Procédure interne de signalement et de traitement des alertes de harcèlement moral, harcèlement sexuel, agissement sexiste et faits discriminatoires**

Cette procédure s'inscrit dans la politique Santé Sécurité du Groupe et a pour objectifs de définir les canaux de réception et les étapes de traitement d'un signalement, la manière dont ils sont traités et le rôle de chacun.

Le Groupe 1001 Vies Habitat a en effet la volonté de consolider le dispositif de prévention de ces situations par le renforcement d'une procédure de signalement Interne ouverte à toute personne s'estimant victime ou témoin de ce type de faits.

La procédure a été mise à la disposition de l'ensemble des collaborateurs sur l'Intranet et une adresse email générique créée, permettant de signaler à la Direction tout fait de harcèlement moral, de harcèlement sexuel, d'agissement sexiste et de faits discriminatoires.

## Environnement de travail et mesures visant à réduire notre empreinte environnementale

### • Déménagements et aménagements des espaces de travail

#### A) Déménagement de la Direction Nouvelle Aquitaine (DNA)

De nouveaux locaux ont été recherchés pour la Direction Nouvelle Aquitaine, les locaux actuels, situés à Bordeaux (33), étant devenus trop exigus au regard de la croissance de l'agence et de son effectif.

Le choix s'est porté sur des bureaux situés à Mérignac (33) qui satisfont autant les besoins opérationnels (le patrimoine étant situé en grande partie dans l'Ouest de Bordeaux) que l'intérêt du plus grand nombre (réduction du temps de trajet pour la majorité des salariés, accessibilité des transports en commun, parking libre et gratuit). Ils répondent de plus à nos exigences en termes de réduction de la consommation d'énergie (climatisation réversible et fenêtres double vitrage).

Des travaux d'aménagement et d'isolation ont débuté en décembre 2024. Les collaborateurs pourront intégrer les nouveaux locaux au printemps 2025.

#### B) Aménagement de l'agence d'Evry (91)

Une partie du patrimoine de la Direction Territoriale Métropole Grand Paris (DTMGP) ayant été transférée à la Direction Territoriale Grand Est (DTGE) en début d'année 2024, 4 collaborateurs, jusque-là rattachés à la DTMGP, ont été affectés à l'agence d'Evry.

Les locaux de l'agence ont donc été réaménagés afin d'accueillir ces collaborateurs dans les meilleures conditions et favoriser le travail en équipe.

### • Migration du parc auto automobile vers une flotte "verte"

Les véhicules diesel sont progressivement remplacés par des véhicules essence : 15 nouveaux véhicules essence ont ainsi été commandés en 2024. La migration se poursuivra en 2025.

### • Campagne de renouvellement des vêtements de travail

La campagne annuelle de commande des vêtements de travail s'est déroulée au mois d'octobre, permettant de renouveler la dotation de l'ensemble de personnel de proximité (gardiens, gestionnaires de résidences, régisseurs et agents d'entretien).

Adaptés aux contraintes des activités, ces vêtements professionnels apportent un confort supplémentaire aux collaborateurs et leur permettent d'être immédiatement identifiés, par les résidents et prestataires notamment, comme des salariés du Groupe 1001 Vies Habitat.

### • Evolution du règlement d'utilisation des véhicules de la société

Les besoins des collaborateurs en matière de déplacement évoluant, le Groupe 1001 Vies Habitat a adapté son règlement d'utilisation des véhicules de société, leur permettant désormais, en cas de déplacements successifs, de garder le véhicule pendant plusieurs jours sans obligation de le remiser sur leur lieu de travail à la fin de chaque journée.

De plus, s'il est vrai que les collaborateurs doivent privilégier l'utilisation d'un véhicule de service ou les transports publics, ils sont aussi encouragés, pour leur bien-être, à choisir le moyen de transport le plus adapté à leur déplacement.

## **Diversité et égalité**

Très attaché au maintien d'un environnement de travail inclusif et non discriminatoire pour l'ensemble de ses collaborateurs, le Groupe 1001 Vies Habitat s'engage au quotidien en faveur de l'égalité professionnelle et de la diversité. Au-delà du strict enjeu réglementaire, il est en effet convaincu que la diversité et l'égalité de traitement constituent de forts leviers de performance et de bien-être au travail !

### **• Egalité professionnelle femmes-hommes**

Dans le cadre de l'accord sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, qui porte sur quatre domaines d'action (embauche / formation et promotion professionnelle / rémunération / articulation entre activité professionnelle et vie personnelle et familiale), le Groupe procède chaque année à une analyse des écarts de rémunération.

Le cas échéant, des ajustements de salaires sont effectués, au moyen d'une enveloppe budgétaire dédiée, afin de traiter les écarts non justifiés.

Grâce à son engagement et ses actions en faveur de l'égalité professionnelle, le Groupe a obtenu pour 2023 la note de 93 points /100 à l'Index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

L'index de l'égalité professionnelle 2024 sera publié au plus tard le 1er mars 2025, ainsi que l'exige la réglementation.

### **• Intégration de personnes en situation de handicap**

Au premier trimestre 2024, le Groupe 1001 Vies Habitat a mené avec l'Agefiph un « diagnostic-action » visant à identifier les objectifs à atteindre et les leviers à activer pour développer l'emploi des travailleurs handicapés. Ce diagnostic a permis de définir une feuille de route, adaptée aux spécificités du Groupe, en faveur du recrutement, de l'intégration et du maintien dans l'emploi.

En parallèle, le Groupe 1001 Vies Habitat a poursuivi ses actions de communication et de sensibilisation, notamment à l'occasion de la Semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées (SEEPH) et des Jeux Olympiques et paralympiques de Paris : le Groupe a en effet organisé un jeu concours et offert à 10 collaborateurs tirés au sort deux places pour une épreuve des Jeux Paralympiques.

### **• Sensibilisation à la question de l'aide**

Initiées en 2023, les actions de sensibilisation sur l'aide se sont multipliées en 2024, surtout après la signature, au printemps, d'un accord en faveur des salariés aidants, accordant à ces derniers des jours de congés rémunérés supplémentaires et de la flexibilité dans leurs conditions de travail.

Le Groupe 1001 Vies Habitat a notamment organisé, pour l'ensemble de ses collaborateurs, un webinaire de sensibilisation et mis à leur disposition un guide pour les aider dans leur parcours de salarié aidant.

### **• Emploi des jeunes : recours à l'alternance**

Aider les jeunes à s'insérer dans la vie professionnelle est aujourd'hui un véritable enjeu. Les bénéfices de l'alternance dans l'insertion professionnelle étant aujourd'hui prouvés, le Groupe 1001 Vies Habitat s'inscrit entièrement dans cette démarche citoyenne et promeut auprès de ses collaborateurs le recrutement d'alternants.

## Principaux indicateurs RH 2024

Les effectifs du groupe sont composés de personnels administratifs (64 %) et de personnels d'immeuble (36%).

Les indicateurs ci-dessous sont des indicateurs Groupe, toutes activités confondues (personnel administratif et immeuble) \* :

Effectifs inscrits :	1 285
Répartition femmes / hommes :	<ul style="list-style-type: none"><li>• Femmes : 60,0 %</li><li>• Hommes : 40,0 %</li></ul>
Répartition de la nature des contrats :	<ul style="list-style-type: none"><li>• CDI : 89,2 %</li><li>• CDD : 6,1 %</li><li>• Contrats d'alternance : 4,6 %</li></ul>
Répartition CDI par catégorie :	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cadres : 38 %</li><li>• Agents de maîtrise : 45 %</li><li>• Employés : 17 %</li></ul>
Ancienneté moyenne :	10 ans
Age moyen :	46 ans
Turn-over :	16,0 %

\*A fin décembre 2024

## Analyse objective et exhaustive de la situation financière du Groupe, de l'évolution des affaires et des résultats

Les produits d'exploitation se sont élevés à 701 053 K€ contre 648 830 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 52 223 K€ (+8 %).

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 655 849 K€ contre 611 650 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 44 199 K€ (+7,2 %).

En conséquence, le résultat d'exploitation ressort à 45 204 K€ contre 37 181 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 8 023 K€.

Le résultat financier est négatif, car constitué pour l'essentiel des charges d'intérêts des emprunts, et passe de -90 735 K€ pour l'exercice 2023 à -116 909 K€ au titre de l'exercice 2024, soit une variation de -26 175 K€.

Le résultat exceptionnel représente 79 005 K€, contre 73 021 K€ au titre de l'exercice précédent. Les marges comptables sur cessions d'actifs augmentent de 6 302 K€ en 2024 par rapport à l'année 2023.

Le résultat d'ensemble consolidé se solde par un bénéfice de 8 040 K€ contre un bénéfice de 19 487 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une diminution de 11 447 K€.

Le résultat d'ensemble consolidé 2024 se décompose en Résultat part Groupe pour 6 304 K€ et en Résultat part Tiers pour 1 736 K€.

Concernant la situation financière de la société, les investissements de l'exercice ont été de 472 442 K€. L'endettement a augmenté de 259 584 K€ par rapport à l'exercice précédent, portant la dette totale du groupe à 4 332 746 K€.

La dette du groupe est principalement constituée d'emprunts à long terme. Le Groupe a contracté 340 M€ de nouveaux emprunts sur l'exercice dont 211 M€ en Ile de France.

**Outre le financement d'une partie du PEP de 1001 Vies Habitat, levé auprès d'établissements bancaires commerciaux (50m€ - sans garantie), l'ensemble de nos investissements (LLS / LLI / Acquisition-Amélioration / réhabilitation) ont été financées par la Banque des Territoires.**

L'autofinancement net HLM de l'exercice est de 32 857 K€ (soit 6,6 % des loyers) contre 11 968 K€ (soit 2,5 % des loyers) pour l'exercice précédent.

**Principaux risques et incertitudes financiers et extra-financiers auxquels le Groupe est confronté et mesures prises pour gérer ces risques – Politique de gestion des risques mises en place dans chacun des domaines**

Les incertitudes auxquelles la société est confrontée sont liées aux évolutions législatives qui affectent l'ensemble de la profession. Ces évolutions pouvant entraîner une nouvelle baisse de l'autofinancement liée à l'augmentation des taxes (CGLLS, RLS...), ayant pour conséquence un affaiblissement des capacités d'investissement de la société.

Pour faire face à cette situation, les sociétés élaborent un business plan à 15 ans qui anticipe différents scénarios de développement intégrant ces incertitudes.

**Pour l'évaluation de l'actif et du passif et de la situation financière : indications sur l'utilisation des instruments financiers, situation d'endettement du Groupe au regard du volume et de la complexité des affaires**

Dans le prolongement de la notation financière de l'ESH 1001 Vies Habitat (Moody's A1 négative /Prime-1), MVH a fait évoluer sa méthode de financement pour le portage financier de ses opérations d'investissements, et a mis en place son programme d'émission de dette court terme (appelé NeuCP pour « Negotiable European Commercial Paper » – titres de créance court terme) avec un plafond de 200m€.

En 2024, dans le cadre de son programme « NeuCP », 1001 Vies Habitat a réalisé huit émissions sur des durées maximales de 30 jours, profitant de sa notation financière pour optimiser les conditions financières de levées de fonds.

La dette émise a atteint son objectif en volume, fixé à 100 m€, et ce, à des taux moyens de financement resserrés (Ester + une marge 15pb). Précisons ici que la marge bancaire pratiquée par les principaux partenaires bancaires de 1001 Vies Habitat s'élève à environ de 55pb.

Cette progression de l'encours NeuCP, conjuguée à la prime de risque réduite payée par 1001 Vies Habitat démontre la confiance des investisseurs dans la solidité du modèle de 1001 Vies Habitat.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2024, l'ESH 1001 Vies Habitat a engagé un nouveau réaménagement d'encours de la dette avec la Banque des Territoires, avec un objectif affiché de limiter sa charge financière. Divers mécanismes financiers visent à impacter favorablement le poids des annuités comme le reprofilage des courbes d'amortissements, le recalibrage des progressivités d'échéances et la modification du mode de révisibilité d'une partie des encours octroyés par la Banque des Territoires.

## **14. EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

L'année 2023 a été marquée par un contexte économique inflationniste, entraînant une forte pentification de la courbe des taux. En réponse à cette situation inflationniste, les banques centrales ont poursuivi leur politique d'augmentations de leurs principaux taux directeurs, pour atteindre 4,50% (contre 3,50% pour le taux de refinancement BCE fin 2022).

La conséquence immédiate pour 1001 Vies Habitat est l'augmentation significative de ces conditions de financements. Le taux du livret A est figé à 3% depuis février 2023 et jusqu'au 31 janvier 2025.

De leur côté, les marchés financiers ont subi une forte pentification de la courbe de taux, répercutant à l'économie réelle ces hausses de taux.

## **15. PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS**

Conformément aux dispositions de l'article L.233-16 du code de commerce, 1001 Vies Habitat a établi des comptes consolidés avec les sociétés d'HLM LOGIS FAMILIAL à Nice (06), LE LOGIS FAMILIAL VAROIS à Toulon (83), LOGIS MEDITERRANEE à Marseille (13), SOLLAR à Lyon (69), selon les méthodes prévues à l'article L.233-18 du code de commerce.

### **• Précision des règles et méthodes comptables**

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis en conformité avec les principes français prévus par les dispositions du règlement 99-02 du Comité de la réglementation comptable du 29 avril 1999, relatives aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

L'Autorité des Normes Comptables a adopté le 1er décembre 2017 le règlement ANC n°2017-04 modifiant ce règlement n°99-02 du 29 avril 1999 du Comité de la réglementation comptable relatif aux comptes consolidés, dont les dispositions ont été appliquées par anticipation au 1er janvier 2017.

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- principe de prudence,
- coûts historiques.

### **• Exposé des comptes consolidés**

Le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires net de 668 584 K€ contre 633 408 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation positive de 5,55 %.

Compte tenu de transferts de charges pour 2 489 K€, d'autres produits pour 11 483 K€, et de productions stockées et immobilisées pour 18 497 K€, le total des produits d'exploitation s'élève à 701 053 K€ au 31 décembre 2024 contre 648 830 K€ au titre de l'exercice antérieur.

Les charges d'exploitation se sont établies pour leur part à 655 849 K€ contre 611 650 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation positive de +7,2 %.

Les différents postes sont les suivants :

- Consommation de l'exercice en provenance des tiers 81 679 K€
- Impôts, taxes et versements assimilés 90 155 K€
- Charges de personnel 94 300 K€
- Dotations aux amortissements et provisions 176 687 K€
- Autres charges 213 029 K€

L'exploitation a ainsi engendré un résultat positif de 45 204 K€ contre 37 181 K€ au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier négatif de 116 909 K€ contre un résultat négatif de 90 735 K€ au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôts de l'exercice ressort à -71 705 K€ contre -53 554 K€ pour l'exercice antérieur.

Compte tenu des éléments ci-dessus, d'un résultat exceptionnel de 79 005 K€ et d'un impôt sur les sociétés de 0 K€, le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice consolidé après impôt de 8 040 K€ contre un bénéfice de 19 487 K€ au titre de l'exercice précédent.

## **16. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

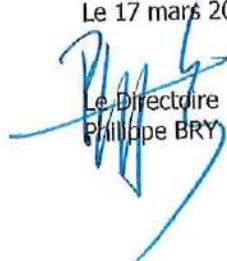
Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports des Commissaires aux comptes.

## **17. DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA FINANCIERE**

Conformément aux dispositions réglementaires, il vous est transmis joint au présent rapport, le rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration de performance extra-financière.

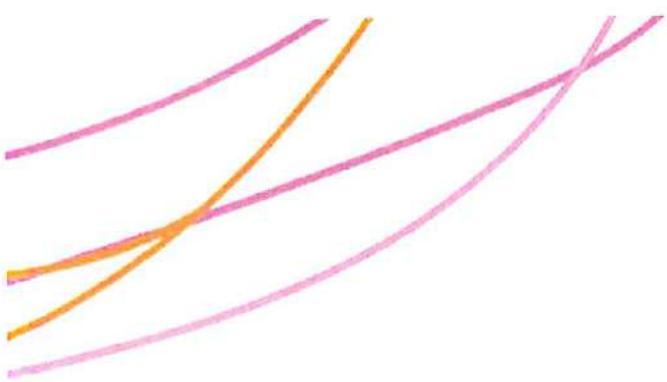
Fait à Paris,  
Le 17 mars 2025

Le Directeur  
Philippe BRY



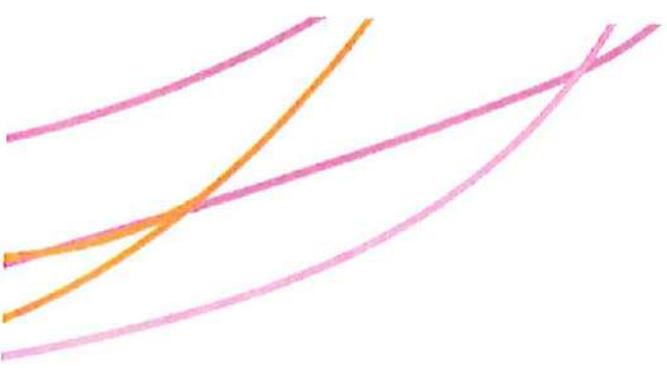
## Chiffres clés Groupe

1001 VIES HABITAT	Chiffres au 31/12/2024
Patrimoine géré au 31/12/2024	(9) 1 900
Nombre de logements locatifs	87 122
Nombre de lots de copropriété gérés pour des personnes physiques et morales et mandats de gestion	4 778
Loyers perçus (en m€)	(309)
Investissements 2024 (chiffrage)	11 393
Construction neuve logements locatifs	917
Acquisition-amélioration	460
Accession sociale	16
Bénéfices de financement publics obtenus en 2024	2 284
Construction neuve de logements locatifs	1 772
Acquisition-amélioration	509
Réhabilitation	
Mises en chantier 2024 (chiffrage)	1 344
Logement locatif	1 338
Accession sociale	6
Ventes 2024 (chiffrage)	7 015
Nombre de logements vendus aux habitants	81
Nombre de logements vendus aux habitants (accession libre et PSLA)	16
Nombre de logements vendus à des organismes HLM	608
Investissements 2024 sur le patrimoine (en K€)	430 867
(dont investissements travaux de réhabilitation en K€)	120 596
Indicateurs de gestion	
Taux de vacance	1,19 %
Taux de recouvrement	99,69%
EMPLOI annuels 2024 hores régulières	1 271
Dont gardiens et employés d'immeubles	442



**ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION  
EXERCICE 2024**

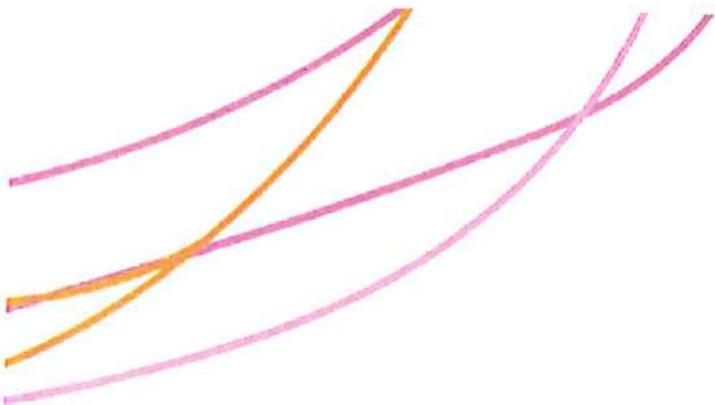
- [Annexe 1 : Tableau des résultats des cinq derniers exercices](#)
- [Annexe 2 : Tableau sur les délais de paiement des fournisseurs](#)



**Annexe 1 : TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERES ANNÉES**

**TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERES ANNEES**

<b>RESULTATS DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES</b>					<b>PARTIE IV</b> Fiche n°4.2.3
	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires (hors 703)	333 892 360,05	345 141 160,28	342 567 583,53	350 461 655,74	360 934 713,31
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	149 409 938,90	105 974 635,65	145 215 028,92	124 167 523,77	120 968 697,44
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	56 873 585,07	64 615 486,33	42 025 683,20	7 190 345,75	1 440 035,33
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	643,00	813,00	820,00	804,00	805,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	31 351 697,76	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 845, 647 et 648)	15 590 939,37	16 540 344,48	17 554 297,22	18 745 154,53	17 539 401,25



**Annexe 2 : TABLEAU SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT**

## INFORMATION SUR LE DÉLAI D'ENCAISSEMENTS

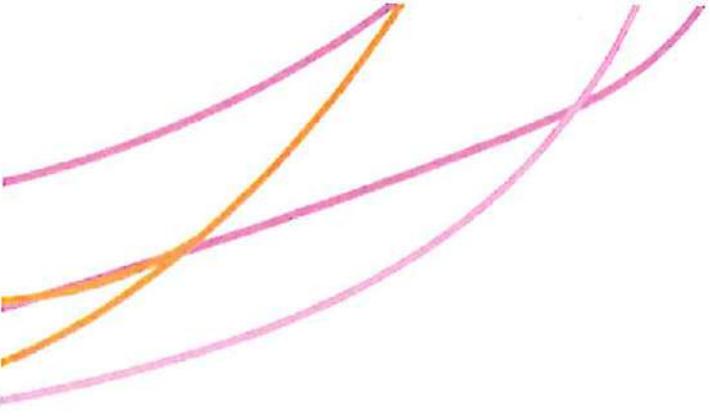
Le Code de Commerce dispose qu'une société, dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes et qui doit établir un rapport de gestion, est tenue d'y faire apparaître les délais de paiement concernant ses fournisseurs et ses clients (articles D.441-4 et L.441-6-1 du Code de Commerce et Avis technique de la CNCC publié en juillet 2017).

L'obligation de renseigner les délais de paiements des clients peut être circonscrite dans la mesure où les articles L.441-4 et suivants du code de Commerce n'envisagent, au titre des délais des paiements, que les relations entre professionnels.

En application de la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de la Direction juridique et fiscale de l'USH, les informations qui figurent ci-dessous n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privée.

**Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice  
Dont le terme est échu au 31 décembre 2024**

	Article D.1.1: factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.1.2: factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Total (1 jour et plus)	0 jour (individu)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus (1 jour et plus)	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>											
Nbre de factures concernées											
Montant total des factures concernées (TTC)	1 253 766,00 €	54 107 €	1 785 432 €		3 093 300 €		413 363,00	365 704,04	334 935,85	3 642 345,66	4 756 349,15
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,25%	0,01%	0,36%		0,63%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser IVA ou TTC)							0,12%	0,10%	0,09%	1,02%	1,33%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>											
Nbre de factures											



**DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT DE GESTION**

**EXERCICE 2024**

- ✓ Rapport sur le gouvernement d'entreprise
- ✓ Déclaration de performance extra financière + Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration de performance extra-financière

# 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<sup>e</sup> et 39, 5<sup>e</sup> 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*

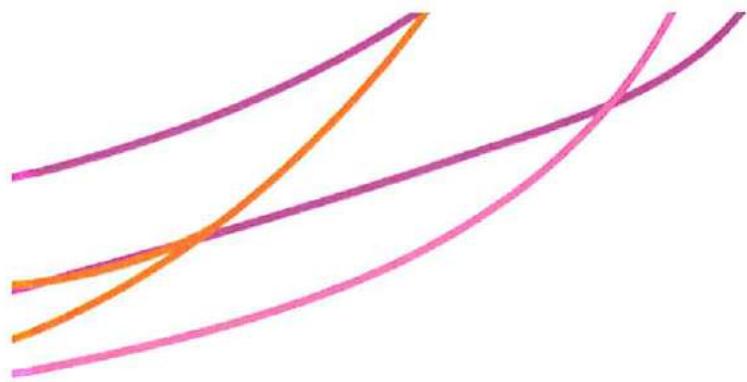
*Cette résolution est adoptée à l'unanimité des 14 671 396 voix exprimées.*

.../...

\*\*\*\*\*

Pour extrait certifié conforme,  
Le 1<sup>er</sup> juillet 2025.

Philippe BRY  
Président du directoire



# ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## EXERCICE 2024

### GROUPE 1001 VIES HABITAT



Certifié conforme



Philippe BRY,  
Président du directoire de 1001 Vies Habitat

Tout commence chez vous

## SOMMAIRE

I - BILAN CONSOLIDE 2024 .....	5
II - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2024.....	6
III – TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....	7
IV - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS.....	8
<b>1 - INFORMATIONS GENERALES.....</b>	<b>8</b>
1.1 Présentation du groupe.....	8
1.2 Faits caractéristiques de l'exercice .....	8
1.2.1 Un environnement économique peu favorable à la croissance de l'activité et des résultats .....	8
1.2.2 Un contexte politique incertain, peu propice à la construction.....	8
1.2.2 Modèle financier et résultat 2024 .....	9
<b>2 – METHODES COMPTABLES .....</b>	<b>10</b>
2.1 Base de préparation des comptes consolidés .....	10
2.2 Méthode de consolidation .....	10
2.2.1 Méthode de consolidation .....	10
2.2.2 Retraitements de consolidation et opérations réciproques .....	10
2.2.2 Homogénéisation .....	11
2.3 Informations sectorielles.....	11
2.4 Immobilisations et amortissements.....	11
2.4.1 Ecarts d'acquisition.....	11
2.4.2 Autres immobilisations corporelles .....	11
2.4.3 Immobilisations corporelles.....	12
2.4.4 Immobilisations en cours .....	14
2.4.5 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles .....	14
2.4.5 Immobilisations financières .....	14
2.5 Stocks et travaux en-cours .....	15
2.6 Crées sur les locataires .....	15
2.7 Valeurs mobilières de placement et disponibilités.....	16
2.7.1 Valeurs mobilières de placement.....	16
2.7.2 Disponibilités .....	16
2.8 Subventions.....	16
2.8.1 Engagements de subventions d'investissement reçus : .....	16
2.8.2 Quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat : .....	16
2.8.3 Subventions d'exploitation .....	16
2.9 provisions.....	16
2.9.1 Provisions pour gros entretien .....	16
2.9.2 Provisions pour départ à la retraite .....	17

2.9.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme .....	18
2.9.4 Provisions pour litiges.....	18
2.10 Charges différées d'intérêts compensateurs.....	19
2.11 Produits constatés d'avance .....	19
2.12 Charges constatées d'avance.....	19
2.13 Divers postes du compte de résultat.....	19
2.13.1 Dégrèvements de taxes foncières.....	19
2.13.2 Frais de fusion.....	19
2.13.3 Frais d'émission d'emprunts.....	19
2.13.4 Surcoûts liés à l'amiante .....	19
2.13.5 Frais d'appareils de comptage de chaleur .....	19
2.14 Résultat exceptionnel .....	20
2.15 Modalité de calcul du résultat consolidé par action.....	20
<b>3. VARIATION DE PERIMETRE .....</b>	<b>21</b>
3.1 Organigramme du groupe .....	21
3.2 Variations de périmètre.....	21
<b>4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉS.....</b>	<b>22</b>
4.1 Postes d'actifs immobilisés.....	22
4.1.1 Immobilisations incorporelles.....	22
4.1.2 Immobilisations corporelles.....	22
4.1.3 Immobilisations financières et titres mis en équivalence .....	23
4.2 Autres postes de l'actif.....	24
4.2.1 Stocks et en-cours .....	24
4.2.2 Clients, comptes rattachés et autres créances et comptes de régularisation .....	25
4.2.3 Valeurs mobilières de placement et disponibilités.....	26
4.3 Postes du passif .....	26
4.3.1 Capitaux propres (part groupe) et intérêts minoritaires .....	26
4.3.2 Provisions.....	27
4.3.3 Emprunts et dettes financières .....	28
4.3.4 Fournisseurs, comptes rattachés et autres dettes et comptes de régularisation.....	29
4.4 Informations sectorielles.....	30
4.5 Postes du compte de résultat.....	30
4.5.1 Loyers .....	30
4.5.2 Marge d'accession .....	30
4.5.3 Charges d'exploitation, amortissements et provisions.....	31
4.5.4 Personnel et effectifs.....	32
4.5.5 Produits et charges financiers .....	32

4.5.6 Produits et charges exceptionnels .....	33
<b>5 – AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>35</b>
5.1 Engagements reçus et donnés .....	35
5.2 Transaction avec les parties liées .....	35
5.2.1 Transaction avec les parties liées .....	35
5.2.2 Rémunération des organes de direction .....	35
5.3 Evènements postérieurs à la clôture.....	35
5.4 Périmètre de consolidation.....	36
5.5 Honoraires des commissaires aux comptes.....	36

## I - BILAN CONSOLIDE 2024

ACTIF ( en K€)	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>67 131</b>	<b>56 108</b>	<b>11 023</b>
Baux long terme et droits d'usufruit	60 001	48 199	11 802
Autres immobilisations incorporelles	7 130	7 909	- 779
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>5 983 270</b>	<b>5 721 074</b>	<b>262 196</b>
Terrains	1 460 311	1 377 492	82 819
Constructions	3 926 989	3 802 658	124 331
Immobilisations corporelles en cours	583 014	527 288	55 726
Autres immobilisations corporelles	12 955	13 637	- 682
<b>Immobilisations financières</b>	<b>7 564</b>	<b>6 553</b>	<b>1 011</b>
<b>Actif Immobilisé</b>	<b>6 057 965</b>	<b>5 783 735</b>	<b>274 230</b>
Stocks et en-cours	18 817	10 188	8 629
Clients et comptes rattachés	70 648	66 892	3 756
Subventions à recevoir	126 190	117 440	8 750
Autres créances d'exploitation, créances diverses &	55 307	32 035	23 272
Disponibilités et VMP	235 865	250 234	- 14 369
<b>Actif circulant</b>	<b>506 827</b>	<b>476 789</b>	<b>30 038</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 564 792</b>	<b>6 260 522</b>	<b>304 270</b>

PASSIF (en K€)	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
Capital	30 641	29 070	1 571
Réserves consolidées	1 203 121	1 187 300	15 821
Résultat consolidé - Part du groupe	6 303	17 129	- 10 826
Subvention d'investissement - Part du groupe	574 446	572 248	2 198
<b>Capitaux propres (part du groupe)</b>	<b>1 814 511</b>	<b>1 805 747</b>	<b>8 764</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>177 339</b>	<b>176 141</b>	<b>1 198</b>
<b>Provisions</b>	<b>37 394</b>	<b>19 857</b>	<b>17 537</b>
Provisions pour risques et charges	37 394	19 857	17 537
<b>Dettes</b>	<b>4 535 548</b>	<b>4 258 778</b>	<b>276 770</b>
Emprunts et dettes financières	4 332 746	4 073 162	259 584
Clients créditeurs	21 716	26 128	- 4 412
Fournisseurs et comptes rattachés	79 991	80 444	- 453
Dettes fiscales et sociales	55 809	44 166	11 643
Autres dettes et compte de régularisation	45 286	34 878	10 408
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 564 792</b>	<b>6 260 522</b>	<b>304 270</b>

## II - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2024

<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en K€)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>668 584</b>	<b>633 408</b>
Autres produits d'exploitation	32 469	15 422
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>701 053</b>	<b>648 830</b>
Achats consommés	(81 679)	(69 083)
Charges de personnel	(94 300)	(87 772)
Autres charges d'exploitation	(213 029)	(200 105)
Impôts, taxes et versements assimilés	(90 155)	(83 032)
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(479 163)</b>	<b>(439 992)</b>
Dotations amortissements et provisions	(176 686)	(171 658)
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition</b>	<b>45 204</b>	<b>37 181</b>
Dotations aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition	0	0
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition</b>	<b>45 204</b>	<b>37 181</b>
Produits financiers	11 730	13 246
Charges financières	(128 639)	(103 981)
<b>Résultat financier</b>	<b>(116 909)</b>	<b>(90 735)</b>
Produits exceptionnels	144 345	108 960
Charges exceptionnelles	(65 340)	(35 939)
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>79 005</b>	<b>73 021</b>
Impôt sur les résultats		
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>7 300</b>	<b>19 468</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises mise en équivalence	740	19
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>8 040</b>	<b>19 487</b>
Intérêts minoritaires	(1 736)	(2 357)
<b>Résultat net (part groupe)</b>	<b>6 304</b>	<b>17 130</b>

### III – TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

Tableau des Flux de Trésorerie Consolidé (en K€)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net total des sociétés consolidées	8 039	19 487
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	179 659	167 549
Dotations aux amortissements dépréciations et provision nettes de reprises		
Variation des impôts différés	(46 981)	(40 819)
Plus ou moins values de cession, nettes d'impôt	(740)	(19)
Elimination des QP de résultats des stés mises en équivalence	(25 666)	(24 776)
Quote-part de subventions d'investissement virees en résultat		
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>114 311</b>	<b>121 422</b>
Dividendes reçus des mises en équivalence	(108)	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	37 173	(29 659)
<i>Incidence de la variation des stocks et en-cours</i>	(8 629)	3 481
<i>Incidence de la variation des clients et autres débiteurs</i>	22 814	(25 076)
<i>Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs</i>	22 988	(8 064)
<b>Flux net de trésorerie génér par l'activité</b>	<b>151 484</b>	<b>91 655</b>
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(527 455)	(345 372)
Acquisition d'immobilisations	81 398	60 309
Produit de cession d'immobilisations, net d'impôt		
Incidence des variations de périmètre	32 054	15 639
Variation nette des placements court terme	1 571	
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(446 057)</b>	<b>(285 063)</b>
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(1 378)	(1 017)
Dividendes versés aux actionnaires de la société consolidante	(143)	
Dividendes versés aux actionnaires des sociétés intégrées	340 167	217 866
Subventions d'investissements reçues	(92 426)	(247 497)
Augmentation de capital en numéraire	0	0
Emissions d'emprunts	0	0
Remboursement d'emprunts	0	0
Variation nette des concours bancaires	0	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>279 988</b>	<b>(15 152)</b>
<b>Variation de trésorerie (A)</b>	<b>(14 585)</b>	<b>(208 562)</b>
Trésorerie d'ouverture (B)	249 815	458 566
Trésorerie de clôture (C)	235 230	250 004
Ecart (A-(C-B))	0	0

## **IV - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS**

**Chiffres présentés en milliers d'euros (K€)**

### **1 - INFORMATIONS GÉNÉRALES**

#### **1.1 PRÉSENTATION DU GROUPE**

Les comptes consolidés du Groupe 1001 Vies Habitat pour la clôture au 31 décembre 2024 comprennent la société mère et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe »).

Au 31 décembre 2024, le Groupe est constitué de sociétés :

- SA 1001 Vies Habitat, société-mère ;
- SA Logis Familial, filiale ... ;
- SA Le Logis Familial Varois, filiale ... ;
- SA Logis Méditerranée, filiale ... ;
- SA Solar, filiale ... ;
- SCCV Sartrouville Impulsion, filiale ... ;
- GIE 1001 Vies Habitat ...filiale.

#### **1.2 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.

##### **1.2.1 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.

##### **1.2.2 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.

### 1.2.2 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).

## 2 – METHODES COMPTABLES

### 2.1 BASE DE PREPARATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

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 1er janvier 2024, n'emporte pas de modification majeure en matière de présentation des comptes annuels des sociétés HLM.

Depuis l'exercice clos le 31 décembre 2021, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec les principes français prévus par les dispositions du règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020 modifiant le règlement 99-02 du CRC relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

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. Il en est de même pour l'ensemble des autres sociétés appartenant au périmètre de consolidation.

### 2.2 METHODE DE CONSOLIDATION

#### 2.2.1 Méthode de consolidation

La méthode d'intégration globale consiste à substituer, dans le bilan de la société mère au coût d'acquisition des titres de participation détenus, l'ensemble des éléments actifs et passifs constitutifs des capitaux propres de ces sociétés. A cette occasion, les intérêts minoritaires sont isolés des capitaux propres correspondant aux intérêts de la société consolidante.

Cette méthode est appliquée à l'ensemble des filiales sur lesquelles la société 1001 Vies Habitat exerce en droit (directement ou indirectement) ou de fait, un contrôle exclusif à la date d'établissement de ces comptes.

La méthode de mise en équivalence consiste à substituer à la valeur des titres des sociétés consolidées présents à l'actif de la société consolidante, la quote-part des capitaux propres (y compris le résultat de l'exercice) du passif des sociétés consolidées revenant à la société consolidante.

Lorsque le Groupe exerce une influence notable sur une société, les comptes de celle-ci sont mis en équivalence.

#### 2.2.2 Retraitements de consolidation et opérations réciproques

Toutes les opérations réciproques, ainsi que les résultats internes sur cession d'actifs entre sociétés du groupe (résultant notamment d'opérations de remembrement), sont éliminées dans comptes consolidés.

## 2.2.2 Homogénéisation

Les comptes des sociétés du groupe sont établis selon les règles comptables applicables et sont, le cas échéant, retraités afin d'être en harmonie avec les principes comptables du groupe.

## 2.3 INFORMATIONS SECTORIELLES

Pour les besoins de l'information sectorielle, un secteur d'activité ou une zone géographique est défini comme un ensemble homogène de produits, services, métiers ou pays qui est individualisé au sein de l'entreprise, de ses filiales ou de ses divisions opérationnelles. La segmentation adoptée pour l'analyse sectorielle est issue de celle qui prévaut en matière d'organisation interne du Groupe. Les secteurs d'activités ou les zones géographiques représentant moins de 10% du total consolidé ont été regroupés.

Au 31 décembre 2024, le Groupe n'ayant qu'un seul secteur d'activité, la répartition par secteur d'activité n'est pas pertinente.

## 2.4 IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS

### 2.4.1 Ecarts d'acquisition

Conformément au règlement ANC n°2017-04, dont les dispositions ont été appliquées par anticipation dès l'exercice 2017 :

- les actifs sont évalués à leur valeur nette comptable pour la détermination de l'écart d'acquisition,
- les écarts d'acquisition relatifs aux titres des sociétés d'Habitation à Loyer Modéré sont ajoutés s'ils sont négatifs, ou retranchés s'ils sont positifs, des capitaux propres consolidés.

En l'absence d'écart d'acquisition, le Groupe 1001 Vies Habitat n'est pas visé par les dispositions relatives à la présentation des écarts d'acquisition du nouveau règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020.

### 2.4.2 Autres immobilisations corporelles

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

#### 2.4.2.1 Baux long terme et droits d'usufruit

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

#### 2.4.2.2 Logiciels

Les licences de logiciels sont inscrites à l'actif sur la base de leur coût d'acquisition et des coûts encourus pour mettre en service les logiciels concernés. Ces coûts sont amortis sur la durée d'utilisation estimée des logiciels (entre trois et sept ans). Sauf si elles contribuent à l'amélioration de logiciels existants, les dépenses de maintenance sont portées dans les charges de l'exercice au titre duquel elles ont été engagées.

#### 2.4.2.3 Amortissements

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, excepté le Système d'information Portail immo qui est amorti sur 15 ans.

### 2.4.3 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.

Le Groupe 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.

#### 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, les composants sont minorés 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 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 ».

### c) Amortissements

#### **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 :

<b>Durée d'amortissement Des composants</b>	
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

### 2.4.4 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, que les situations de travaux ou factures aient été ou non reçus à cette date.

### 2.4.5 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

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 du Groupe.

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.

En cas de moins-values de cession intra-groupe d'immeubles, une dépréciation sur construction est enregistrée en consolidation pour tenir compte de sa perte de valeur latente.

### 2.4.5 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 non consolidés 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.

### 2.4.7 Titres mis en équivalence

Les titres mis en équivalence correspondant à la quote-part des capitaux propres retraités des méthodes comptables groupe de l'entité mise en équivalence sont évalués, à la clôture, selon les mêmes principes d'évaluation que les autres titres de participation.

## 2.5 STOCKS ET TRAVAUX 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 reçus 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 provision pour dépréciation est constituée.

## 2.6 CREANCES 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 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. Le groupe a opté pour la seconde option à partir de l'exercice 2016.

Il en résulte les taux de provisionnement suivant :

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

## 2.7 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

### 2.7.1 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles font, si nécessaire, l'objet d'une dépréciation, calculée pour chaque ligne de titres de même nature, afin de ramener leur valeur au cours de bourse moyen du dernier mois ou à leur valeur probable de négociation au 31 décembre pour les titres non cotés.

### 2.7.2 Disponibilités

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

En application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014, les copropriétés de plus de 15 lots administrés par un syndic professionnel ont ouvert un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat. Cette trésorerie est donc exclue des comptes consolidés.

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.

## 2.8 SUBVENTIONS

### 2.8.1 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.

### 2.8.2 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.

### 2.8.3 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.

## 2.9 PROVISIONS

### 2.9.1 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 du Groupe 1001 Vies Habitat, 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 au sein du groupe 1001 Vies Habitat, 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.

## 2.9.2 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 le Groupe 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%

### 2.9.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme

Le Groupe 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.

### 2.9.4 Provisions pour litiges

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

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

Les provisions pour litiges sont destinées à couvrir les risques péculiaires 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 concernée 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.

## 2.10 CHARGES DIFFÉREES D'INTERETS COMPENSATEURS

Les intérêts compensateurs apparaissent au passif du bilan ; ils ne sont pas annulés à l'actif par un compte de charges différences.

## 2.11 PRODUITS CONSTATES 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 » incluses dans le poste « autres créances d'exploitation ».

Il comprend également le produit des ventes (VEFA) aux accédants, dans l'attente de l'acte définitif.

## 2.12 CHARGES CONSTATEES 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.

## 2.13 DIVERS POSTES DU COMpte DE RESULTAT

### 2.13.1 Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels.

### 2.13.2 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.

### 2.13.3 Frais d'émission d'emprunts

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

### 2.13.4 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.

### 2.13.5 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.

## 2.14 RESULTAT 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 du Groupe.  
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 qui sont étaillées sur une durée de sept ans (15% de reprise par an), à partir de l'année de notification. Le solde de la subvention pour PAF est repris l'année de la démolition définitive.
- 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...

### Cessions de certificats d'économie d'énergie

En application de la doctrine de la Commission des Etudes Comptables de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (EC 2020-35 du 1er juillet 2021), les cessions de certificats d'économie d'énergie sont comptabilisées en produits exceptionnels et non plus en produits d'exploitation à partir de l'exercice 2021.

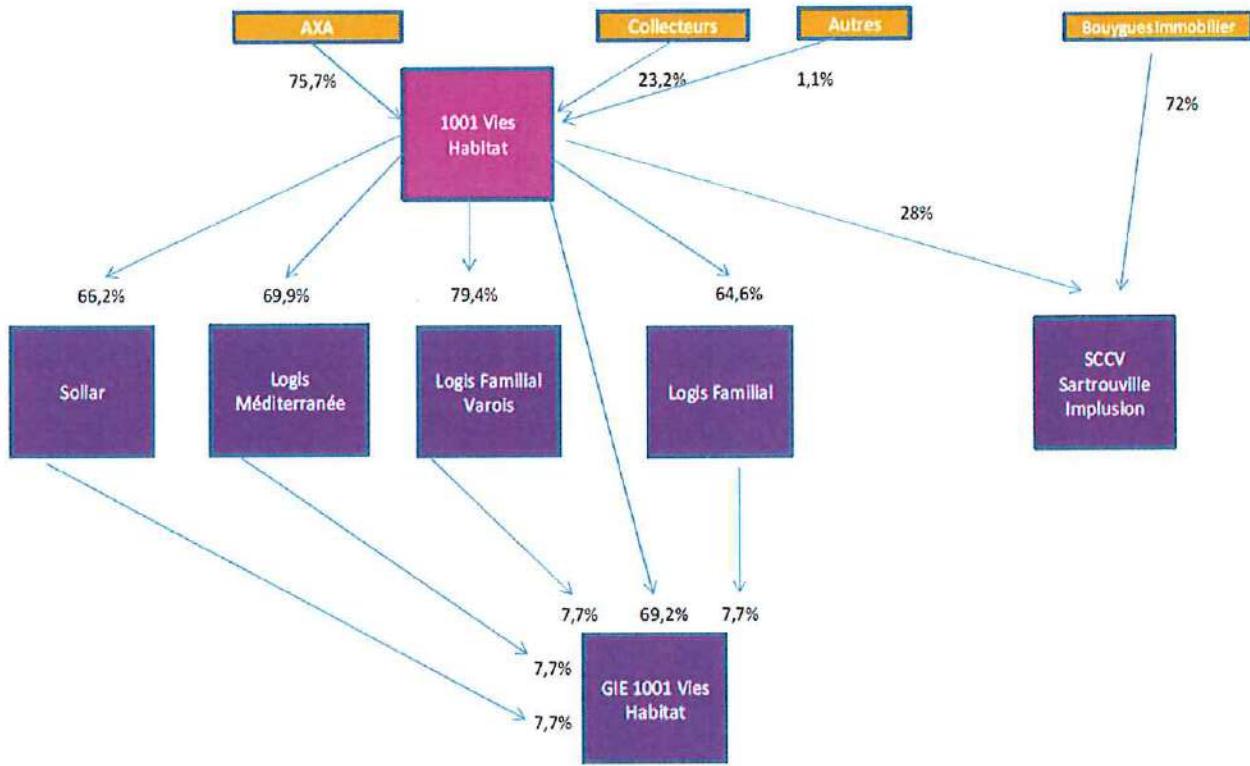
## 2.15 MODALITE DE CALCUL DU RESULTAT CONSOLIDE PAR ACTION

Le résultat consolidé par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice, part du groupe, par le nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice.

### 3. VARIATION DE PERIMETRE

#### 3.1 ORGANIGRAMME DU GROUPE

ORGANIGRAMME DU GROUPE 1001 VIES HABITAT AU 31/12/2024



#### 3.2 VARIATIONS DE PERIMETRE

##### Acquisition

Aucune acquisition n'a eu lieu au cours de l'exercice

##### Cession

Aucune cession n'a eu lieu au cours de l'exercice

Les variations du périmètre de consolidation sont exposées ci-dessous :

Société	% 31/12/2024	% 31/12/2023	Variation
Sollar	66,2%	66,2%	0%
Logis Méditerranée	69,9%	69,9%	0%
Logis Familial Varois	79,4%	79,4%	0%
Logis Familial	64,6%	64,6%	0%
GIE 1001 Vies Habitat	100,0%	100,0%	0%
Sartrouville Impulsion	28,0%	28,0%	0%

La SA consolidante est 1001 Vies Habitat.

## 4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉS

### 4.1 POSTES D'ACTIFS IMMOBILISÉS

#### 4.1.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles se répartissent comme suit :

En K€	2024				2023
	Brut	Amort.	Prov	Net	Net
Ecart d'acquisition				0	
Baux long terme et droits d'usufruit	81 982	(21 982)	0	60 000	48 199
Logiciels	22 638	(17 754)	0	4 884	6 470
Immobilisations incorporelles en cours	2 246			2 246	1 439
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>106 866</b>	<b>(39 736)</b>	<b>0</b>	<b>67 130</b>	<b>56 108</b>

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2024				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Baux long terme et droit d'usufruit	68 215	13 900	(134)		81 981
Logiciels	21 868	782	(13)		22 637
Immobilisations incorporelles en cours	1 439	813	(6)		2 246
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES BRUT</b>	<b>91 522</b>	<b>15 495</b>	<b>(153)</b>	<b>0</b>	<b>106 864</b>
Baux long terme et droit d'usufruit	(20 016)	(2 047)	82		(21 981)
Logiciels	(15 399)	(2 354)			(17 753)
Immobilisations incorporelles en cours	0				0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AMORT</b>	<b>(35 415)</b>	<b>(4 401)</b>	<b>82</b>	<b>0</b>	<b>(39 734)</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES</b>	<b>56 108</b>	<b>11 094</b>	<b>(71)</b>	<b>0</b>	<b>67 130</b>

#### 4.1.2 Immobilisations corporelles

L'analyse des principaux soldes des immobilisations corporelles est la suivante :

En K€	2024				2023
	Brut	Amort.	Prov	Net	Net
Terrains, aménagés, loués, bâtis	1 460 311			1 460 311	1 377 492
Constructions	6 567 557	(2 644 511)	3 943	3 926 989	3 802 658
Immobilisations corporelles en cours	585 412		(2 398)	583 014	527 288
Autres immobilisations corporelles	33 232	(20 276)		12 956	13 637
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>8 646 512</b>	<b>(2 664 787)</b>	<b>1 545</b>	<b>5 983 270</b>	<b>5 721 075</b>

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2024				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Terrains, aménagés, loués, bâtis Brut	1 377 492	93 788	(10 969)		1 460 311
Constructions Brut	6 343 637	306 612	(82 692)		6 567 557
Immobilisations corporelles en cours Brut	528 305	457 950	(400 842)		585 413
Autres immobilisations corporelles Brut	30 895	2 558	(221)		33 232
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUT</b>	<b>8 280 329</b>	<b>860 908</b>	<b>(494 503)</b>	<b>0</b>	<b>8 646 513</b>
Constructions Amort	(2 540 979)	(157 662)	58 073		(2 640 568)
Immobilisations corporelles en cours Amort	(1 017)	(1 418)	37		(2 398)
Autres immobilisations corporelles Amort	(17 258)	(3 221)	203		(20 276)
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORT et PROV</b>	<b>(2 559 254)</b>	<b>(162 301)</b>	<b>58 313</b>	<b>0</b>	<b>(2 663 242)</b>
Terrains, aménagés, loués, bâtis Net	1 377 492	93 788	(10 969)	0	1 460 311
Constructions Net	3 802 658	148 950	(24 619)	0	3 926 989
Immobilisations corporelles en cours Net	527 288	456 532	(400 805)	0	583 015
Autres immobilisations corporelles Net	13 637	(663)	(18)	0	12 956
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES</b>	<b>5 721 075</b>	<b>698 607</b>	<b>(436 190)</b>	<b>0</b>	<b>5 983 270</b>

#### 4.1.3 Immobilisations financières et titres mis en équivalence

##### 4.1.3.1 Immobilisations financières

Les immobilisations financières se présentent comme suit :

En K€	2024				2023
	Brut	Amort.	Prov	Net	Net
Participations - apports, avances	1 780	(133)		1 647	1 640
Créances rattachées à des participations	8			8	8
Titres immobilisés (droit de créance)	3 718			3 718	3 718
Autre immobilisations financières	1 450			1 450	1 167
Titres mis en équivalence	740			740	20
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>7 696</b>	<b>(133)</b>	<b>0</b>	<b>7 563</b>	<b>6 553</b>

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	2024				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Participations - apports, avances	1 773	7			1 780
Créances rattachées à des participations	8				8
Titres immobilisés (droit de créance)	3 718				3 718
Autre immobilisations financières	1 167	284			1 451
Titres mis en équivalence	20	720			740
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES BRUT</b>	<b>6 686</b>	<b>291</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 697</b>
Participations - apports, avances	(133)				(133)
Autre immobilisations financières					0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES PROV.</b>	<b>(133)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(133)</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>6 553</b>	<b>291</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 564</b>

Les titres immobilisés sont des titres de placement en OAT, nantis, détenus par 1001 Vies Habitat.

Le détail des participations non consolidées est le suivant :

Sociétés détentrices	En K€	2024			2023 Net
		Ouverture	Variation	Clôture	
1001 Vies Habitat	Caisse d'Epargne de Paris	506		506	506
	Sem du Plateau de Saclay	400		400	400
	Sem (Pantin, Vitrolles, Hyères...)	36		36	-
	Saiem Malakoff Habitat	9		9	-
	Sem Nièvre aménagement	87		87	36
	SCI Coprocoop Ile-de-France	45		45	9
	Autres	10	1	10	10
	Sem Aulnay-développement (Semad)	5		5	5
	Coopérative financière francilienne	60		60	60
	Crédit Coopératif	47		47	47
	<b>Sous-total 1001 Vies Habitat</b>	<b>1 205</b>	<b>1</b>	<b>1 206</b>	<b>1 073</b>
Logis Familial Varois	Sem Fréjus aménagement	230	0	230	230
	SAGEM (EX Sem de la Londe-les-Maures)	150	0	150	150
	Sacipac du Var	3	0	3	3
	Unilog	2	0	2	2
	Del & coop	54	0	54	3
	SCIC Losfor	1	0	1	-
	Crédit coopératif				51
	Autres	0	1	1	
	<b>Sous-total Logis Familial Varois</b>	<b>440</b>	<b>1</b>	<b>441</b>	<b>439</b>
Logis Familial	Crédit Coopératif	21	0	21	21
	Caisse d'Epargne de Côte-d'Azur	15	0	15	15
	Unilog	1	0	1	1
	<b>Sous-total Logis Familial</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>37</b>
Sollar	Banque française de crédit coopératif	75	1	76	74
	Autres	16	-1	15	15
	<b>Sous-total Sollar</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>89</b>
Logis Méditerranée	Parts sociales	2	0	2	2
	Crédit Coopératif	0	4	4	
	<b>Sous-total Logis Méditerranée</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES</b>		<b>1 775</b>	<b>6</b>	<b>1 781</b>	<b>1 640</b>

#### 4.1.3.2 Titres mis en équivalence

Evolution de la valeur nette comptable des titres mis en équivalence

En K€	Ouverture	Résultat	Distribution	Autres	Clôture
SCCV Sartrouville	19	740	19		740

## 4.2 AUTRES POSTES DE L'ACTIF

### 4.2.1 Stocks et en-cours

En K€	2024			2023 Net
	Brut	Prov	Net	
Terrains à aménager	910	-	425	485
Immeubles en cours	18 421	-	865	17 556
Immeubles disponibles à la vente	1 201	-	427	774
Immeubles temporairement loués				477
<b>TOTAL STOCKS ET EN COURS</b>	<b>20 532</b>	<b>-</b>	<b>1 717</b>	<b>18 815</b>
				<b>10 187</b>

#### 4.2.2 Clients, comptes rattachés et autres créances et comptes de régularisation

En K€	2024				2023
	Brut	Amort.	Prov	Net	Net
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 458</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 458</b>	<b>1 175</b>
Créances rattachées à des participations	8			8	8
Autres immobilisations financières	1 450			1 450	1 167
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>314 269</b>	<b>62 124</b>	<b>0</b>	<b>252 145</b>	<b>216 367</b>
<i>Créances locataires et acquéreurs</i>	132 772	62 124		70 648	66 892
<i>Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir</i>	126 190			126 190	117 440
Fournisseurs débiteurs	416			416	594
Autres créances d'exploitation	28 153			28 153	2 853
Opérations pour le compte de tiers	560			560	1 535
Autres créances diverses	21 627			21 627	23 944
Charges constatées d'avance	4 551			4 551	3 109
<i>Autres créances d'exploitation, créances diverses &amp; comptes de régularisation</i>	55 307	0	0	55 307	32 035
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>315 727</b>	<b>62 124</b>	<b>0</b>	<b>253 603</b>	<b>217 542</b>

La décomposition des créances brutes par échéance est la suivante :

En K€	Brut	A un an au plus	A plus de un an
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 458</b>	<b>10</b>	<b>1 448</b>
Créances rattachées à des participations	8		8
Autres immobilisations financières	1 450	10	1 440
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>314 269</b>	<b>195 102</b>	<b>119 167</b>
<i>Créances locataires et acquéreurs</i>	132 772	132 772	
<i>Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir</i>	126 190	23 151	103 039
Fournisseurs débiteurs	416	416	
Autres créances d'exploitation	28 153	28 153	
Opérations pour le compte de tiers	560	560	
Autres créances diverses	21 627	7 009	14 618
Charges constatées d'avance	4 551	3 041	1 510
<i>Autres créances d'exploitation, créances diverses &amp; comptes de régularisation</i>	55 307	39 179	16 128
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>315 727</b>	<b>195 112</b>	<b>120 615</b>

La variation des provisions sur créances est la suivante :

En K€	Ouverture	Dotations	Reprises	Autres mouvements	Clôture
Provisions sur locataires	59 332	14 735	(4 533)	(7 795)	61 739
Provisions sur acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	102		(8)		94
Provision sur créances diverses			289		289
<b>TOTAL PROVISIONS SUR CREANCES</b>	<b>59 434</b>	<b>15 024</b>	<b>(4 541)</b>	<b>(7 795)</b>	<b>62 122</b>

#### 4.2.3 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Le détail des postes Valeurs mobilières de placement et Disponibilité évolue comme suit :

En K€	2024			2023
	Brut	Prov	Net	Net
Valeurs mobilières de placement	189		189	189
Valeurs à l'encaissement			-	
Intérêts courus à recevoir	621		621	363
Banques, établissements financiers et assimilés	235 055		235 055	249 682
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>235 865</b>	<b>-</b>	<b>235 865</b>	<b>250 234</b>

### 4.3 POSTES DU PASSIF

#### 4.3.1 Capitaux propres (part groupe) et intérêts minoritaires

##### 4.3.1.1 Capitaux propres consolidés – Part groupe

En K€	Réserves consolidées	Primes	Capital social	Résultat	Total
Capitaux propres - Part groupe au 31/12/2023	1 202 288	557 260	29 070	17 129	1 805 747
Variation du capital en numéraire et souscrip			1 571		1 571
Affectation du résultat 2023	17 129			(17 129)	0
Résultat consolidé part groupe 2024				6 303	6 303
Distribution de dividendes	(1 308)				(1 308)
Variation Subvention	2 198				2 198
<b>Capitaux propres - part groupe au 31/12/2024</b>	<b>1 220 307</b>	<b>557 260</b>	<b>30 641</b>	<b>6 303</b>	<b>1 814 511</b>

##### 4.3.1.2 Intérêts minoritaires

En K€	Intérêts minoritaires
Intérêts minoritaires au 31/12/2023	176 141
Résultat 2024 - Part minoritaires	1 736
Distribution de dividendes	(89)
Variation Subvention	(449)
<b>Intérêts minoritaires au 31/12/2024</b>	<b>177 339</b>

#### 4.3.1.3 Explication du résultat consolidé

En K€	Total	Part groupe		Part minoraires	
<b>Résultats sociaux</b>					
1001 Vies Habitat	1 449	100%	1 449		-
Sollar	4 303	66,20%	2 849	33,80%	1 454
Logis familial	- 639	64,60% -	413	35,40% -	226
Logis Familial Varois	- 1 823	79,50% -	1 449	20,50% -	374
Logis Méditerranée	2 929	69,92%	2 048	30,08%	881
<b>Total des résultats sociaux</b>	<b>6 219</b>		<b>4 483</b>		<b>1 736</b>
Retraitements PV Remembrement 2008 MVH	1 264	100%	1 264		-
Elimination vente 12 et 3 2012 GIE GRAAL à CF	- 5	100% -	5		-
Elim PV intra 2017 et 2019 CF à LA	2	100%	2		-
Elimination des dividendes Logis Fam	- 163	100% -	163		-
Elimination QP SCCV SARTROUVILLE N-1	- 19	100% -	19		-
QP SCCV SARTROUVILLE	740	100%	740		-
<b>TOTAL RESULTAT CONSOLIDE</b>	<b>8 038</b>		<b>6 302</b>		<b>1 736</b>
Total répartition résultats sociaux	6 219		4 483		1 736
Total écritures de consolidation	1 819		1 819		-
	<b>8 038</b>		<b>6 302</b>		<b>1 736</b>

#### 4.3.1.4 Subventions d'investissement

En K€	Ouverture	Mouvements	Clôture
Subventions part groupe	572 249	2 198	574 447
Subventions part tiers	65 265	(449)	64 816
<b>TOTAL SUBVENTIONS NETTES</b>	<b>637 514</b>	<b>1 749</b>	<b>639 263</b>

Les mouvements de subventions brutes proviennent principalement des notifications, des sorties de subventions brutes liées aux cessions, des démolitions et des sorties de composants.

#### 4.3.2 Provisions

En K€	Ouverture	Dotation	Reprises utilisées	Reprise non utilisées	Autre mouvement	Clôture
Provisions des surcoûts de démolition	4 704	10 047	(1 348)	(1 279)		12 124
Provisions sur litiges prud'homme	725	1 976	(194)	(223)		2 284
Provisions pour risques locatifs et immobiliers	1 109	8 514	(19)	(140)		9 464
Provisions sur litiges sous-traitant	1 398	125	(1 390)			133
Autres provisions	303	838	(218)	(60)		863
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>	<b>8 239</b>	<b>21 500</b>	<b>(3 169)</b>	<b>(1 702)</b>	<b>0</b>	<b>24 868</b>
Provisions pour départ à la retraite	11 618	1 912	(1 004)			12 526
Autres provisions pour charges	0					0
<b>PROVISIONS POUR CHARGES</b>	<b>11 618</b>	<b>1 912</b>	<b>(1 004)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 526</b>
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>19 857</b>	<b>23 412</b>	<b>(4 173)</b>	<b>(1 702)</b>	<b>0</b>	<b>37 394</b>

### 4.3.3 Emprunts et dettes financières

Les dettes financières se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Action Logement service	333 749	330 275
CDC et autres établissements de crédit	3 890 835	3 647 690
Dépôts et cautionnements reçus	38 248	36 821
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	386	386
Autres emprunts et dettes assimilés	5 944	6 248
Concours bancaires courants	447	229
Intérêts courus non échus	63 138	51 482
Intérêts compensateurs		31
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>4 332 747</b>	<b>4 073 162</b>

L'échéancier des dettes financières au 31/12/2024 est le suivant :

En K€	2024	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Action Logement service	333 749	15 838	64 037	253 874
CDC et autres établissements de crédit	3 890 835	68 471	306 133	3 516 231
Dépôts et cautionnements reçus	38 248			38 248
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	386			386
Autres emprunts et dettes assimilés	5 944	3 865	484	1 594
Concours bancaires courants	447	447		-
Intérêts courus non échus	63 138	63 138		-
Intérêts compensateurs	-			-
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>4 332 747</b>	<b>151 759</b>	<b>370 654</b>	<b>3 810 333</b>

#### 4.3.4 Fournisseurs, comptes rattachés et autres dettes et comptes de régularisation

En K€	2024	2023
<b>Clients créditeurs</b>	<b>21 716</b>	<b>26 128</b>
Fournisseurs d'exploitation	55 110	53 296
Fournisseurs de stocks immobiliers	1 032	906
Fournisseurs d'immobilisations	23 849	26 242
<b>TOTAL FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>79 991</b>	<b>80 444</b>
 Dettes sociales	 31 671	 28 407
Etat et autres collectivités publiques	24 139	15 759
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>55 810</b>	<b>44 166</b>
 Droits sur immobilisations	 72	
Groupes - Associés - opérations - opérations faites en commun et en GIE	453	122
Autres dettes	6 267	5 569
Produits constatés d'avance	38 566	29 115
<b>TOTAL AUTRES DETTES &amp; COMPTES DE REGULARISATIONS</b>	<b>45 286</b>	<b>34 878</b>
 <b>TOTAL PASSIF CIRCULANT</b>	 <b>202 803</b>	 <b>185 616</b>

L'échéancier du passif circulant est le suivant :

En K€	2024	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Clients créditeurs	21 716	21 716		
Fournisseurs d'exploitation	55 110	55 110		
Fournisseurs de stocks immobiliers	1 032	1 032		
Fournisseurs d'immobilisations	23 849	23 849		
Dettes sociales	31 671	31 671		
Etat et autres collectivités publiques	24 139	12 046	12 092	
Droits sur immobilisations	0	0		
Groupes - Associés - opérations - opérations faites en commun et en GIE	453	453		
Autres dettes	6 267	6 267		
Produits constatés d'avance	38 566	17 869	20 697	
 <b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	 <b>202 803</b>	 <b>170 014</b>	 <b>32 789</b>	 -

#### 4.4 INFORMATIONS SECTORIELLES

La ventilation du Chiffre d'affaires, du résultat d'exploitation et des immobilisations nettes par zone géographique au 31 décembre 2024 est la suivante :

En K€	2024			2023		
	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes
Ile de France	496 305	21 973	3 983 142	472 836	15 491	3 802 508
Provence Alpes Côte d'Azur	125 707	18 087	1 518 805	119 737	16 295	1 454 592
Auvergne Rhône Alpes	46 572	5 144	556 018	40 835	5 395	526 635
<b>TOTAL</b>	<b>668 584</b>	<b>45 204</b>	<b>6 057 965</b>	<b>633 408</b>	<b>37 181</b>	<b>5 783 735</b>

#### 4.5 POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

##### 4.5.1 Loyers

Les loyers facturés se répartissent de la façon suivante :

En K€	2024	2023
Loyers des logements non conventionnés	33 975	32 569
Loyers des logements conventionnés	404 107	385 765
Supplément de loyer	5 063	4 884
Résidence pour étudiants, foyers, résidences sociales	12 250	11 491
Logement en location - accessions et accessions invendues	7	3
Autres loyers	38 856	36 884
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>494 258</b>	<b>471 596</b>

##### 4.5.2 Marge d'accession

En K€	2024	2023
Ventes	5 792	7 899
Coût de revient	(5 172)	(7 415)
<b>MARGE D'ACCESSION</b>	<b>620</b>	<b>484</b>

La marge d'accession de l'exercice concerne essentiellement Sollar, avec la vente de 14 logements sur le programme Les Coquelicots à Ville-la-Grand en Haute-Savoie, dégageant une marge de 655 Keur.

#### 4.5.3 Charges d'exploitation, amortissements et provisions

Les charges d'exploitation se détaillent de la manière suivante :

En K€	2024	2023
Achats terrains	6 250	1 842
Variation de stocks de terrains	(6 166)	1 912
Frais liés à la production de stocks immobiliers	5 089	3 814
Achats non stockés de matières et fournitures	76 507	61 515
<b>Achats et variations de stocks</b>	<b>81 680</b>	<b>69 083</b>
<b>Entretien courant et gros entretien</b>	<b>43 454</b>	<b>39 627</b>
<b>Sous-traitance générale</b>	<b>48 219</b>	<b>45 744</b>
Autres charges d'exploitation	97 551	92 086
Redevances de crédit-bail et loyers des baux à long terme	975	688
Primes d'assurance	3 191	3 500
Personnel extérieur à la société	455	432
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	15 323	14 603
Publicités, publications, relations publiques	1 417	1 039
Déplacements, missions et réceptions	2 445	2 386
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>121 357</b>	<b>114 734</b>
Impôts et taxes sur rémunérations	7 815	5 723
Autres taxes	82 340	77 309
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>90 155</b>	<b>83 032</b>
Salaires et traitements	65 139	57 668
Charges sociales	29 161	30 104
<b>Charges de personnel</b>	<b>94 300</b>	<b>87 772</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	4 387	3 997
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	157 450	159 430
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		
<b>Dotations aux amortissements nettes des reprises</b>	<b>161 837</b>	<b>163 427</b>
Dépréciation des immobilisations	2 050	(493)
Dépréciation des stocks et en-cours	(27)	0
Dépréciation des créances	2 745	1 306
Provisions pour risques et charges	10 081	7 417
<b>Dotations aux provisions nettes des reprises</b>	<b>14 849</b>	<b>8 230</b>
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>655 851</b>	<b>611 649</b>

#### 4.5.4 Personnel et effectifs

En K€	31/12/2024	31/12/2023
Cadres	456	423
Maîtrises	314	302
Employés	64	69
<b>Administratifs</b>	<b>834</b>	<b>794</b>
Variation annuelle	5,04%	7,77%
<b>Gardiens</b>	<b>451</b>	<b>441</b>
Variation annuelle	2,27%	4,49%
<b>TOTAL</b>	<b>1 285</b>	<b>1 235</b>
Variation annuelle	4,05%	6,58%

#### 4.5.5 Produits et charges financiers

En K€	2024	2023	Variation
<b>Charges d'intérêts</b>	<b>(128 520)</b>	<b>(103 981)</b>	<b>(24 539)</b>
Revenus d'immobilisations financières	23	66	(43)
Produits d'autres créances et valeurs mobilières de placement	11 707	13 068	(1 361)
<b>Produits nets des prêts et des placements de trésorerie</b>	<b>11 730</b>	<b>13 134</b>	<b>(1 404)</b>
Dotations aux provisions	0	0	0
Reprises sur provisions	0	110	(110)
<b>Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions financières</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>(110)</b>
Autres produits financiers	0	3	(3)
Autres charges financières	(119)	0	(119)
<b>Autres produits et charges financières</b>	<b>(119)</b>	<b>3</b>	<b>(122)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(116 909)</b>	<b>(90 734)</b>	<b>(26 175)</b>

#### 4.5.6 Produits et charges exceptionnels

En K€	2024	2023	Variation
Produits de cession des éléments d'actif cédés	81 398	60 190	21 208
Valeurs nettes comptable des éléments d'actifs cédés	(34 276)	(19 370)	(14 906)
<b>Résultat net des cessions d'éléments d'actif</b>	<b>47 122</b>	<b>40 820</b>	<b>6 302</b>
Subventions d'investissement virées en compte de résultat	25 666	24 776	890
Dotations aux amortissements et provisions	(10 424)	(2 959)	(7 465)
Reprises sur provisions	2 885	1 389	1 496
<b>Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions exceptionnelles</b>	<b>(7 539)</b>	<b>(1 570)</b>	<b>(5 969)</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	7 346	8 178	(832)
Autres produits exceptionnels	27 051	14 427	12 624
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	(2 600)	(1 528)	(1 072)
Autres charges exceptionnelles	(18 042)	(12 080)	(5 962)
<b>Autres produits et charges exceptionnels</b>	<b>13 755</b>	<b>8 997</b>	<b>4 758</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>79 004</b>	<b>73 023</b>	<b>5 981</b>

Le résultat net des cessions d'éléments d'actifs se répartit essentiellement comme suit :

- 1001 Vies Habitat vente de 51 logements HLM et 356 logements en bloc pour une marge de 26 498 K€
- Logis Méditerranée vente de 13 logements HLM et 109 logements en bloc pour une marge de 7 084 K€
- Logis Familial Varois vente de 5 logements HLM et 70 logements en bloc pour une marge de 3 780 K€
- Sollar vente de 10 logements HLM et 73 logements en bloc pour une marge de 10 445 K€

Les produits et charges exceptionnels sur opérations de gestion se détaillent de la manière suivante :

En K€	2024	2023
Pénalités diverses	790	159
Régularisations de charges		48
Produits exceptionnels sur opération de gestion		2 981
Dégrèvements d'impôts & taxes foncières	6 489	4 028
Recouvrements sur créances locataires passées en pertes antérieurement		
Produit assurance réparti		681
Divers Pénalités	67	280
<b>Total des produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>7 346</b>	<b>8 177</b>
Indémnités diverses		48
Régularisation de charges		
Intérêts moratoires	18	26
Frais de commercialisation	1 675	697
Subventions accordées	882	697
Pénalités et amendes	24	59
Divers	1	1
<b>Total des charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>2 600</b>	<b>1 528</b>
<b>Total des charges et produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>4 746</b>	<b>6 649</b>

Les dégrèvements reçus concernent principalement les taxes foncières des logements vacants ainsi qu'un dégrèvement exceptionnel de taxe sur les salaires 2020 et 2021 d'un montant de 1 466 K€

La décomposition des autres charges et produits exceptionnels est la suivante :

En K€	2024	2023
Sinistres immeubles & construction	3 831	3 662
Indemnisation cyber attaque	4 695	
Subventions ANRU sur démolitions	23 209	6 067
Divers	11	2
<b>Total des autres produits exceptionnels</b>	<b>27 051</b>	<b>14 426</b>
 Sinistres sur immeubles & constructions	 5 992	 5 556
Coût des démolitions	11 509	5 998
Indémnités de remboursements anticipés sur prêts refinancés		
Régularisation d'amortissements antérieurs sur immobilisations de structure	0	
Projets de construction abandonnés	329	513
Divers	212	13
<b>Total des autres charges exceptionnelles</b>	<b>18 042</b>	<b>12 080</b>
<b>Total des autres charges et produits exceptionnels</b>	<b>9 009</b>	<b>2 346</b>

## 5 – AUTRES INFORMATIONS

### 5.1 ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

ENGAGEMENT DONNES	
En K€	2024
Avals, cautions, garanties	256 478
<b>Garanties données</b>	<b>256 478</b>
Cpôt de production prévisionnel des opérations non liquidées (accessions)	283
Compromis de vente	203 133
Reste à payer sur marchés signés	453 624
Engagements divers	19 494
<b>Autre engagements donnés</b>	<b>676 534</b>
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>933 013</b>

ENGAGEMENT RECUS	
En K€	2024
Emprunts locatifs et autres	2 017 833
Emprunts d'accession	
Avals, cautions, garanties	1 330 805
Engagements divers	
<b>Engagements reçus hors commercialisation en cours</b>	<b>3 348 638</b>
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	10 144
Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	198
Dépôts de garantie bloqués - location accession	1
<b>Engagement reçus sur commercialisation en cours</b>	<b>10 343</b>
Engagement de la personne physique	149
<b>Engagement reçus sur prestation de service à personnes physiques</b>	<b>149</b>
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>3 359 130</b>

### 5.2 TRANSACTION AVEC LES PARTIES LIEES

#### 5.2.1 Transaction avec les parties liées

L'ensemble des transactions effectuées avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

#### 5.2.2 Rémunération des organes de direction

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

### 5.3 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement à signaler

## 5.4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

Dénomination sociale exacte	Forme juridique	Siège social	Capital social	SIREN	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Nombre de logements
SOLLAR	SA d'HLM	28, rue Garibaldi 69412 LYON Cedex 06	18 090 864 €	057 501 702	66,20%	Intégration globale	6 035
LOGIS FAMILIAL MEDITERRANEE	SA d'HLM	180 avenue Jules CANTINI 13008 MARSEILLE	6 336 900 €	314 046 004	69,90%	Intégration globale	5 004
LOGIS FAMILIAL VAROIS	SA d'HLM	Avenue de Latte de Tassigny Case n°11 83107 TOULON Cedex	975 000 €	619 500 796	79,40%	Intégration globale	8 591
LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM	66-68 Avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 NICE	5 616 889 €	969 802 321	64,60%	Intégration globale	4 568
GIE 1001 VIES HABITAT	GIE	18 Avenue d'Alsace - Tour Between - Bâtiment C - CS 40091 92091 PARIS LA DEFENSE	Constitué sans capital	492 644 323	100%	Intégration globale	0
SARTROUVILLE IMPULSION	SCCV	3 boulevard Galliéni 92130 ISSY LES MOULINEAUX	1 000 €	914 593 207	28%	Mise en équivalence	0

Toutes les sociétés du groupe font l'objet d'une intégration globale, hormis la SCCV Sartrouville Impulsion qui est mise en équivalence.

## 5.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes figurant au compte de résultat se détaille de la manière suivante :

En K€	2024		2023	
	Commissariat aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes	Commissariat aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes
FCN	27			29
MAZARS	158			92
EY	294			264
<b>Total des honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>479</b>		<b>2</b>	<b>385</b>
				<b>0</b>



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 consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

Certifié conforme

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Philippe Bry".

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  
428 476 913 R.C.S. Nanterre

## **1001 VIES HABITAT**

Société anonyme d'HLM  
RCS Paris 572 015 451

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

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

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

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

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

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> 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 consolidés de l'exercice.

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

- La note 2.4 « Immobilisations et amortissements » de l'annexe des comptes consolidés 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 2.6 « Créances sur les locataires » de l'annexe des comptes consolidés 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 2.9.2 « Provisions pour départ à la retraite » de l'annexe des comptes consolidés expose les règles et les méthodes comptables relatives à l'évaluation de provisions 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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

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

Nous attestons de la déclaration consolidée de la performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport de gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

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

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

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

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

En outre :

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

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### Les Commissaires aux comptes

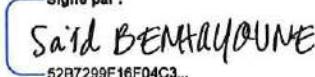
FORVIS MAZARS SA

Levallois-Perret, le 13 juin 2025

ERNST & YOUNG et Autres

Paris-La Défense, le 13 juin 2025

Signé par :

  
Saïd BENHAYOUNE  
52B7299F16F04C3...

Saïd BENHAYOUNE

Associé

DocuSigned by:

  
Jean-Philippe BERTIN  
CD13FD2F8F0B4FD...

Jean-Philippe BERTIN

Associé

# ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## EXERCICE 2024

### GROUPE 1001 VIES HABITAT



Tout commence chez vous

## SOMMAIRE

I - BILAN CONSOLIDE 2024 .....	5
II - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2024.....	6
III – TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	7
IV - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS .....	8
<b>1 - INFORMATIONS GENERALES.....</b>	<b>8</b>
1.1 Présentation du groupe .....	8
1.2 Faits caractéristiques de l'exercice .....	8
1.2.1 Un environnement économique peu favorable à la croissance de l'activité et des résultats .....	8
1.2.2 Un contexte politique incertain, peu propice à la construction.....	8
1.2.2 Modèle financier et résultat 2024.....	9
<b>2 – METHODES COMPTABLES .....</b>	<b>10</b>
2.1 Base de préparation des comptes consolidés .....	10
2.2 Méthode de consolidation.....	10
2.2.1 Méthode de consolidation .....	10
2.2.2 Retraitement de consolidation et opérations réciproques .....	10
2.2.2 Homogénéisation.....	11
2.3 Informations sectorielles .....	11
2.4 Immobilisations et amortissements .....	11
2.4.1 Ecarts d'acquisition .....	11
2.4.2 Autres immobilisations corporelles .....	11
2.4.3 Immobilisations corporelles .....	12
2.4.4 Immobilisations en cours .....	14
2.4.5 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles.....	14
2.4.5 Immobilisations financières .....	14
2.5 Stocks et travaux en-cours.....	15
2.6 Créances sur les locataires .....	15
2.7 Valeurs mobilières de placement et disponibilités.....	16
2.7.1 Valeurs mobilières de placement .....	16
2.7.2 Disponibilités .....	16
2.8 Subventions.....	16
2.8.1 Engagements de subventions d'investissement reçus : .....	16
2.8.2 Quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat : .....	16
2.8.3 Subventions d'exploitation .....	16
2.9 provisions.....	16
2.9.1 Provisions pour gros entretien.....	16
2.9.2 Provisions pour départ à la retraite.....	17

2.9.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme .....	18
2.9.4 Provisions pour litiges .....	18
<b>2.10 Charges différées d'intérêts compensateurs .....</b>	<b>19</b>
2.11 Produits constatés d'avance .....	19
2.12 Charges constatées d'avance .....	19
2.13 Divers postes du compte de résultat.....	19
2.13.1 Dégrèvements de taxes foncières .....	19
2.13.2 Frais de fusion .....	19
2.13.3 Frais d'émission d'emprunts.....	19
2.13.4 Surcoûts liés à l'amiante .....	19
2.13.5 Frais d'appareils de comptage de chaleur.....	19
2.14 Résultat exceptionnel .....	20
2.15 Modalité de calcul du résultat consolidé par action .....	20
<b>3. VARIATION DE PERIMETRE.....</b>	<b>21</b>
3.1 Organigramme du groupe.....	21
3.2 Variations de périmètre .....	21
<b>4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉS .....</b>	<b>22</b>
4.1 Postes d'actifs immobilisés .....	22
4.1.1 Immobilisations incorporelles.....	22
4.1.2 Immobilisations corporelles.....	22
4.1.3 Immobilisations financières et titres mis en équivalence .....	23
4.2 Autres postes de l'actif .....	24
4.2.1 Stocks et en-cours.....	24
4.2.2 Clients, comptes rattachés et autres créances et comptes de régularisation .....	25
4.2.3 Valeurs mobilières de placement et disponibilités.....	26
4.3 Postes du passif .....	26
4.3.1 Capitaux propres (part groupe) et intérêts minoritaires .....	26
4.3.2 Provisions.....	27
4.3.3 Emprunts et dettes financières .....	28
4.3.4 Fournisseurs, comptes rattachés et autres dettes et comptes de régularisation.....	29
4.4 Informations sectorielles .....	30
4.5 Postes du compte de résultat.....	30
4.5.1 Loyers .....	30
4.5.2 Marge d'accession .....	30
4.5.3 Charges d'exploitation, amortissements et provisions .....	31
4.5.4 Personnel et effectifs .....	32
4.5.5 Produits et charges financiers .....	32

4.5.6 Produits et charges exceptionnels .....	33
<b>5 – AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>35</b>
5.1 Engagements reçus et donnés .....	35
5.2 Transaction avec les parties liées .....	35
5.2.1 Transaction avec les parties liées .....	35
5.2.2 Rémunération des organes de direction.....	35
5.3 Evènements postérieurs à la clôture.....	35
5.4 Périmètre de consolidation .....	36
5.5 Honoraires des commissaires aux comptes .....	36

## I - BILAN CONSOLIDE 2024

ACTIF ( en K€)	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>67 131</b>	<b>56 108</b>	<b>11 023</b>
Baux long terme et droits d'usufruit	60 001	48 199	11 802
Autres immobilisations incorporelles	7 130	7 909	- 779
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>5 983 270</b>	<b>5 721 074</b>	<b>262 196</b>
Terrains	1 460 311	1 377 492	82 819
Constructions	3 926 989	3 802 658	124 331
Immobilisations corporelles en cours	583 014	527 288	55 726
Autres immobilisations corporelles	12 955	13 637	- 682
<b>Immobilisations financières</b>	<b>7 564</b>	<b>6 553</b>	<b>1 011</b>
<b>Actif Immobilisé</b>	<b>6 057 965</b>	<b>5 783 735</b>	<b>274 230</b>
Stocks et en-cours	18 817	10 188	8 629
Clients et comptes rattachés	70 648	66 892	3 756
Subventions à recevoir	126 190	117 440	8 750
Autres créances d'exploitation, créances diverses &	55 307	32 035	23 272
Disponibilités et VMP	235 865	250 234	- 14 369
<b>Actif circulant</b>	<b>506 827</b>	<b>476 789</b>	<b>30 038</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 564 792</b>	<b>6 260 522</b>	<b>304 270</b>

PASSIF (en K€)	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
Capital	30 641	29 070	1 571
Réserves consolidés	1 203 121	1 187 300	15 821
Résultat consolidé - Part du groupe	6 303	17 129	- 10 826
Subvention d'investissement - Part du groupe	574 446	572 248	2 198
<b>Capitaux propres (part du groupe)</b>	<b>1 814 511</b>	<b>1 805 747</b>	<b>8 764</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>177 339</b>	<b>176 141</b>	<b>1 198</b>
<b>Provisions</b>	<b>37 394</b>	<b>19 857</b>	<b>17 537</b>
Provisions pour risques et charges	37 394	19 857	17 537
<b>Dettes</b>	<b>4 535 548</b>	<b>4 258 778</b>	<b>276 770</b>
Emprunts et dettes financières	4 332 746	4 073 162	259 584
Clients crébiteurs	21 716	26 128	- 4 412
Fournisseurs et comptes rattachés	79 991	80 444	- 453
Dettes fiscales et sociales	55 809	44 166	11 643
Autres dettes et compte de régularisation	45 286	34 878	10 408
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 564 792</b>	<b>6 260 522</b>	<b>304 270</b>

## **II - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2024**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en K€)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>668 584</b>	<b>633 408</b>
Autres produits d'exploitation	32 469	15 422
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>701 053</b>	<b>648 830</b>
Achats consommés	(81 679)	(69 083)
Charges de personnel	(94 300)	(87 772)
Autres charges d'exploitation	(213 029)	(200 105)
Impôts, taxes et versements assimilés	(90 155)	(83 032)
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(479 163)</b>	<b>(439 992)</b>
Dotations amortissements et provisions	(176 686)	(171 658)
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition</b>	<b>45 204</b>	<b>37 181</b>
Dotations aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition	0	0
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition</b>	<b>45 204</b>	<b>37 181</b>
Produits financiers	11 730	13 246
Charges financières	(128 639)	(103 981)
<b>Résultat financier</b>	<b>(116 909)</b>	<b>(90 735)</b>
Produits exceptionnels	144 345	108 960
Charges exceptionnelles	(65 340)	(35 939)
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>79 005</b>	<b>73 021</b>
Impôt sur les résultats		
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>7 300</b>	<b>19 468</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises mise en équivalence	740	19
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>8 040</b>	<b>19 487</b>
Intérêts minoritaires	(1 736)	(2 357)
<b>Résultat net (part groupe)</b>	<b>6 304</b>	<b>17 130</b>

### III – TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

Tableau des Flux de Trésorerie Consolidé (en K€)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net total des sociétés consolidées	8 039	19 487
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité		
Dotations aux amortissements dépréciations et provision nettes de reprises	179 659	167 549
Variation des impôts différés		
Plus ou moins values de cession, nettes d'impôt	(46 981)	(40 819)
Elimination des QP de résultats des stés mises en équivalence	(740)	(19)
Quote-part de subventions d'investissement virees en résultat	(25 666)	(24 776)
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>114 311</b>	<b>121 422</b>
Dividendes reçus des mises en équivalence		(108)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	37 173	(29 659)
<i>Incidence de la variation des stocks et en-cours</i>	(8 629)	3 481
<i>Incidence de la variation des clients et autres débiteurs</i>	22 814	(25 076)
<i>Incidence de la variation des fournisseurs et autres créiteurs</i>	22 988	(8 064)
<b>Flux net de trésorerie génér par l'activité</b>	<b>151 484</b>	<b>91 655</b>
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		
Acquisition d'immobilisations	(527 455)	(345 372)
Produit de cession d'immobilisations, net d'impôt	81 398	60 309
Incidence des variations de périmètre		
Variation nette des placements court terme		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(446 057)</b>	<b>(285 063)</b>
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société consolidante	(1 378)	(1 017)
Dividendes versés aux actionnaires des sociétés intégrées		(143)
Subventions d'investissements reçues	32 054	15 639
Augmentation de capital en numéraire	1 571	
Emissions d'emprunts	340 167	217 866
Remboursement d'emprunts	(92 426)	(247 497)
Variation nette des concours bancaires		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>279 988</b>	<b>(15 152)</b>
<b>Variation de trésorerie (A)</b>	<b>(14 585)</b>	<b>(208 562)</b>
Trésorerie d'ouverture (B)	249 815	458 566
Trésorerie de clôture (C)	235 230	250 004
<b>Ecart (A-(C-B))</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **IV - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS**

**Chiffres présentés en milliers d'euros (K€)**

### **1 - INFORMATIONS GENERALES**

#### **1.1 PRESENTATION DU GROUPE**

Les comptes consolidés du Groupe 1001 Vies Habitat pour la clôture au 31 décembre 2024 comprennent la société mère et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe »).

Au 31 décembre 2024, le Groupe est constitué de sociétés :

- SA 1001 Vies Habitat, société-mère ;
- SA Logis Familial, filiale ... ;
- SA Le Logis Familial Varois, filiale ... ;
- SA Logis Méditerranée, filiale ... ;
- SA Sollar, filiale ... ;
- SCCV Sartrouville Impulsion, filiale ... ;
- GIE 1001 Vies Habitat ...filiale.

#### **1.2 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.

##### **1.2.1 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.

##### **1.2.2 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.

### 1.2.2 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).

## **2 – METHODES COMPTABLES**

### **2.1 BASE DE PREPARATION DES COMPTES CONSOLIDÉS**

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 1er janvier 2024, n'emporte pas de modification majeure en matière de présentation des comptes annuels des sociétés HLM.

Depuis l'exercice clos le 31 décembre 2021, les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec les principes français prévus par les dispositions du règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020 modifiant le règlement 99-02 du CRC relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

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. Il en est de même pour l'ensemble des autres sociétés appartenant au périmètre de consolidation.

### **2.2 METHODE DE CONSOLIDATION**

#### **2.2.1 Méthode de consolidation**

La méthode d'intégration globale consiste à substituer, dans le bilan de la société mère au coût d'acquisition des titres de participation détenus, l'ensemble des éléments actifs et passifs constitutifs des capitaux propres de ces sociétés. A cette occasion, les intérêts minoritaires sont isolés des capitaux propres correspondant aux intérêts de la société consolidante.

Cette méthode est appliquée à l'ensemble des filiales sur lesquelles la société 1001 Vies Habitat exerce en droit (directement ou indirectement) ou de fait, un contrôle exclusif à la date d'établissement de ces comptes.

La méthode de mise en équivalence consiste à substituer à la valeur des titres des sociétés consolidées présents à l'actif de la société consolidante, la quote-part des capitaux propres (y compris le résultat de l'exercice) du passif des sociétés consolidées revenant à la société consolidante.

Lorsque le Groupe exerce une influence notable sur une société, les comptes de celle-ci sont mis en équivalence.

#### **2.2.2 Retraitements de consolidation et opérations réciproques**

Toutes les opérations réciproques, ainsi que les résultats internes sur cession d'actifs entre sociétés du groupe (résultant notamment d'opérations de remembrement), sont éliminées dans comptes consolidés.

## 2.2.2 Homogénéisation

Les comptes des sociétés du groupe sont établis selon les règles comptables applicables et sont, le cas échéant, retraités afin d'être en harmonie avec les principes comptables du groupe.

## 2.3 INFORMATIONS SECTORIELLES

Pour les besoins de l'information sectorielle, un secteur d'activité ou une zone géographique est défini comme un ensemble homogène de produits, services, métiers ou pays qui est individualisé au sein de l'entreprise, de ses filiales ou de ses divisions opérationnelles. La segmentation adoptée pour l'analyse sectorielle est issue de celle qui prévaut en matière d'organisation interne du Groupe. Les secteurs d'activités ou les zones géographiques représentant moins de 10% du total consolidé ont été regroupés.

Au 31 décembre 2024, le Groupe n'ayant qu'un seul secteur d'activité, la répartition par secteur d'activité n'est pas pertinente.

## 2.4 IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS

### 2.4.1 Ecarts d'acquisition

Conformément au règlement ANC n°2017-04, dont les dispositions ont été appliquées par anticipation dès l'exercice 2017 ;

- les actifs sont évalués à leur valeur nette comptable pour la détermination de l'écart d'acquisition,
- les écarts d'acquisition relatifs aux titres des sociétés d'Habitation à Loyer Modéré sont ajoutés s'ils sont négatifs, ou retranchés s'ils sont positifs, des capitaux propres consolidés.

En l'absence d'écart d'acquisition, le Groupe 1001 Vies Habitat n'est pas visé par les dispositions relatives à la présentation des écarts d'acquisition du nouveau règlement ANC n°2020-01 du 29 décembre 2020.

### 2.4.2 Autres immobilisations corporelles

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

#### 2.4.2.1 Baux long terme et droits d'usufruit

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

#### 2.4.2.2 Logiciels

Les licences de logiciels sont inscrites à l'actif sur la base de leur coût d'acquisition et des coûts encourus pour mettre en service les logiciels concernés. Ces coûts sont amortis sur la durée d'utilisation estimée des logiciels (entre trois et sept ans). Sauf si elles contribuent à l'amélioration de logiciels existants, les dépenses de maintenance sont portées dans les charges de l'exercice au titre duquel elles ont été engagées.

#### 2.4.2.3 Amortissements

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, excepté le Système d'information Portail immo qui est amorti sur 15 ans.

### 2.4.3 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.

Le Groupe 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.

#### 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, les composants sont minorés 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 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 ».

### c) Amortissements

#### **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 :

<b>Durée d'amortissement Des composants</b>	
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

### **2.4.4 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, que les situations de travaux ou factures aient été ou non reçus à cette date.

### **2.4.5 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles**

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 du Groupe.

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.

En cas de moins-values de cession intra-groupe d'immeubles, une dépréciation sur construction est enregistrée en consolidation pour tenir compte de sa perte de valeur latente.

### **2.4.5 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 non consolidés 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.

### **2.4.7 Titres mis en équivalence**

Les titres mis en équivalence correspondant à la quote-part des capitaux propres retraités des méthodes comptables groupe de l'entité mise en équivalence sont évalués, à la clôture, selon les mêmes principes d'évaluation que les autres titres de participation.

## 2.5 STOCKS ET TRAVAUX 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 reçus 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 provision pour dépréciation est constituée.

## 2.6 CREANCES 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 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. Le groupe a opté pour la seconde option à partir de l'exercice 2016.

Il en résulte les taux de provisionnement suivant :

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

## 2.7 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET DISPOBILITÉS

### 2.7.1 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles font, si nécessaire, l'objet d'une dépréciation, calculée pour chaque ligne de titres de même nature, afin de ramener leur valeur au cours de bourse moyen du dernier mois ou à leur valeur probable de négociation au 31 décembre pour les titres non cotés.

### 2.7.2 Disponibilités

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

En application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014, les copropriétés de plus de 15 lots administrés par un syndic professionnel ont ouvert un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat. Cette trésorerie est donc exclue des comptes consolidés.

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.

## 2.8 SUBVENTIONS

### 2.8.1 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.

### 2.8.2 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.

### 2.8.3 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.

## 2.9 PROVISIONS

### 2.9.1 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 du Groupe 1001 Vies Habitat, 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 au sein du groupe 1001 Vies Habitat, 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.

### 2.9.2 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 le Groupe 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 actuel 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%

### 2.9.3 Provisions pour perte sur contrat à long terme

Le Groupe 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.

### 2.9.4 Provisions pour litiges

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

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

Les provisions pour litiges sont destinées à couvrir les risques péculiaires 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 concernée 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.

## 2.10 CHARGES DIFFÉREES D'INTERETS COMPENSATEURS

Les intérêts compensateurs apparaissent au passif du bilan ; ils ne sont pas annulés à l'actif par un compte de charges différées.

## 2.11 PRODUITS CONSTATES 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 » incluses dans le poste « autres créances d'exploitation ».

Il comprend également le produit des ventes (VEFA) aux accédants, dans l'attente de l'acte définitif.

## 2.12 CHARGES CONSTATEES 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.

## 2.13 DIVERS POSTES DU COMpte DE RESULTAT

### 2.13.1 Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels.

### 2.13.2 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.

### 2.13.3 Frais d'émission d'emprunts

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

### 2.13.4 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.

### 2.13.5 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.

## 2.14 RESULTAT 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 du Groupe.  
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 qui sont étaillées sur une durée de sept ans (15% de reprise par an), à partir de l'année de notification. Le solde de la subvention pour PAF est repris l'année de la démolition définitive.
- 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...

### Cessions de certificats d'économie d'énergie

En application de la doctrine de la Commission des Etudes Comptables de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (EC 2020-35 du 1er juillet 2021), les cessions de certificats d'économie d'énergie sont comptabilisées en produits exceptionnels et non plus en produits d'exploitation à partir de l'exercice 2021.

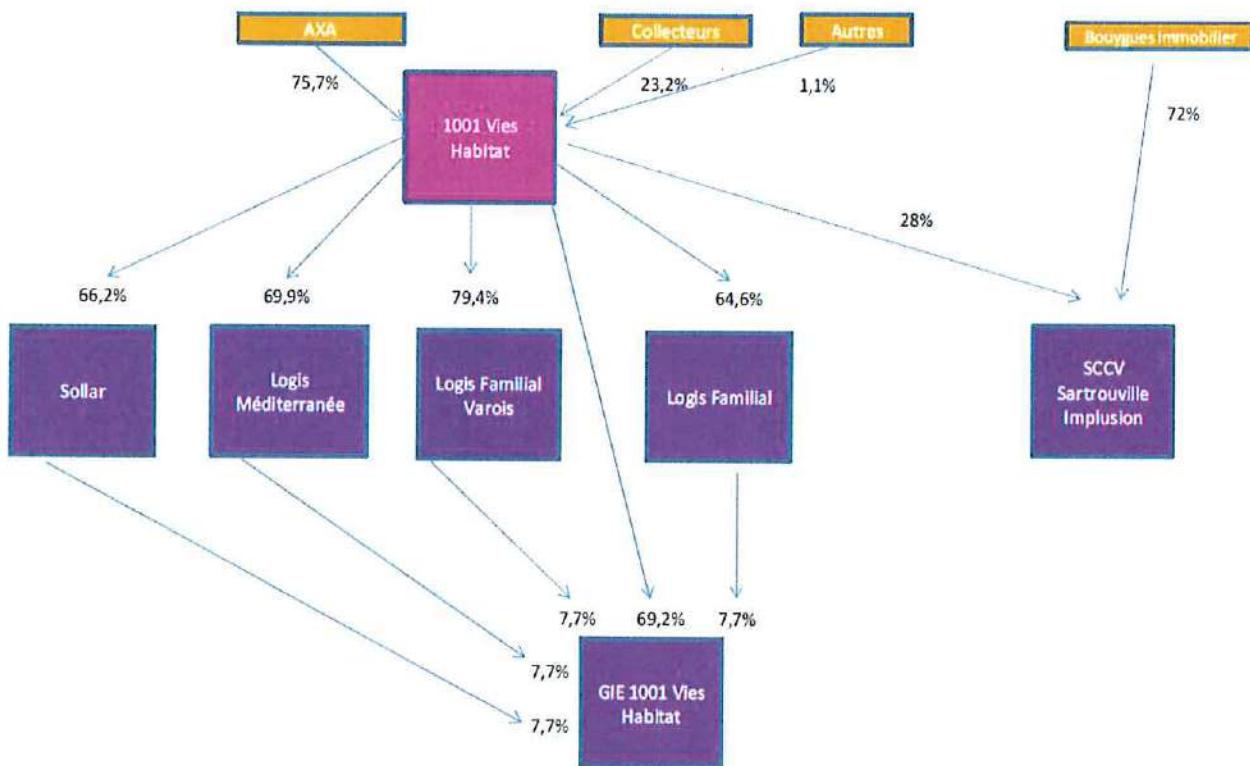
## 2.15 MODALITE DE CALCUL DU RESULTAT CONSOLIDE PAR ACTION

Le résultat consolidé par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice, part du groupe, par le nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice.

### 3. VARIATION DE PERIMETRE

#### 3.1 ORGANIGRAMME DU GROUPE

ORGANIGRAMME DU GROUPE 1001 VIES HABITAT AU 31/12/2024



#### 3.2 VARIATIONS DE PERIMETRE

##### Acquisition

Aucune acquisition n'a eu lieu au cours de l'exercice

##### Cession

Aucune cession n'a eu lieu au cours de l'exercice

Les variations du périmètre de consolidation sont exposées ci-dessous :

Société	% 31/12/2024	% 31/12/2023	Variation
Sollar	66,2%	66,2%	0%
Logis Méditerranée	69,9%	69,9%	0%
Logis Familial Varois	79,4%	79,4%	0%
Logis Familial	64,6%	64,6%	0%
GIE 1001 Vies Habitat	100,0%	100,0%	0%
Sartrouville Impulsion	28,0%	28,0%	0%

La SA consolidante est 1001 Vies Habitat.

## 4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉS

### 4.1 POSTES D'ACTIFS IMMOBILISÉS

#### 4.1.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles se répartissent comme suit :

En K€	2024				2023
	Brut	Amort.	Prov	Net	Net
Ecart d'acquisition				0	
Baux long terme et droits d'usufruit	81 982	(21 982)	0	60 000	48 199
Logiciels	22 638	(17 754)	0	4 884	6 470
Immobilisations incorporelles en cours	2 246			2 246	1 439
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>106 866</b>	<b>(39 736)</b>	<b>0</b>	<b>67 130</b>	<b>56 108</b>

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2024				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Baux long terme et droit d'usufruit	68 215	13 900	(134)		81 981
Logiciels	21 868	782	(13)		22 637
Immobilisations incorporelles en cours	1 439	813	(6)		2 246
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES BRUT</b>	<b>91 522</b>	<b>15 495</b>	<b>(153)</b>	<b>0</b>	<b>106 864</b>
Baux long terme et droit d'usufruit	(20 016)	(2 047)	82		(21 981)
Logiciels	(15 399)	(2 354)			(17 753)
Immobilisations incorporelles en cours	0				0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AMORT</b>	<b>(35 415)</b>	<b>(4 401)</b>	<b>82</b>	<b>0</b>	<b>(39 734)</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES</b>	<b>56 108</b>	<b>11 094</b>	<b>(71)</b>	<b>0</b>	<b>67 130</b>

#### 4.1.2 Immobilisations corporelles

L'analyse des principaux soldes des immobilisations corporelles est la suivante :

En K€	2024				2023
	Brut	Amort.	Prov	Net	Net
Terrains, aménagés, loués, bâtis	1 460 311			1 460 311	1 377 492
Constructions	6 567 557	(2 644 511)	3 943	3 926 989	3 802 658
Immobilisations corporelles en cours	585 412		(2 398)	583 014	527 288
Autres immobilisations corporelles	33 232	(20 276)		12 956	13 637
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>8 646 512</b>	<b>(2 664 787)</b>	<b>1 545</b>	<b>5 983 270</b>	<b>5 721 075</b>

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :

En K€	2024				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Terrains, aménagés, loués, bâtis Brut	1 377 492	93 788	(10 969)		1 460 311
Constructions Brut	6 343 637	306 612	(82 692)		6 567 557
Immobilisations corporelles en cours Brut	528 305	457 950	(400 842)		585 413
Autres immobilisations corporelles Brut	30 895	2 558	(221)		33 232
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUT</b>	<b>8 280 329</b>	<b>860 908</b>	<b>(494 503)</b>	<b>0</b>	<b>8 646 513</b>
Constructions Amort	(2 540 979)	(157 662)	58 073		(2 640 568)
Immobilisations corporelles en cours Amort	(1 017)	(1 418)	37		(2 398)
Autres immobilisations corporelles Amort	(17 258)	(3 221)	203		(20 276)
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORT et PROV</b>	<b>(2 559 254)</b>	<b>(162 301)</b>	<b>58 313</b>	<b>0</b>	<b>(2 663 242)</b>
Terrains, aménagés, loués, bâtis Net	1 377 492	93 788	(10 969)	0	1 460 311
Constructions Net	3 802 658	148 950	(24 619)	0	3 926 989
Immobilisations corporelles en cours Net	527 288	456 532	(400 805)	0	583 015
Autres immobilisations corporelles Net	13 637	(663)	(18)	0	12 956
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES</b>	<b>5 721 075</b>	<b>698 607</b>	<b>(436 190)</b>	<b>0</b>	<b>5 983 270</b>

#### 4.1.3 Immobilisations financières et titres mis en équivalence

##### 4.1.3.1 Immobilisations financières

Les immobilisations financières se présentent comme suit :

En K€	2024				2023
	Brut	Amort.	Prov	Net	Net
Participations - apports, avances	1 780	(133)		1 647	1 640
Créances rattachées à des participations	8			8	8
Titres immobilisés (droit de créance)	3 718			3 718	3 718
Autre immobilisations financières	1 450			1 450	1 167
Titres mis en équivalence	740			740	20
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>7 696</b>	<b>(133)</b>	<b>0</b>	<b>7 563</b>	<b>6 553</b>

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	2024				
	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Participations - apports, avances	1 773	7			1 780
Créances rattachées à des participations	8				8
Titres immobilisés (droit de créance)	3 718				3 718
Autre immobilisations financières	1 167	284			1 451
Titres mis en équivalence	20	720			740
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES BRUT</b>	<b>6 686</b>	<b>291</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 697</b>
Participations - apports, avances	(133)				(133)
Autre immobilisations financières					0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES PROV.</b>	<b>(133)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(133)</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>6 553</b>	<b>291</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 564</b>

Les titres immobilisés sont des titres de placement en OAT, nantis, détenus par 1001 Vies Habitat.

Le détail des participations non consolidées est le suivant :

Sociétés détentrices	En K€	2024			2023	
		Ouverture	Variation	Clôture	%	Net
1001 Vies Habitat	Caisse d'Epargne de Paris	506		506		506
	Sem du Plateau de Saclay	400		400		400
	Sem (Pantin, Vitrolles, Hyères...)	36		36		-
	Saiem Malakoff Habitat	9		9		-
	Sem Nièvre aménagement	87		87		36
	SCI Coprocoop Ile-de-France	45		45		9
	Autres	10	1	10		10
	Sem Aulnay-développement (Sémad)	5		5		5
	Coopérative financière francilienne	60		60		60
	Crédit Coopératif	47		47		47
<b>Sous-total 1001 Vies Habitat</b>		<b>1 205</b>	<b>1</b>	<b>1 206</b>		<b>1 073</b>
Logis Familial Varois	Sem Fréjus aménagement	230	0	230		230
	SAGEM (EX Sem de la Londe-les-Maures)	150	0	150		150
	Sacicap du Var	3	0	3		3
	Unilog	2	0	2		2
	Del & coop	54	0	54		3
	SCIC Losfor	1	0	1		-
	Crédit coopératif					51
	Autres	0	1	1		
<b>Sous-total Logis Familial Varois</b>		<b>440</b>	<b>1</b>	<b>441</b>		<b>439</b>
Logis Familial	Crédit Coopératif	21	0	21		21
	Caisse d'Epargne de Côte-d'Azur	15	0	15		15
	Unilog	1	0	1		1
	<b>Sous-total Logis Familial</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>37</b>		<b>37</b>
Solar	Banque française de crédit coopératif	75	1	76		74
	Autres	16	-1	15		15
	<b>Sous-total Solar</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>91</b>		<b>89</b>
Logis Méditerranée	Parts sociales	2	0	2		2
	Crédit Coopératif	0	4	4		
	<b>Sous-total Logis Méditerranée</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>		<b>2</b>
<b>TOTAL PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES</b>		<b>1 775</b>	<b>6</b>	<b>1 781</b>		<b>1 640</b>

#### 4.1.3.2 Titres mis en équivalence

Evolution de la valeur nette comptable des titres mis en équivalence

En K€	Ouverture	Résultat	Distribution	Autres	Clôture
SCCV Sartrouville	19	740	19		740

## 4.2 AUTRES POSTES DE L'ACTIF

#### 4.2.1 Stocks et en-cours

En K€	2024			2023
	Brut	Prov	Net	Net
Terrains à aménager	910	-	425	485
Immeubles en cours	18 421	-	865	17 556
Immeubles disponibles à la vente	1 201	-	427	774
Immeubles temporairement loués				-
<b>TOTAL STOCKS ET EN COURS</b>	<b>20 532</b>	<b>-</b>	<b>1 717</b>	<b>18 815</b>
				<b>10 187</b>

#### 4.2.2 Clients, comptes rattachés et autres créances et comptes de régularisation

En K€	2024				2023
	Brut	Amort.	Prov	Net	Net
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 458</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 458</b>	<b>1 175</b>
Créances rattachées à des participations	8			8	8
Autres immobilisations financières	1 450			1 450	1 167
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>314 269</b>	<b>62 124</b>	<b>0</b>	<b>252 145</b>	<b>216 367</b>
<i>Créances locataires et acquéreurs</i>	132 772	62 124		70 648	66 892
<i>Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir</i>	126 190			126 190	117 440
Fournisseurs débiteurs	416			416	594
Autres créances d'exploitation	28 153			28 153	2 853
Opérations pour le compte de tiers	560			560	1 535
Autres créances diverses	21 627			21 627	23 944
Charges constatées d'avance	4 551			4 551	3 109
<i>Autres créances d'exploitation, créances diverses &amp; comptes de régularisation</i>	55 307	0	0	55 307	32 035
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>315 727</b>	<b>62 124</b>	<b>0</b>	<b>253 603</b>	<b>217 542</b>

La décomposition des créances brutes par échéance est la suivante :

En K€	Brut	A un an au plus	A plus de un an
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 458</b>	<b>10</b>	<b>1 448</b>
Créances rattachées à des participations	8		8
Autres immobilisations financières	1 450	10	1 440
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>314 269</b>	<b>195 102</b>	<b>119 167</b>
<i>Créances locataires et acquéreurs</i>	132 772	132 772	
<i>Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir</i>	126 190	23 151	103 039
Fournisseurs débiteurs	416	416	
Autres créances d'exploitation	28 153	28 153	
Opérations pour le compte de tiers	560	560	
Autres créances diverses	21 627	7 009	14 618
Charges constatées d'avance	4 551	3 041	1 510
<i>Autres créances d'exploitation, créances diverses &amp; comptes de régularisation</i>	55 307	39 179	16 128
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>315 727</b>	<b>195 112</b>	<b>120 615</b>

La variation des provisions sur créances est la suivante :

En K€	Ouverture	Dotations	Reprises	Autres mouvements	Clôture
Provisions sur locataires	59 332	14 735	(4 533)	(7 795)	61 739
Provisions sur acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	102		(8)		94
Provision sur créances diverses		289			289
<b>TOTAL PROVISIONS SUR CREANCES</b>	<b>59 434</b>	<b>15 024</b>	<b>(4 541)</b>	<b>(7 795)</b>	<b>62 122</b>

#### 4.2.3 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Le détail des postes Valeurs mobilières de placement et Disponibilité évolue comme suit :

En K€	2024			2023
	Brut	Prov	Net	Net
Valeurs mobilières de placement	189		189	189
Valeurs à l'encaissement			-	
Intérêts courus à recevoir	621		621	363
Banques, établissements financiers et assimilés	235 055		235 055	249 682
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>235 865</b>	<b>-</b>	<b>235 865</b>	<b>250 234</b>

### 4.3 POSTES DU PASSIF

#### 4.3.1 Capitaux propres (part groupe) et intérêts minoritaires

##### 4.3.1.1 Capitaux propres consolidés – Part groupe

En K€	Réserves consolidées	Primes	Capital social	Résultat	Total
Capitaux propres - Part groupe au 31/12/2023	1 202 288	557 260	29 070	17 129	1 805 747
Variation du capital en numéraire et souscription			1 571		1 571
Affectation du résultat 2023	17 129			(17 129)	0
Résultat consolidé part groupe 2024				6 303	6 303
Distribution de dividendes	(1 308)				(1 308)
Variation Subvention	2 198				2 198
<b>Capitaux propres - part groupe au 31/12/2024</b>	<b>1 220 307</b>	<b>557 260</b>	<b>30 641</b>	<b>6 303</b>	<b>1 814 511</b>

##### 4.3.1.2 Intérêts minoritaires

En K€	Intérêts minoritaires
Intérêts minoritaires au 31/12/2023	176 141
Résultat 2024 - Part minoritaires	1 736
Distribution de dividendes	(89)
Variation Subvention	(449)
<b>Intérêts minoritaires au 31/12/2024</b>	<b>177 339</b>

#### 4.3.1.3 Explication du résultat consolidé

En K€	Total	Part groupe		Part minoraires
<b>Résultats sociaux</b>				
1001 Vies Habitat	1 449	100%	1 449	-
Sollar	4 303	66,20%	2 849	33,80% 1 454
Logis familial	- 639	64,60% -	413	35,40% - 226
Logis Familial Varois	- 1 823	79,50% -	1 449	20,50% - 374
Logis Méditerranée	2 929	69,92%	2 048	30,08% 881
<b>Total des résultats sociaux</b>	<b>6 219</b>		<b>4 483</b>	<b>1 736</b>
Retraitements PV Remembrement 2008 MVH	1 264	100%	1 264	-
Elimination vente 1 2 et 3 2012 GIE GRAAL a CF	- 5	100% -	5	-
Elim PV intra 2017 et 2019 CF à LA	2	100%	2	-
Elimination des dividendes Logis Fam	- 163	100% -	163	-
Elimination QP SCCV SARTROUVILLE N-1	- 19	100% -	19	-
QP SCCV SARTROUVILLE	740	100%	740	-
<b>TOTAL RESULTAT CONSOLIDE</b>	<b>8 038</b>		<b>6 302</b>	<b>1 736</b>
Total répartition résultats sociaux	6 219		4 483	1 736
Total écritures de consolidation	1 819		1 819	-
	<b>8 038</b>		<b>6 302</b>	<b>1 736</b>

#### 4.3.1.4 Subventions d'investissement

En K€	Ouverture	Mouvements	Clôture
Subventions part groupe	572 249	2 198	574 447
Subventions part tiers	65 265	(449)	64 816
<b>TOTAL SUBVENTIONS NETTES</b>	<b>637 514</b>	<b>1 749</b>	<b>639 263</b>

Les mouvements de subventions brutes proviennent principalement des notifications, des sorties de subventions brutes liées aux cessions, des démolitions et des sorties de composants.

#### 4.3.2 Provisions

En K€	Ouverture	Dotation	Reprises utilisées	Reprise non utilisées	Autre mouvement	Clôture
Provisions des surcoûts de démolition	4 704	10 047	(1 348)	(1 279)		12 124
Provisions sur litiges prud'homme	725	1 976	(194)	(223)		2 284
Provisions pour risques locatifs et immobiliers	1 109	8 514	(19)	(140)		9 464
Provisions sur litiges sous-traitant	1 398	125	(1 390)			133
Autres provisions	303	838	(218)	(60)		863
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>	<b>8 239</b>	<b>21 500</b>	<b>(3 169)</b>	<b>(1 702)</b>	<b>0</b>	<b>24 868</b>
Provisions pour départ à la retraite	11 618	1 912	(1 004)			12 526
Autres provisions pour charges	0					0
<b>PROVISIONS POUR CHARGES</b>	<b>11 618</b>	<b>1 912</b>	<b>(1 004)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 526</b>
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>19 857</b>	<b>23 412</b>	<b>(4 173)</b>	<b>(1 702)</b>	<b>0</b>	<b>37 394</b>

#### 4.3.3 Emprunts et dettes financières

Les dettes financières se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Action Logement service	333 749	330 275
CDC et autres établissements de crédit	3 890 835	3 647 690
Dépôts et cautionnements reçus	38 248	36 821
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	386	386
Autres emprunts et dettes assimilés	5 944	6 248
Concours bancaires courants	447	229
Intérêts courus non échus	63 138	51 482
Intérêts compensateurs		31
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>4 332 747</b>	<b>4 073 162</b>

L'échéancier des dettes financières au 31/12/2024 est le suivant :

En K€	2024	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Action Logement service	333 749	15 838	64 037	253 874
CDC et autres établissements de crédit	3 890 835	68 471	306 133	3 516 231
Dépôts et cautionnements reçus	38 248			38 248
Participation - emprunts & dettes assortis de conditions particulières	386			386
Autres emprunts et dettes assimilés	5 944	3 865	484	1 594
Concours bancaires courants	447	447		-
Intérêts courus non échus	63 138	63 138		-
Intérêts compensateurs	-			-
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>4 332 747</b>	<b>151 759</b>	<b>370 654</b>	<b>3 810 333</b>

#### 4.3.4 Fournisseurs, comptes rattachés et autres dettes et comptes de régularisation

En K€	2024	2023
<b>Clients créditeurs</b>	<b>21 716</b>	<b>26 128</b>
Fournisseurs d'exploitation	55 110	53 296
Fournisseurs de stocks immobiliers	1 032	906
Fournisseurs d'immobilisations	23 849	26 242
<b>TOTAL FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>79 991</b>	<b>80 444</b>
 Dettes sociales	 31 671	 28 407
Etat et autres collectivités publiques	24 139	15 759
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>55 810</b>	<b>44 166</b>
 Droits sur immobilisations	 72	 72
Groupes - Associés - opérations - opérations faites en commun et en GIE	453	122
Autres dettes	6 267	5 569
Produits constatés d'avance	38 566	29 115
<b>TOTAL AUTRES DETTES &amp; COMPTES DE REGULARISATIONS</b>	<b>45 286</b>	<b>34 878</b>
 <b>TOTAL PASSIF CIRCULANT</b>	 <b>202 803</b>	 <b>185 616</b>

L'échéancier du passif circulant est le suivant :

En K€	2024	A un an au plus	A plus d'un an et cinq ans au plus	A plus de cinq ans
Clients créditeurs	21 716	21 716		
Fournisseurs d'exploitation	55 110	55 110		
Fournisseurs de stocks immobiliers	1 032	1 032		
Fournisseurs d'immobilisations	23 849	23 849		
Dettes sociales	31 671	31 671		
Etat et autres collectivités publiques	24 139	12 046	12 092	
Droits sur immobilisations	0	0		
Groupes - Associés - opérations - opérations faites en commun et en GIE	453	453		
Autres dettes	6 267	6 267		
Produits constatés d'avance	38 566	17 869	20 697	
 <b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	 <b>202 803</b>	 <b>170 014</b>	 <b>32 789</b>	 -

#### 4.4 INFORMATIONS SECTORIELLES

La ventilation du Chiffre d'affaires, du résultat d'exploitation et des immobilisations nettes par zone géographique au 31 décembre 2024 est la suivante :

En K€	2024			2023		
	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Immobilisations nettes
Ile de France	496 305	21 973	3 983 142	472 836	15 491	3 802 508
Provence Alpes Côte d'Azur	125 707	18 087	1 518 805	119 737	16 295	1 454 592
Auvergne Rhône Alpes	46 572	5 144	556 018	40 835	5 395	526 635
<b>TOTAL</b>	<b>668 584</b>	<b>45 204</b>	<b>6 057 965</b>	<b>633 408</b>	<b>37 181</b>	<b>5 783 735</b>

#### 4.5 POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

##### 4.5.1 Loyers

Les loyers facturés se répartissent de la façon suivante :

En K€	2024	2023
Loyers des logements non conventionnés	33 975	32 569
Loyers des logements conventionnés	404 107	385 765
Supplément de loyer	5 063	4 884
Résidence pour étudiants, foyers, résidences sociales	12 250	11 491
Logement en location - accessions et accessions invendues	7	3
Autres loyers	38 856	36 884
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>494 258</b>	<b>471 596</b>

##### 4.5.2 Marge d'accession

En K€	2024	2023
Ventes	5 792	7 899
Coût de revient	(5 172)	(7 415)
<b>MARGE D'ACCESSION</b>	<b>620</b>	<b>484</b>

La marge d'accession de l'exercice concerne essentiellement Sollar, avec la vente de 14 logements sur le programme Les Coquelicots à Ville-la-Grand en Haute-Savoie, dégageant une marge de 655 Keur.

#### 4.5.3 Charges d'exploitation, amortissements et provisions

Les charges d'exploitation se détaillent de la manière suivante :

En K€	2024	2023
Achats terrains	6 250	1 842
Variation de stocks de terrains	(6 166)	1 912
Frais liés à la production de stocks immobiliers	5 089	3 814
Achats non stockés de matières et fournitures	76 507	61 515
<b>Achats et variations de stocks</b>	<b>81 680</b>	<b>69 083</b>
<b>Entretien courant et gros entretien</b>	<b>43 454</b>	<b>39 627</b>
<b>Sous-traitance générale</b>	<b>48 219</b>	<b>45 744</b>
Autres charges d'exploitation	97 551	92 086
Redevances de crédit-bail et loyers des baux à long terme	975	688
Primes d'assurance	3 191	3 500
Personnel extérieur à la société	455	432
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	15 323	14 603
Publicités, publications, relations publiques	1 417	1 039
Déplacements, missions et réceptions	2 445	2 386
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>121 357</b>	<b>114 734</b>
Impôts et taxes sur rémunérations	7 815	5 723
Autres taxes	82 340	77 309
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>90 155</b>	<b>83 032</b>
Salaires et traitements	65 139	57 668
Charges sociales	29 161	30 104
<b>Charges de personnel</b>	<b>94 300</b>	<b>87 772</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	4 387	3 997
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	157 450	159 430
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		
<b>Dotations aux amortissements nettes des reprises</b>	<b>161 837</b>	<b>163 427</b>
Dépréciation des immobilisations	2 050	(493)
Dépréciation des stocks et en-cours	(27)	0
Dépréciation des créances	2 745	1 306
Provisions pour risques et charges	10 081	7 417
<b>Dotations aux provisions nettes des reprises</b>	<b>14 849</b>	<b>8 230</b>
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>655 851</b>	<b>611 649</b>

#### 4.5.4 Personnel et effectifs

En K€	31/12/2024	31/12/2023
Cadres	456	423
Maîtrises	314	302
Employés	64	69
<b>Administratifs</b>	<b>834</b>	<b>794</b>
Variation annuelle	5,04%	7,77%
<b>Gardiens</b>	<b>451</b>	<b>441</b>
Variation annuelle	2,27%	4,49%
<b>TOTAL</b>	<b>1 285</b>	<b>1 235</b>
Variation annuelle	4,05%	6,58%

#### 4.5.5 Produits et charges financiers

En K€	2024	2023	Variation
<b>Charges d'intérêts</b>	<b>(128 520)</b>	<b>(103 981)</b>	<b>(24 539)</b>
Revenus d'immobilisations financières	23	66	(43)
Produits d'autres créances et valeurs mobilières de placement	11 707	13 068	(1 361)
<b>Produits nets des prêts et des placements de trésorerie</b>	<b>11 730</b>	<b>13 134</b>	<b>(1 404)</b>
Dotations aux provisions	0	0	0
Reprises sur provisions	0	110	(110)
<b>Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions financières</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>(110)</b>
Autres produits financiers	0	3	(3)
Autres charges financières	(119)	0	(119)
<b>Autres produits et charges financières</b>	<b>(119)</b>	<b>3</b>	<b>(122)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(116 909)</b>	<b>(90 734)</b>	<b>(26 175)</b>

#### 4.5.6 Produits et charges exceptionnels

En K€	2024	2023	Variation
Produits de cession des éléments d'actif cédés	81 398	60 190	21 208
Valeurs nettes comptable des éléments d'actifs cédés	(34 276)	(19 370)	(14 906)
<b>Résultat net des cessions d'éléments d'actif</b>	<b>47 122</b>	<b>40 820</b>	<b>6 302</b>
<b>Subventions d'investissement virées en compte de résultat</b>	<b>25 666</b>	<b>24 776</b>	<b>890</b>
Dotations aux amortissements et provisions	(10 424)	(2 959)	(7 465)
Reprises sur provisions	2 885	1 389	1 496
<b>Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions exceptionnelles</b>	<b>(7 539)</b>	<b>(1 570)</b>	<b>(5 969)</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	7 346	8 178	(832)
Autres produits exceptionnels	27 051	14 427	12 624
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	(2 600)	(1 528)	(1 072)
Autres charges exceptionnelles	(18 042)	(12 080)	(5 962)
<b>Autres produits et charges exceptionnels</b>	<b>13 755</b>	<b>8 997</b>	<b>4 758</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>79 004</b>	<b>73 023</b>	<b>5 981</b>

Le résultat net des cessions d'éléments d'actifs se répartit essentiellement comme suit :

- 1001 Vies Habitat vente de 51 logements HLM et 356 logements en bloc pour une marge de 26 498 K€
- Logis Méditerranée vente de 13 logements HLM et 109 logements en bloc pour une marge de 7 084 K€
- Logis Familial Varois vente de 5 logements HLM et 70 logements en bloc pour une marge de 3 780 K€
- Sollar vente de 10 logements HLM et 73 logements en bloc pour une marge de 10 445 K€

Les produits et charges exceptionnels sur opérations de gestion se détaillent de la manière suivante :

En K€	2024	2023
Pénalités diverses	790	159
Régularisations de charges		48
Produits exceptionnels sur opération de gestion		2 981
Degrèvements d'impôts & taxes foncières	6 489	4 028
Recouvrements sur créances locataires passées en pertes antérieurement		
Produit assurance réparti		681
Divers Pénalités	67	280
<b>Total des produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>7 346</b>	<b>8 177</b>
Indemnités diverses		48
Régularisation de charges		
Intérêts moratoires	18	26
Frais de commercialisation	1 675	697
Subventions accordées	882	697
Pénalités et amendes	24	59
Divers	1	1
<b>Total des charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>2 600</b>	<b>1 528</b>
<b>Total des charges et produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>4 746</b>	<b>6 649</b>

Les dégrèvements reçus concernent principalement les taxes foncières des logements vacants ainsi qu'un dégrèvement exceptionnel de taxe sur les salaires 2020 et 2021 d'un montant de 1 466 K€

La décomposition des autres charges et produits exceptionnels est la suivante :

En K€	2024	2023
Sinistres immeubles & construction	3 831	3 662
Indemnisation cyber attaque	4 695	
Subventions ANRU sur démolitions	23 209	6 067
Divers	11	2
<b>Total des autres produits exceptionnels</b>	<b>27 051</b>	<b>14 426</b>
Sinistres sur immeubles & constructions	5 992	5 556
Coût des démolitions	11 509	5 998
Indémnités de remboursements anticipés sur prêts refinancés		
Régularisation d'amortissements antérieurs sur immobilisations de structure	0	
Projets de construction abandonnés	329	513
Divers	212	13
<b>Total des autres charges exceptionnelles</b>	<b>18 042</b>	<b>12 080</b>
<b>Total des autres charges et produits exceptionnels</b>	<b>9 009</b>	<b>2 346</b>

## 5 – AUTRES INFORMATIONS

### 5.1 ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

ENGAGEMENT DONNES	
En K€	2024
Avals, cautions, garanties	256 478
<b>Garanties données</b>	<b>256 478</b>
Cpôt de production prévisionnel des opérations non liquidées (accessions)	283
Compromis de vente	203 133
Reste à payer sur marchés signés	453 624
Engagements divers	19 494
<b>Autre engagements donnés</b>	<b>676 534</b>
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>933 013</b>

ENGAGEMENT RECUS	
En K€	2024
Emprunts locatifs et autres	2 017 833
Emprunts d'accession	
Avals, cautions, garanties	1 330 805
Engagements divers	
<b>Engagements reçus hors commercialisation en cours</b>	<b>3 348 638</b>
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	10 144
Réervations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	198
Dépôts de garantie bloqués - location accession	1
<b>Engagement reçus sur commercialisation en cours</b>	<b>10 343</b>
Engagement de la personne physique	149
<b>Engagement reçus sur prestation de service à personnes physiques</b>	<b>149</b>
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>3 359 130</b>

### 5.2 TRANSACTION AVEC LES PARTIES LIEES

#### 5.2.1 Transaction avec les parties liées

L'ensemble des transactions effectuées avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

#### 5.2.2 Rémunération des organes de direction

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

### 5.3 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement à signaler

## 5.4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

Dénomination sociale exacte	Forme Juridique	Siège social	Capital social	SIREN	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Nombre de logements
SOLLAR	SA d'HLM	28, rue Garibaldi 69412 LYON Cedex 06	18 090 864 €	057 501 702	66,20%	Intégration globale	6 035
LOGIS FAMILIAL MEDITERRANEE	SA d'HLM	180 avenue Jules CANTINI 13008 MARSEILLE	6 336 900 €	314 046 004	69,90%	Intégration globale	5 004
LOGIS FAMILIAL VAROIS	SA d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny Case n°11 83107 TOULON Cedex	975 000 €	619 500 796	79,40%	Intégration globale	8 591
LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM	66-68 Avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 NICE	5 616 889 €	969 802 321	64,60%	Intégration globale	4 568
GIE 1001 VIES HABITAT	GIE	18 Avenue d'Alsace - Tour Between - Bâtiment C - CS 40091 92091 PARIS LA DEFENSE	Constitué sans capital	492 644 323	100%	Intégration globale	0
SARTROUVILLE IMPULSION	SCCV	3 boulevard Galiéni 92130 ISSY LES MOULINEAUX	1 000 €	914 593 207	28%	Mise en équivalence	0

Toutes les sociétés du groupe font l'objet d'une intégration globale, hormis la SCCV Sartrouville Impulsion qui est mise en équivalence.

## 5.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes figurant au compte de résultat se détaille de la manière suivante :

En K€	2024		2023	
	Commissariat aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes	Commissariat aux comptes	Services accessoires à la certification des comptes
FCN	27		29	
MAZARS	158	2	92	
EY	294		264	
<b>Total des honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>479</b>	<b>2</b>	<b>385</b>	<b>0</b>