



AB HABITAT

Siège social : 203 Rue Michel Carré – 95870 Bezons
Société anonyme au capital de 259 880 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

**RSM Paris**

26, rue Cambacérès

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

www.rsmfrance.fr**AB HABITAT**

Siège social : 203 Rue Michel Carré – 95870 Bezons

Société anonyme au capital de 259 880 euros

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société AB HABITAT,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion**Référentiel d'audit**

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

Provision pour dépréciation des créances locataires

La note de l'annexe relative aux « Créances locataires » précise les règles et principes comptables relatifs à la constitution de la provision pour dépréciation des créances locataires. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour risques

La note de l'annexe relative aux « provisions pour risques » précise les modalités retenues par la société dans le cadre de l'estimation de ces risques. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable de l'estimation de la provision sur la base des éléments disponibles ainsi qu'au regard de l'opinion de la direction générale et des avocats.

Provision pour gros entretien

La note de l'annexe « Provisions pour gros entretien » précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les créances locataires, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire,

conformément à la publication de la Fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse de la Direction juridique et fiscale de l'USH.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du Code de commerce.

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

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 10 juin 2025

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Signé par Helene Kermorgant
Le 11/06/2025

ID: tx_xYWQe85gBaP3

A stylized, handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Kermorgant'.

Hélène KERMORGANT

Associée



Coopérative HLM

COMPTES ANNUELS
Exercice Clos au 31 décembre 2024

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024				Exercice 2023
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
109	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				251 742,73	362 066,30
201	Frais d'établissement	857 277,15	857 277,15	0,00		6 670,45
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 227 292,75	1 975 550,02	251 742,73		355 395,85
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				586 538 632,99	599 184 664,64
2111	Terrains nus	2 821 938,45	0,00	2 821 938,45		2 821 938,45
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	105 567 393,88	751 355,32	104 816 038,56		105 760 341,71
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	820 940 101,20	354 611 517,28	466 328 583,92		477 571 990,13
214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	4 563 321,92	3 080 488,52	1 482 833,40		1 579 521,51
21315-2135-21415-2145	Bâtimens et installations administratifs	14 825 392,23	4 174 839,74	10 650 552,49		10 976 747,08
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	8 836 816,45	8 398 130,28	438 686,17		474 125,76
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				27 851 475,85	29 977 177,93
2312	Terrains	111 487,15	0,00	111 487,15		0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	27 739 988,62	0,00	27 739 988,62		29 977 177,85
238	Avances et acomptes	0,08	0,00	0,08		0,08
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				249 600,40	177 839,91
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	4 800,00	800,00	4 000,00		4 000,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	245 600,40	0,00	245 600,40		173 839,91
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (I)	988 741 410,28	373 849 958,31	614 891 451,97	614 891 451,97	629 701 748,78
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				3 864 218,85	9 831 888,87
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		111 487,15
33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		1 213 612,85
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	4 021 983,16	157 764,31	3 864 218,85		8 506 788,87
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	284 838,19	0,00	284 838,19	284 838,19	0,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				28 076 743,00	22 628 651,80
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	6 966 574,71	0,00	6 966 574,71		6 690 346,04
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		54 274,23
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	7 735 408,06	6 436 148,03	1 299 260,03		1 485 550,53
418	Produits non encore facturés	5 562 827,94	0,00	5 562 827,94		6 165 715,14
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	4 995 445,89	0,00	4 995 445,89		5 472 489,12
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	9 252 634,43	0,00	9 252 634,43		2 760 276,74
	CREANCES DIVERSES (3)				2 920 573,19	519 768,44
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	512 675,09	262 840,88	249 834,21		249 834,21
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	3 803 590,25	1 132 851,27	2 670 738,98		269 934,23
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				27 623 925,48	29 341 081,92
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	24 183 851,16		24 183 851,16		26 552 126,80
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	3 440 074,32		3 440 074,32		2 788 955,12
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,00
	ACTIF CIRCULANT (II)	70 759 903,20	7 989 604,49	62 770 298,71	62 770 298,71	62 321 391,03
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	752 269,90		752 269,90	752 269,90	792 797,13
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 060 253 583,38	381 839 562,80	678 414 020,58	678 414 020,58	692 815 936,94
	(1) Dont droit au bail			30 000,00		
	(2) Dont à moins d'un an			0,00		
	(3) Dont à plus d'un an			512 675,09		

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2024		Exercice 2023 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		21 267 206,21	20 929 648,02
101-104-105	Capital :		259 880,00	259 720,00
1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	259 880,00		259 720,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Réserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	235 780,00		235 780,00
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	9 190 637,24		9 190 637,24
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Réserves sur cessions immobilières	11 580 908,97		11 243 510,78
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	149 008,76		0,00
10688	Réserves diverses	0,00		0,00
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	Report à nouveau (a)	171 591 700,97	171 591 700,97	170 971 182,91
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(2 225 112,30)		(1 425 698,12)
12	Résultat de l'exercice (a)	(3 681 089,42)	(3 681 089,42)	957 916,25
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(6 180 831,72)		(462 015,99)
	Montant brutInsc.au résultat			
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	69 700 537,38	69 700 537,38	68 655 176,57
144 028 909,37				
74 328 371,99				
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	258 878 355,14	258 878 355,14	261 513 923,75
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	258 878 355,14	258 878 355,14	261 513 923,75
15	PROVISIONS		10 137 537,74	9 408 602,90
151	Provisions pour risques	6 177 329,74		1 230 150,40
1572	Provisions pour gros entretien	3 177 123,00		3 604 227,00
153-158	Autres provisions pour charges	783 085,00		4 574 225,50
	TOTAL PROVISIONS (II)	10 137 537,74	10 137 537,74	9 408 602,90
	DETTES FINANCIERES (I)		386 096 320,81	397 304 038,57
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	10 256 827,38		10 712 417,25
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		364 809 189,16	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	286 450 360,50		291 806 942,73
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	11 889,39		22 607,42
1648	Autres établissements de crédit	78 346 939,27		84 541 205,35
165	Dépôts et cautionnements reçus :		5 036 426,25	
1651	Dépôts de garantie des locataires	4 894 818,88		4 717 918,22
1654	Redevances (location-accession)	141 287,37		291 525,61
1658	Autres dépôts	320,00		320,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		5 993 878,02	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	5 993 878,02		5 211 101,99
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		5 390 272,38	4 512 304,21
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	5 390 272,38		4 444 117,78
Autres 419	Autres	0,00		68 186,43
	DETTES D'EXPLOITATION		10 023 939,54	14 221 576,95
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	7 723 398,71		11 702 937,79
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 300 540,83		2 518 639,16
	DETTES DIVERSES		5 591 595,39	5 855 490,56
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	4 361 840,78		3 894 199,04
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
4563 (sociétés)	Autres dettes :			
454	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
451-458	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
4615	Opérations pour le compte de tiers	454 411,30		394 015,36
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	Autres	775 343,31		1 567 276,16
	Produits constatés d'avance		2 295 999,58	0,00
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	2 295 999,58		0,00
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES (III)	409 398 127,70	409 398 127,70	421 893 410,29
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	678 414 020,58	678 414 020,58	692 815 936,94
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1.) Dont à plus d'un an.	15 317 485,04		
	(1.) Dont à moins d'un an.	370 778 835,77		397 304 038,57

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			94 819 364,84	0,00	94 380 578,10	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			33 395 537,01	0,00	38 407 863,80	0,00
60 (nets de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		0,00	0,00		0,00	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		1 263,79	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		49 399,88	49 399,88		105 868,83	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	13 255 337,99	1 010 911,12	14 266 249,11		18 266 235,47	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 562 664,64	873 944,28	4 436 608,92		4 286 009,76	
613	Locations		555 818,75	555 818,75		405 697,44	
614	Charges locatives et de copropriétés	0,00	1 497 312,73	1 497 312,73		1 259 390,12	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	3 156,00	919 333,26	922 489,26		939 430,19	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	343 900,95	6 317 197,03	6 661 097,98		7 247 200,34	
6156	Maintenance		546 814,90	546 814,90		427 402,59	
6158	Autres travaux d'entretien		125 090,74	125 090,74		149 924,93	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00		0,00	
616	Primes d'assurances		1 406 300,08	1 406 300,08		1 318 516,98	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	6 793,41	6 793,41		21 917,89	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	77 862,11	982 724,24	1 060 586,35		1 875 130,30	
623	Publicité, publications, relations publiques		117 866,59	117 866,59		225 279,18	
625	Déplacements, missions et réceptions		65 308,55	65 308,55		44 368,76	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		314 439,00	314 439,00		405 725,00	
6285	Redevances		0,00	0,00		0,00	
Autres comptes 61 et 62	Autres	569 715,53	793 645,23	1 363 360,76		1 428 502,23	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			15 026 595,99	0,00	13 822 812,64	0,00
631-633	Sur rémunérations	253 636,29	591 023,58	844 659,87		878 851,92	
63512	Taxes foncières	921 568,32	10 697 195,68	11 618 764,00		10 493 438,80	
Autres 635-637	Autres	2 483 798,00	79 374,12	2 563 172,12		2 450 521,92	
64	Charges de personnel			15 706 783,34	0,00	14 931 017,83	0,00
641-6481	Salaires et traitements	2 527 678,01	7 938 484,81	10 466 162,82		9 785 277,21	
645-647-6485	Charges sociales	865 731,58	4 374 888,94	5 240 620,52		5 145 740,62	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			30 449 884,84	0,00	26 435 887,05	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
681111 sauf 681110, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		21 942 064,01	21 942 064,01		21 396 160,65	
Autres 6811	Autres immobilisations		565 210,30	565 210,30		644 992,69	
6812	Charges d'exploitation à répartir		40 527,23	40 527,23		40 527,23	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		1 732 147,22	1 732 147,22		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		157 764,31	157 764,31		0,00	
68174	Dépréciation des créances		1 779 505,64	1 779 505,64		2 115 045,00	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		3 177 127,00	3 177 127,00		1 159 759,00	
Autres 6815	Autres provisions		1 055 539,13	1 055 539,13		1 079 402,48	
65 (sauf 655)	Autres charges			240 563,66	0,00	782 996,78	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		240 557,41	240 557,41		782 985,82	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	6,25	6,25		10,96	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIERES			11 937 267,70	0,00	9 601 227,58	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
661121	Charges d'intérêts (2) :						
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		125 041,69	125 041,69		309 984,31	
661123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		11 001 223,31	11 001 223,31		8 537 535,58	
661124	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
66114	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
66115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		137 489,78	137 489,78		154 991,95	
Autres 661	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
667	Intérêts sur autres opérations		673 512,92	673 512,92		598 715,74	
664-665-666-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			2 568 817,20	0,00	1 886 500,65	0,00
671	Sur opérations de gestion		41 080,99	41 080,99		47 285,79	
	Sur opérations en capital :			2 527 736,21	0,00	1 839 214,86	0,00
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 809 084,55	1 809 084,55		1 247 941,05	
678	Autres		718 651,66	718 651,66		591 273,81	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	0,00	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		236 000,76	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	24 865 049,42	84 460 400,32	109 325 449,74	0,00	106 104 307,09	0,00
				0,00	0,00	957 916,25	0,00
	dont relevant du SIEG			0,00			
	dont ne relevant pas du SIEG			2 499 742,30		1 419 932,24	
	TOTAL GENERAL			109 325 449,74	0,00	107 062 223,34	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4		5	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		97 616 521,33	0,00	94 619 766,43	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités		93 345 370,56	0,00	89 936 899,82	0,00
7011	Ventes de terrains lots	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	5 129 118,48			1 606 205,82	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCM)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	22 326 125,34			25 856 436,27	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	548 374,71			487 816,87	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	56 618 363,07			53 214 986,36	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	190 566,77			308 010,21	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	964 532,65			834 117,37	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invidendus	225 937,04			357 685,72	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	7 275 541,23			7 040 350,93	
706	Prestations de services :					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7065	Syndic de copropriété	0,00			164 514,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	66 666,67			66 666,67	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	39,60			39,60	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres 708	Autres	105,00			70,00	
71	Production stockée (ou déstockage)		(5 888 155,74)	0,00	(1 752 829,71)	0,00
7133	Immeubles en cours	(1 018 397,65)			(2 463 368,55)	
7135	Immeubles achevés	(4 869 758,09)			710 538,84	
72	Production immobilisée		1 131 817,40	0,00	268 677,00	0,00
7222	Immeubles de rapport (trais financiers externes)	0,00			0,00	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	1 131 817,40			268 677,00	
74	Subventions d'exploitation		15 076,47	0,00	7 500,00	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	15 076,47			7 500,00	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		6 159 733,17	0,00	5 668 930,04	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	3 604 231,00			2 757 815,00	
78174	Dépréciations de créances	1 771 049,50			1 868 441,85	
Autres 781	Autres reprises	784 452,67			1 042 673,19	
791	Transferts de charges d'exploitation	295 015,32	295 015,32		277 686,08	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	2 557 664,15	2 557 664,15		212 903,20	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
76	PRODUITS FINANCIERS		964 813,80	0,00	1 046 779,74	0,00
761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	0,00			0,00	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
765-766-768	Autres (2)	964 813,80	964 813,80		1 046 779,74	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		7 063 025,19	0,00	11 395 677,17	0,00
771	Sur opérations de gestion	610 496,57	610 496,57		3 609 314,80	
	Sur opérations en capital		6 452 528,62	0,00	4 604 221,37	0,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 022 760,00			457 962,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 660 318,10			3 668 416,43	
778	Autres	769 450,52			477 842,94	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		3 182 141,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES PRODUITS	105 644 360,32	105 644 360,32	0,00	107 062 223,34	0,00
	SOLDE DEBITEUR = PERTE		3 681 089,42	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		6 180 831,72		462 015,99	
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
	TOTAL GENERAL		109 325 449,74	0,00	107 062 223,34	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					



ANNEXE LITTERAIRE

I – Faits Caractéristiques de l'exercice

II – Evènements postérieurs à la clôture

III – Principes, règles et méthodes comptables

IV – Notes sur le bilan et le compte de résultat

V – Autres informations

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice de 12 mois ouvert le 1^{er} janvier 2024 et clos le 31 décembre 2024 :

Les comptes annuels 2024 font ressortir :

le bilan dont le total s'élève à	678 414 020,58€
le compte de résultat constatant un total des produits de	105 644 360,32€
et un total des charges de	109 325 449,74€
et dégageant un résultat déficitaire de	- 3 681 089,42€

I – FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Au 31 décembre 2024, la coopérative exploite un patrimoine composé de 12 382 logements locatifs sociaux et 190 foyers, soit un total de 12 572 logements.

Les principaux faits marquants au titre de l'exercice sont les suivants :

Au niveau de la stratégie patrimoniale :

- Réhabilitation de 100 logements de la résidence Notre dame livrée au 1^{er} trimestre 2024,
- Réhabilitation de 56 logements de la résidence 5 rue de l'Hôtel Dieu,
- Réhabilitation de 37 logements de la résidence 8 rue de l'Hôtel Dieu,
- Transformation de locaux en 2 logements rue Hôtel Dieu
- Mise en service des 128 logements allée Mozart – Argenteuil - acquis auprès d'ICF au 1^{er} janvier 2024,
- Cession d'un lot Cité Jardins du Marais 190 Rue Henri Barbusse à Argenteuil pour 265 K€,
- Cession de 19 lots constitutifs de l'ilot Mirabeau en vente directe à Argenteuil pour 1 757 K€,
- Lancement des travaux de rafraîchissement de la résidence Villa des Impressionnistes,
- Cession de 27 lots en accession à la propriété représentant la somme de 5 127 K€ dont 12 lots sur la résidence Mathilde, 3 lots sur la résidence Villa ZEN et 12 lots sur la résidence GOLDEN GREEN,
- Signature en novembre de l'OS 0 pour la démolition du 33 Château,

Au niveau financier

- Impact de l'augmentation de 3,5% des loyers, décidée par le Conseil d'administration d'octobre 2023 (+ 2 M€),
- Impact de la mise en location des 128 logements Allée Mozart à Argenteuil - acquis auprès d'ICF (+ 924 K€),
- Impact du quittance, en année pleine, des 69 logements situés rue Jean Jaurès à Bezons (+ 501 K€),
- Vente de certificats d'économie d'énergie pour 2 200 K€,
- Impact de l'augmentation de la TFPB non récupérable, évoluant de 11% ; soit + 1 031 K€,
- Enregistrement de provisions concernant les programmes immobiliers suivants :
 - 33 CHATEAU (500 K€ relatif à la perte à terminaison sur la partie Accession),
 - 29 CHATEAU (755 K€ lié au transfert de la parcelle à l'AFL à l'euro symbolique),
 - 41 Rue Jean Allemane (210 K€ pour provision VNC bâti),
 - 27 Rue Henri Barbusse (270k€ de provision sur la VNC du bâti),
 - Résidence Bretagne (309k€ de provisions pour litiges).
- Réajustement de plusieurs fiches financières suite à la révision du livret A en 2023 et prise en compte des intérêts différés.
- Impact de la vente de 20 lots du parc diffus (19 lots de l'ilot Mirabeau et un lot de la Cité Jardins du Marais) pour une plus-value de cession de 1 004 K€.

- Comptabilisation de la VNC des renouvellements de composants pour 843 K€ suite à des travaux réalisés sur des actifs en cours d'amortissement.
- Reprise de dotation pour dépréciation stocks à hauteur de 384 K€ sur la résidence Mathilde.

L'Autofinancement net HLM ressort à 7 710 K€ (soit 11,5% du Chiffre d'affaires et des produits financiers), en augmentation de + 4 071 K€ par rapport à l'exercice précédent ; évolution principalement liée à la réduction des amortissements d'emprunt.

Au niveau organisationnel

- L'organisation en place au 31 décembre 2024 est la suivante :
 - o Direction générale regroupant le service Ressources Humaines ; Qualité/DPO/RSE, le service Juridique et Tranquillité Résidentielle ; les Moyens Généraux ; le service Communication ; Commerces et Copropriétés ; Marchés ; Informatique et le Contrôle Interne
 - o Direction de la proximité et des politiques sociales regroupant les 4 agences de proximité
 - o Direction du développement et du patrimoine
 - o Direction administrative et financière regroupant également le service quittance et charges

Les livraisons des opérations en Accession Sociale :

L'opération Golden Green de 16 logements à Bezons, a été livrée en novembre 2022.

Pour rappel, trois opérations ont été livrées en 2020 :

- Villa Version Zen – 16 logements : opération en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) auprès du promoteur Perspective Habitat, opération livrée fin janvier 2020,
- Résidence Mathilde – 25 logements en PSLA (Prêt Social Locatif Accession), opération en maîtrise d'ouvrage direct livrée en septembre 2020,
- Le Hameau Fleuri – 14 logements : opération en MOD (Maîtrise d'ouvrage directe) et livrée en septembre 2020.

Les ventes de 27 PSLA pour 5 128 K€ (12 sur Mathilde, 3 sur Vila ZEN et 12 sur Golden Green) ont généré une plus-value à la clôture de 259 K€.

L'avenant à la convention de Garantie d'activité accession au titre de 2024 fait état d'un encours SGA HLM de 0 euros et de fonds propres dédiés à la SGA HLM de 214 000 euros.

II - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement post clôture n'est à signaler.

III – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Principes généraux

1. Méthode générale de présentation et d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2021-08 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation,
- Le Décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée,
- L'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015,
- L'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016,
- L'arrêté du 22 mars 2022 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée,
- Le règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation,
- L'arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents financiers,
- L'Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré,
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

2. Changement de méthode comptable

Présentation des comptes et méthodes d'évaluation

Dégrèvements Taxes foncières sur propriétés bâties

A partir de l'exercice 2023, les dégrèvements demandés au trésor public seront pris en compte à partir de la demande formulée par ABH, les dégrèvements étant acquis de plein droit dans la période non prescrite et étant certains dans leur montant à hauteur de 3 593 K€.

Les créances d'une antériorité supérieure à deux années sont dépréciées à 100% pour 703 k€, au 31 décembre 2024.

IV – NOTES SUR LE BILAN ET LE RESULTAT

Les notes ci-après exposées permettent de préciser les options prises par la société dans l'application du cadre réglementaire rappelé supra et d'apporter un complément d'information sur certaines rubriques des comptes.

1 – ACTIF

Immobilisations locatives

Ces immobilisations correspondent principalement à la valeur des actifs immobiliers dont la société est propriétaire soit pour les avoir construits soit pour les avoir acquis.

Elles sont inscrites au bilan à la date d'entrée dans le patrimoine de la société pour une valeur correspondant soit :

- au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport pour les actifs acquis ou apportés à titre onéreux,
- au coût de production pour les actifs produits par la société,
- à la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange.

Ces coûts incluent :

- le prix d'acquisition des terrains ou des immeubles, augmenté des frais d'acquisition et d'enregistrement et éventuellement de la TVA, ainsi que le cas échéant des commissions d'intermédiaires,
- le coût d'aménagement de certains terrains en espaces verts le cas échéant,
- les frais de préparation du site ou de démolition préalable,
- le coût de construction ou le coût des travaux d'amélioration et de mise aux normes des immeubles, y compris les honoraires d'ingénierie et de contrôle, les révisions de prix, les frais d'appel d'offres, le coût de la conduite d'opération, les frais annexes et les taxes liées à la construction (TLE, PLD), ainsi que les frais financiers réellement supportés jusqu'à la mise en service des logements,
- Les coûts internes correspondants aux salaires de la Direction du développement et de la Maîtrise d'ouvrage calculé aux frais réels en fonction du temps passé sur les différentes opérations.

Les constructions locatives neuves

La date d'entrée des immeubles dans le patrimoine correspond à la date à laquelle l'immeuble est réputé achevé ou en état d'habitabilité. Par simplification les immeubles sont réputés achevés à la date d'entrée des premiers locataires, l'immeuble est donc en exploitation.

Les coûts d'entrée dans le patrimoine des immeubles locatifs sont ventilés par composants pour être inscrit distinctement à l'actif et faire l'objet d'un amortissement calculé sur la durée d'utilisation de chaque composant.

Conformément aux précisions de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 du CNC en matière de décomposition des immeubles de logement social, le coût global d'entrée des immeubles neufs est décomposé en appliquant les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Outre les cinq composants de base, la société a choisi de retenir les trois composants optionnels prévus par le CSTB pour procéder à la ventilation du coût de revient de ses immeubles. Par ailleurs, trois nouveaux postes ont été créés pour recevoir à l'actif la valeur de travaux engagés ne pouvant être affectés à un composant unique mais qui répondent néanmoins à la définition d'une immobilisation dans la mesure où ils procurent « un avantage économique futur » ou « un potentiel de services attendus » :

- Aménagements intérieurs adaptation des logements,
- Aménagements extérieurs résidentialisation,
- Equipements de sécurité.

Le tableau ci-dessous résume l'ensemble des principes appliqués par la société en matière de décomposition des immeubles :

Composants	Durée CSTB/CNC	Durées retenues
Structure et ouvrages assimilés	50 ans +ou- 20%	60 ans
Menuiserie extérieure	25 ans +ou- 20%	25 ans
Chauffage collectif	25 ans +ou- 20%	28 ans
Chauffage individuel	15 ans +ou- 20%	15 ans
Etanchéité	15 ans +ou- 20%	18 ans
Ravalement	15 ans +ou- 20%	17 ans
Electricité	25 ans +ou- 20%	25 ans
Plomberie/Sanitaire	25 ans +ou- 20%	25 ans
Ascenseurs	15 ans +ou- 20%	17 ans
Aménagements intérieurs adaptations		25 ans
Aménagements extérieurs résidentialisations		25 ans
Equipement de sécurité		10 ans

A l'actif du bilan, l'ensemble des composants des immeubles est regroupé, le cas échéant, sous deux rubriques :

- Constructions locatives,
- Constructions locatives sur sol d'autrui (pour les immeubles assis sur des terrains pris en bail à construction).

Les travaux d'amélioration et de réhabilitation

Ces travaux sont immobilisés distinctement des constructions neuves et correspondent - soit à des interventions significatives pour remettre aux normes les immeubles les plus anciens - soit à des travaux ponctuels d'amélioration de la sécurité et de la qualité de vie dans les immeubles.

La ventilation du coût de ces travaux et l'affectation à chaque composant se fait par référence aux marchés signés pour chaque corps d'état. Les honoraires et frais attachés à ces travaux sont répartis proportionnellement sur chaque composant lorsqu'ils sont significatifs.

Immeuble en acquisition amélioration :

Le prix de revient de ces immeubles intègre tant le prix d'acquisition initial du bien que le coût total des travaux de réhabilitation qui y sont effectués successivement en vue de leur mise aux normes d'habitabilité et de confort. Une décote est appliquée quant à la durée d'amortissement restant au regard de la date de construction ou de dernière réhabilitation. Cette décote s'applique également sur les composants. Par ailleurs la ventilation par composant de l'investissement global est réalisée en prenant en compte l'importance relative de ses deux phases.

Bâtiments administratifs :

Ils obéissent aux mêmes règles d'évaluation que les immeubles locatifs.

Immobilisation en cours :

Ce poste enregistre le coût des travaux de construction d'amélioration ou de réhabilitation des immeubles dont la réception, l'achèvement, ou la mise en service n'a pas été constatée à la clôture de l'exercice.

Immobilisations financières

Ces immobilisations comprennent :

- Les titres de participation détenus dans d'autres entités,
- Les parts détenues dans le capital d'organismes coopératifs partenaires,
- Les dépôts et cautionnements versés, notamment pour la réservation de terrains,
- Les prêts participatifs consentis à une autre société coopérative de production HLM du groupe.

Les titres de participations sont valorisés à leur coût d'acquisition équivalent au prix d'achat et aux frais d'acquisition (droits d'enregistrement et de mutation, honoraires, commissions, frais d'acte).

Stocks et en cours

Accession sociale à la propriété

Qu'elles soient réalisées en vente en l'état futur d'achèvement ou en location accession, les opérations portées en stocks et en cours sont évaluées à leur coût de production. Celui-ci intègre :

- le prix d'acquisition des terrains, augmenté des frais d'acquisition, ainsi que le cas échéant des commissions d'intermédiaires,
- le coût d'aménagement ou de préparation des terrains,
- les coûts de construction y compris les honoraires d'ingénierie et de contrôle, les révisions de prix, l'assurance dommages, les frais annexes et les taxes liées à la construction (TLE, PLD),
- la charge financière des lignes de crédit souscrites pour le financement de la construction des opérations. Les intérêts pris en compte sont ceux qui ont couru durant la période de construction,
- Les coûts internes correspondants aux salaires de la Direction du développement et de la Maîtrise d'ouvrage.

Les contrats de VEFA sont des contrats à long terme au sens de l'article 622-1 du PCG, par conséquent les dépenses de publicité et frais de commercialisation non imputables à un contrat donné mais à un ensemble de contrats sont exclus des charges relatives aux contrats à long terme. Elles ne sont donc pas incorporées au prix de revient des opérations

Les terrains sont réputés à aménager tant que l'ordre de service de démarrage des travaux n'est pas établi. Les terrains et immeubles sont réputés en cours tant que l'achèvement des travaux n'est pas constaté.

Une provision pour dépréciation des Stocks et encours est constatée lorsque des événements survenus conduisent à remettre en cause la réalisation des opérations dans leurs conditions initiales pour en ramener la valeur à leur prix probable de cession.

Créances locataires

Le règlement de l'ANC du 4 juin 2015, sans réellement modifier les règles appliquées antérieurement par usage, confirme :

- d'une part l'exigence prévue à l'article R423-1-5 du CCH d'une dépréciation totale des créances locataires ayant quittés les lieux ou dont la créance dépasse un an de loyer,
- d'autre part le principe d'une approche statistique de perte de valeur des créances de moins d'un an devenues irrécouvrables.

Dépréciation des créances relatives aux logements / parkings :

Dans cette optique la fédération HLM a financé une étude statistique sur un échantillon de 26 organismes pour définir des taux de dépréciation de ces créances par tranche et par zone de tension. Les organismes ne disposant pas de statistiques internes peuvent se servir de cette étude dont les conclusions sont les suivantes toutes zones confondues :

- Créances représentant de 0 à 3 mois de loyer : dépréciation de 5%,
- Créances représentant de 3 à 6 mois de loyer : dépréciation de 22%,

- Créances représentant de 6 à 12 mois de loyer : dépréciation de 43%,
- Créances représentant +12 mois ou des locataires partis : dépréciation de 100%.

Dépréciation des créances relatives aux locaux professionnels et autres

Les dépréciations des créances relatives aux locaux professionnels sont déterminées au travers d'une analyse au cas par cas. Au titre de l'exercice 2021, il a été tenu compte du montant de dépôt de garantie versé par chaque commerce venant en déduction de la provision pour dépréciation de créances.

Ces méthodes de dépréciations sont appliquées depuis le 1^{er} janvier 2016 en dehors du traitement particulier de 2021 des dépôts de garantie venant en déduction des dépréciations des commerces.

Autres créances d'exploitation

Elles regroupent notamment :

- La T.V.A. déductible restant à récupérer,
- Le crédit de T.V.A. en instance de remboursement,
- Les subventions restant à recevoir au titre du financement des programmes locatifs,
- Les indemnités d'occupation à recevoir des anciens locataires restés dans les lieux sans droits ni titre,

Les autres créances sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement.

Produits à recevoir

Parmi les produits à recevoir figure notamment :

- Les factures à émettre au titre des conventions chaleurs,
- Les honoraires de syndic liés à la gestion de nos copropriétés,
- Les indemnités d'assurances à recevoir.

Charges constatées d'avance

Les charges enregistrées à la clôture de l'exercice mais qui se rapportent à l'exercice suivant ont été portées sous cette rubrique. La société a choisi de ne pas différer et étaler sur la durée de garantie (10 ans à compter de la réception de l'ouvrage) la charge des primes assurances DO payées au cours de l'exercice.

Charges à répartir

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan pour un montant de 752 K€ comprennent les frais de garantie CGLLS et les frais d'émission des emprunts.

Frais de garanties CGLLS et frais d'émission des emprunts

Les frais de garanties d'emprunts de la CGLLS sont considérés comme des frais d'émission d'emprunts (art. 212-11 du règlement n°2014-3). Le montant des frais de garantie CGLLS et les frais d'émission des emprunts supportés par AB Habitat au titre de l'exercice 2023 est sans objet. AB Habitat a opté pour l'option d'étalement des frais sur la durée des emprunts, et à ce titre, les a inscrits en « Charges à répartir ».

2 – PASSIF

Capital Social - Capitaux propres

L'organisme est une coopérative à capital variable. Au 31 décembre 2024, le capital social s'élève à 259 880 euros divisés en 12 994 actions de 20 euros. Les nouveaux sociétaires sont essentiellement des salariés entrés dans la coopérative en 2024.

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont inscrites dans les fonds propres de la coopérative pour leur montant total, dès la notification. Ces subventions se rapportent aux immeubles locatifs construits en vue de leur location dans le respect des dispositions du CCH relatives aux HLM.

Elles font l'objet d'une reprise en produits exceptionnels par le crédit du compte "subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice" selon le même rythme que l'amortissement des composants de l'immeuble acquis ou construit grâce à ces subventions.

Provision pour risques et charges

Cette provision couvre les risques inhérents à des contentieux, obligations ou engagements susceptibles d'entraîner une sortie de fonds si la responsabilité de la société était établie. Elle est calculée d'après l'évaluation des risques ou litiges.

Au 31 décembre 2024, elle représente la somme de 6 960 K€.

La provision liée aux litiges salariaux a fait l'objet d'un ajustement selon l'évolution des dossiers et s'établit à fin 2024 à 416 K€.

Une provision pour risque et charges de 4,2 M€ portant sur la valorisation comptable de la construction du programme 33 Château à Argenteuil avait été enregistrée sur l'exercice 2022 et est maintenue dans les comptes en 2024.

En contrepartie de l'obtention de la subvention ANRU de 5 M€, la Coopérative a pour obligation de rétrocéder des parcelles à l'Association Foncière Logement à l'euro symbolique ; une provision, correspondant à la valeur nette comptable du terrain du 29 Château, de 755 K€ a été comptabilisée. Toujours pour cette opération, une provision de 500 K€ a été comptabilisée face au risque de perte à terminaison sur la partie accession (le prix de vente au m² utilisé dans la programmation de la future opération est trop élevé au regard des conditions de marché actuelles et futures).

Au titre d'autres actifs immobiliers, notamment en vacance structurelle depuis plusieurs années, une provision a été comptabilisée et se détaille comme suit :

- 270 K€ relatif au programme 27 rue Barbusse (Argenteuil) – provision de la VNC du Bâti,
- 210 K€ relatif au programme 41 rue Allemane (Argenteuil) - provision de la VNC du Bâti,

La Coopérative a sollicité les services fiscaux pour obtenir un dégrèvement de TFPB au titre des années 2024 et antérieures pour un montant total de 4 242 K€. Ont été perçus 648 K€ entre 2022 et 2024.

Il a été décidé de tenir compte d'un risque de non-perception des dégrèvements pour les années

antérieures à la deuxième année de la clôture. Cette provision qui tient compte des sommes déjà perçues s'élève à 703 K€ à la clôture de l'exercice.

Suite à la réception d'une assignation de Foncia pour non-règlement de travaux à payer sur la résidence Bretagne, la coopérative a comptabilisé une provision pour risques de 309 K€. Le dossier est à l'étude chez un avocat afin de comprendre la responsabilité d'AB Habitat pour des travaux votés antérieurement à l'acquisition des parkings par la coopérative.

Provision pour Gros Entretien

Le Conseil d'administration de la coopérative a décidé de ne pas retenir de composant « gros entretien » pour la décomposition des immeubles

Conformément à l'art 214-9 du PCG, les organismes HLM qui n'ont pas opté pour la méthode de comptabilisation par composant de leurs dépenses de Gros Entretien doivent obligatoirement constituer une provision. Sont visées les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans en prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La provision est assise sur un programme pluriannuel permettant d'identifier les groupes locatifs objets de la dépense, de qualifier la dépense de gros entretien, de la valoriser et de la positionner dans le temps.

Le règlement ANC du 4 juin 2015 apporte un changement dans le mode de calcul de la provision d'une dépense de GE qui doit être constatée à compter de l'exercice duquel elle est programmée et inscrite dans le plan pluriannuel mais en tenant compte d'une quote-part correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée totale entre deux périodes d'entretien. Exemple : si une dépense de GE dont on considère qu'elle doit être renouvelée tous les 10 ans est programmée en fin d'exercice pour être réalisée dans deux ans la PGE à la fin de l'exercice doit être de 90% de la dépense de manière à atteindre 100% par une dotation complémentaire de 10% en N+1 et une reprise totale en N+2 années de réalisation de la dépense. Le règlement ANC précise par ailleurs la nature des dépenses présumées éligibles à la PGE :

- Travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage, (ravalement sans amélioration),
- Travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols,
- Travaux de gros entretien et de remplacement global et collectif de petits équipements non identifiés comme des composants (Portes palières, boîtes aux lettres, interphonie ...),
- Travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes.

D'autres dépenses présumées non éligibles peuvent le devenir si elles sont non récurrentes et programmées de manière pluriannuelle :

- Travaux d'entretien des descentes d'eaux pluviales,
- Travaux de réparation des menuiseries (opérations globales sur des groupes de logements entiers),
- Travaux collectifs de remplacement des menuiseries et des équipements intérieurs des logements,

- Travaux d'entretien des aménagements extérieurs,
- Curage des égouts,
- Travaux d'élagage.

Le tableau de saisonnalité dans la cadre de la PGE

Nature	Durée de rotation
Eclairage des parties communes	15 ans
Peintures et sols des Parties Communes /hall /Cages d'escalier	15 ans
Ravalement sans amélioration	20 ans
Remplacement / Réparation des portes palières	15 ans
Remplacement / Réparation des portes métalliques	30 ans
Couverture et charpente	40 ans

La provision au 31 décembre 2024 s'élève à 3 177 K€.

La provision pour gros entretien a donné lieu à une reprise de 3 604 K€. La destination des travaux initialement prévus a été modifiée afin de pouvoir réaliser en urgence les travaux de remise en locations nécessaires pour baisser le taux de vacance locative. Dans un même temps, certains travaux venant en doublons de travaux de réhabilitations ont été déprogrammés.

Le coût net de la dépense incluant la variation de provision au titre de GE pour l'exercice 2024 s'élève à 6 234 K€ (5 580 K€ en 2023).

Autres Provision pour charges

Sous cette rubrique ont été provisionnées les charges que la coopérative sera amenée à supporter dans le cadre de ses obligations en matière :

- D'indemnité de fin de carrière de ses collaborateurs de droit privé : La provision est calculée selon la méthode des Unités de Crédit Projetées. Cette méthode consiste à déterminer, par salarié incluant les salariés en invalidité, les salaires annuels majorés des charges sociales et intégrant les augmentations de salaires, l'ancienneté et les promotions à venir projetées au moment du départ à la retraite. Les principales hypothèses de projections retenues pour 2024 sont les suivantes :
 - Indemnité versée : 4 mois,
 - Age de départ en retraite : 64 ans,
 - Utilisation des tables de mortalité et de turn-over,
 - Taux de charges sociales et fiscales : 48%,
 - Convention collective appliquée : Personnel des sociétés coopératives HLM.

Le montant des engagements d'AB Habitat ainsi calculé s'établit à fin 2024 à 1 017 K€.

Sachant qu'ARKEA vie a transmis l'encours du contrat IFC Vie Plus, souscrit par la coopérative, s'élevant au 31 décembre 2024 à 576 K€, une provision a été comptabilisée dans les comptes d'un montant de 441 K€ afin de compléter l'encours par rapport au montant des engagements calculés. L'engagement hors bilan lié au coût potentiel des agents inscrits au CIG non réaffectés sur une période maximale 10 ans en estimation fin 2024 est de 3 364 633,67€.

- De congés accordés aux fonctionnaires au moment de leur départ en retraite : cette provision est établie selon les mêmes hypothèses que la provision pour indemnité de fin de carrière.

La provision ainsi calculée s'établit à 275 K€ à fin 2024.

Dettes financières

Elles s'élèvent à 386 M€ et correspondent :

- Aux emprunts souscrits en vue du financement de la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs),
 - de la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs),
 - des bâtiments administratifs et des travaux dans les agences de la coopérative,
 - des stocks de logements accession,
 - des stocks de logements en copropriétés dégradées,
 - du Haut de bilan dans le cadre du dispositif encadré par la caisse de dépôt et consignation,
- Aux intérêts courus mais non échus à la date de clôture des comptes sur ces différents emprunts,
- Aux dépôts de garantie perçus des locataires,
- Aux concours bancaires courants.

Dettes d'exploitation

Elles sont constituées principalement :

- Des dettes envers le personnel et les organismes sociaux,
- Des dettes envers les fournisseurs,
- Des dettes fiscales, notamment en matière de T.V.A.

Charges à payer

Les charges à payer provisionnées à la clôture des comptes concernent notamment :

- Charge à Payer Factures Non Parvenues,
- Charge à Payer Factures Non Parvenues immobilier,
- des frais de personnel, cotisations sociales et taxes.

Autres Dettes

Cette rubrique comprend :

- Les dettes envers les fournisseurs d'immobilisations,
- Les dettes diverses.

3 - CHARGES

Charges d'exploitation

Elles comprennent les consommations de l'exercice en provenance de tiers dont :

- Les achats de terrains, travaux et honoraires relatifs à l'accession sociale,
- Les charges récupérables sur nos locataires,
- Les dépenses d'exploitation et d'entretien courant de notre patrimoine,
- Les charges de gros entretien,
- Les frais de gestion et d'administration générale de la coopérative,
- Les impôts et taxes, dont notamment la taxe foncière,
- Les frais de personnel et charges sociales,
- Les pertes sur créances locataires et autres charges,
- Les dotations aux amortissements et aux provisions.

Charges financières

Ces charges comprennent principalement :

- Les charges d'intérêts des emprunts contractés pour le financement des opérations locatives,
- Les charges d'intérêts des emprunts contractés pour le financement du siège social,
- Les pénalités pour remboursements anticipés.

Charges exceptionnelles

Ce poste englobe :

- Les différentes charges engagées au cours de l'exercice qui ne peuvent être rattachées à l'exploitation courante de la coopérative,
- Les dotations aux provisions à caractère exceptionnel (risques, litiges ou charges exceptionnelles),
- Les charges liées au traitement des dettes et créances antérieures.

Un détail de ces charges par grande nature figure au tableau n° 13 de l'annexe des comptes annuels.

Impôt sur les sociétés

La loi de finance rectificative pour 2005 a modifié les dispositions des articles L411.2 du CCH et 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI relatifs à l'impôt sur les sociétés dans les organismes HLM. L'instruction fiscale du 25 janvier 2006 a précisé et commenté ces nouvelles dispositions.

Les activités de la coopérative ne se situent pas intégralement dans le secteur exonéré puisqu'elles ne sont pas toutes réalisées dans le cadre du service d'intérêt général dévolu aux ESH. Font notamment parties des opérations imposables :

- Les locations d'espace pour antenne relais,
- Les locations de logements non conventionnés,
- Les locations de locaux professionnels et commerciaux dans certaines conditions,
- Les activités de syndic de copropriété,
- Les prestations de gestion réalisées pour le compte de tiers.

4 - PRODUITS

Produits d'exploitation

Ceux-ci sont constitués par :

- Les loyers et charges facturés aux locataires des logements sociaux inscrits à l'actif,
- La production stockée qui constate la différence entre le coût de revient des opérations d'accession inscrites en stock à la clôture de l'exercice et au début de l'exercice,
- Les honoraires perçus en rémunération de la gestion d'immeubles en copropriété,
- Les autres produits relatifs aux autres prestations de services exécutées par la coopérative,
- Les certificats d'économie d'énergie sont comptabilisés en produits d'exploitation conformément à l'arrêté du 20 décembre 2024 portant homologation du règlement 2024-02 du 5 juillet 2024 relatif au certificats d'économie d'énergie (CEE) et à l'avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 et en particulier aux dispositions du titre II de l'instruction comptable HLM.

Produits financiers

Ces produits ont essentiellement pour origine la rémunération des comptes d'épargne.

Produits exceptionnels

Ces produits comprennent :

- Les produits reçus au cours de l'exercice qui ne peuvent être rattachés à l'exploitation courante de la coopérative ou dont l'origine remonte aux exercices antérieurs,
- Les dégrèvements de taxe foncière obtenus au cours de l'exercice,
- Les indemnités d'assurance perçues au titre des sinistres supportés en charges exceptionnelles,
- Les reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles.

Un détail de ces produits figure au tableau 13 de l'annexe des comptes annuels.

V – AUTRES INFORMATIONS

AFFECTATION DU RESULTAT

Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction (conformément au Règlement ANC 2021-08 appliqué pour la première fois en 2021.

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité.

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par l'ONV à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges directes ont été rattachées directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges ne peuvent pas être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG.

Afin d'affecter les charges communes il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à – 6 180 831,73 €.

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG.

Projet d'affectation du résultat :

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat déficitaire de - 3 681 089,42 € ventilé en résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) déficitaire de – 6 180 831,73 € et en résultat des autres activités hors SIEG bénéficiaire de 2 499 742,31 € :

- En Plus-value sur cession immobilière SIEG pour un montant de **509 963,72 €** avec un prélèvement sur le report à nouveau pour le même montant
- En report à nouveau débiteur SIEG, le montant de – **6 180 831,73 €**
- En report à nouveau créateur hors SIEG, le montant de **2 499 742,31 €**

EFFECTIFS

La coopérative emploie 262 personnes au titre de l'exercice 2024 dont 251 en CDI et 11 en CDD.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des commissaires aux comptes pour la mission de certifications des comptes annuels au titre de l'exercice 2024 s'élèvent à 35 205 euros HT.

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Il n'a pas été conclu de transactions avec les parties liées en dehors de conditions normales de marché.

Tableau n° 1

ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		0 00

ENGAGEMENTS DONNES			
N° DE COMPTE	LIBELLES		MONTANT
1	2		3
8011	Avals, cautions, garanties donnés		
8012	Ocroti de prêts :		0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux		
80122	- Contrats de prêts complémentaires		
80128	- Autres contrats		
8016	Redevances crédit-bail restant à courir		
8018	Autres engagements donnés		3 940 743,67
	Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)		
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)		
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)		
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)		
80188	Engagements divers	3 940 743,67	
	TOTAL		3 940 743,67

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0.00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0.00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0.00

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		170 971 182,91		(1 425 698,12)			172 396 881,03
12 - Résultat de l'exercice N-1		957 916,25		(462 015,99)			1 419 932,24
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					-48,23%		148,23%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%		0,00%
AFFECTATIONS :							
- Affectation aux réserves							
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00	0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00		0,00	
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		0,00				0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières		337 398,19		337 398,19		0,00	
10688 Réserves diverses		0,00		0,00		0,00	
457 - Dividendes					0,00%	0,00	0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		171 591 700,97		(2 225 112,30)		173 816 813,27	
TOTAUX		171 929 099,16		(1 887 714,11)		173 816 813,27	

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N					
N-1					
N-2					

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

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

**RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	56 332 529,54	58 496 964,07	59 335 937,14	64 080 463,55	71 019 245,22
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	22 048 660,00	24 831 430,69	22 208 537,23	18 778 733,02	20 609 062,25
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	2 995 306,75	(3 087 413,04)	1 610 676,75	957 916,25	(3 681 089,42)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	258,00	260,00	272,00	260,00	262,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	8 899 238,97	9 147 573,77	9 872 817,86	9 785 277,21	10 466 162,82
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	4 141 429,00	4 387 037,19	4 428 928,19	5 145 740,62	5 240 620,52

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	4 681 486,46	3 638 738,59	7 709 328,99	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	457 148,19	1 046 779,74	964 813,80	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	79 717 585,37	89 936 899,82	93 345 370,56	
d) Charges récupérées (comptes 703)	20 381 648,23	25 856 436,27	22 326 125,34	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	59 793 085,33	65 127 243,29	71 984 059,02	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	7,8%	5,6%	10,7%	8,0%

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

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	857 277,15	0,00	0,00	0,00	0,00	857 277,15
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	2 252 773,73	(25 480,98)	0,00	0,00	0,00	2 227 292,75
	Total I	3 110 050,88	(25 480,98)	0,00	0,00	0,00	3 084 569,90
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	2 821 938,45	0,00	0,00	0,00	0,00	2 821 938,45
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	105 760 341,71	0,00	0,00	0,00	192 947,83	105 567 393,88
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	108 582 280,16	0,00	0,00	0,00	192 947,83	108 389 332,33
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	811 653 944,31	0,00	12 501 423,29	0,00	3 215 266,40	820 940 101,20
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	147 724,17	0,00	1 810 508,65	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	12 353 699,12	0,00	1 404 757,75	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	4 629 979,47	0,00	0,00	0,00	66 657,55	4 563 321,92
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	66 657,55	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	14 783 116,73	0,00	46 965,48	0,00	4 689,98	14 825 392,23
	Total III (A+B+C)	831 067 040,51	0,00	12 548 388,77	0,00	3 286 613,93	840 328 815,35
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	730 013,32	28 429,43	0,00	0,00	22 305,21	736 137,54
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	716 956,93	24 653,20	0,00	0,00	0,00	741 610,13
2182	Matériel de transport	569 087,08	6 600,02	0,00	0,00	0,00	575 687,10
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	3 099 517,08	47 339,39	0,00	0,00	0,00	3 146 856,47
2184	Mobilier	1 582 599,49	4 262,09	0,00	0,00	0,00	1 586 861,58
2188	Diverses	2 041 419,63	8 244,00	0,00	0,00	0,00	2 049 663,63
	Total V	8 009 580,21	91 098,70	0,00	0,00	0,00	8 100 678,91
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	111 487,15	0,00	0,00	0,00	111 487,15
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	17 168 545,62	2 959 275,11	132 363,75	149 104,18	149 714,94	19 961 365,36
	- Additions et remplacements de composants (1)	12 808 632,31	7 501 639,37	0,00	12 531 648,42	0,00	7 778 623,26
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	0,08
							0,00
	Total VII	29 977 177,93	10 572 401,63	132 363,83	12 680 752,60	149 714,94	27 851 475,85
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	978 366 092,13	10 691 929,76	12 680 752,60	12 680 752,60	3 651 581,91	985 406 439,98
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	4 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 800,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	173 839,91	71 760,49	0,00	0,00	0,00	245 600,40
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	178 639,91	71 760,49	0,00	0,00	0,00	250 400,40
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	981 654 782,92	10 738 209,27	12 680 752,60	12 680 752,60	3 651 581,91	988 741 410,28

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

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

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

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement	850 606,70	6 670,45	0,00	0,00	857 277,15
28082-28083- 28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 897 377,88	78 172,14	0,00	0,00	1 975 550,02
	TOTAL I	2 747 984,58	84 842,59	0,00	0,00	2 832 827,17
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	334 036 368,71	21 859 105,11	0,00	1 764 748,44	354 130 725,38
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	3 050 457,96	81 895,79	0,00	51 865,23	3 080 488,52
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	3 851 955,12	326 463,10	0,00	3 578,48	4 174 839,74
	TOTAL III	340 938 781,79	22 267 464,00	0,00	1 820 192,15	361 386 053,64
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	650 964,03	26 312,66	0,00	22 305,21	654 971,48
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	647 898,97	24 837,96	0,00	0,00	672 736,93
28182	Matériel de transport	563 547,46	3 331,84	0,00	0,00	566 879,30
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	2 944 426,26	52 641,35	0,00	0,00	2 997 067,61
28184	Mobilier	1 513 419,46	29 854,70	0,00	0,00	1 543 274,16
28188	Diverses	1 945 211,59	17 989,21	0,00	0,00	1 963 200,80
	TOTAL V	7 614 503,74	128 655,06	0,00	0,00	7 743 158,80
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	351 952 234,14	22 507 274,31	0,00	1 842 497,36	372 617 011,09

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

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

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

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:	
Composant structure	60 ans

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805- 28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	508 860,80	1 255 887,64	0,00	1 764 748,44
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	51 865,23	0,00	51 865,23
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	3 578,48	0,00	3 578,48
	Total III	0,00	508 860,80	1 311 331,35	0,00	1 820 192,15
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	22 305,21	0,00	22 305,21
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	508 860,80	1 333 636,56	0,00	1 842 497,36

(1) Reprises constatées au compte 7811.
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	341 321,40	288 919,13	214 039,08	416 201,45
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	258 621,00	457 464,00	0,00	(3) 716 085,00
Pour gros entretien	3 604 227,00	3 177 127,00	3 604 231,00	3 177 123,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	5 204 433,50	809 156,00	185 461,21	(3) 5 828 128,29
TOTAL II	9 408 602,90	4 732 666,13	(2) 4 003 731,29	10 137 537,74
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	1 232 147,22	0,00	1 232 147,22
Financières	800,00	0,00	0,00	800,00
TOTAL III	800,00	1 232 147,22	0,00	1 232 947,22
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	384 952,38	157 764,31	384 952,38	157 764,31
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	384 952,38	157 764,31	384 952,38	157 764,31
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	6 336 411,43	1 771 793,48	1 672 056,88	6 436 148,03
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	1 486 972,61	7 712,16	98 992,62	1 395 692,15
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	7 823 384,04	1 779 505,64	1 771 049,50	7 831 840,18
TOTAL VI (III + IV + V)	8 209 136,42	3 169 417,17	2 156 001,88	9 222 551,71
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	17 617 739,32	(1) 7 902 083,30	(1) 6 159 733,17	19 360 089,45

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	7 902 083,30	6 159 733,17
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		2 272 365,29
	de provisions non utilisées (*)		1 731 366,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			716 085,00

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

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	10 256 827,38	461 585,98	1 630 923,32	8 164 318,08	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	364 809 189,16	9 332 766,83	41 242 646,66	314 233 775,67	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 895 138,88	Non ventilable (3)		4 895 138,88	
1654	Redevances location - accession	141 287,37	141 287,37		0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	5 993 878,02	5 381 844,86		612 033,16	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		386 096 320,81	15 317 485,04	42 873 569,98	327 905 265,79	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	12 085 239,49	12 085 239,49	0,00		
419	Clients créditeurs	5 390 272,38	5 390 272,38		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	310 309,79	310 309,79	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 418 215,38	1 418 215,38	0,00		
44	Etats et autres collectivités publiques :	572 015,66	572 015,66	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 sauf 443	Autres	572 015,66	572 015,66	0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00		0,00
451	Groupe	0,00		0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
455/4563/457	Associés	0,00		0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers :	1 226 324,24	1 091 236,00	135 088,24		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	454 411,30	319 323,06	135 088,24		
46 (sauf 461)	Autres dettes	771 912,94	771 912,94	0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	3 430,37	3 430,37	0,00		
TOTAL II		21 005 807,31	20 870 719,07	135 088,24	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	2 295 999,58	0,00	2 295 999,58		
4871	Sur exploitation	2 295 999,58		2 295 999,58		
4872	Sur vente de lots en cours	0,00		0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
TOTAL III		2 295 999,58	0,00	2 295 999,58		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		409 398 127,70	36 188 204,11	45 304 657,80	327 905 265,79	0,00
RENOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	0,00				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	12 017 156,21				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	212 937,90		212 937,90
	TOTAL I	212 937,90	0,00	212 937,90
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	284 838,19	284 838,19	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	6 966 574,71	6 966 574,71	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	7 735 408,06		7 735 408,06
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	5 562 827,94	5 562 827,94	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	342,60	342,60	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	153 597,45	153 597,45	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	14 094 140,27	14 094 140,27	0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	14 094 140,27	14 094 140,27	0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	512 675,09	0,00	512 675,09
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	512 675,09		512 675,09
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	3 803 590,25	3 803 590,25	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	3 803 590,25	3 803 590,25	0,00
	TOTAL II	39 113 994,56	30 865 911,41	8 248 083,15
486	Charges constatées d'avances	0,00		0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	39 326 932,46	30 865 911,41	8 461 021,05

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	6 705 294,90
	subventions d'exploitation à recevoir	2 547 339,53
	TVA	1 247 933,05

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4 - Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
Filiales et participations (2) :											
- Filiales (7)											
HABITAT GROUPE DU BOIS D'ATON (SCCV)	803162775	1 000,00		80,00%	800,00	0,00	262 840,88	0,00		0,00	SCCV
SCI BEZONS (Le Hamneau Fleuri)	817706443	10 000,00		40,00%	4 000,00	4 000,00	249 834,21	0,00		0,00	SCI Construction
- Participations (8)											
LES COOPHLM DEVELOPPEMENT	322961020	0,00	0,00	0,00%	30 500,00	30 500,00	0,00	0,00		0,00	
NEF	339799116	0,00	0,00	0,00%	2 010,00	2 010,00	0,00	0,00		0,00	
CREDIT COOPERATIF	349974931	0,00	0,00	0,00%	152,50	152,50	0,00	0,00		0,00	
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					37 462,50	36 662,50	512 675,09	0,00		0,00	

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'immatérielle excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'immatérielle des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 + 266

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	123	1	0	0
Cadres	49	1		
Non cadres	74	0		
Gardiens d'immeubles	90	0	0	0
Cadres	0	0		
Non cadres	90	0		
Personnels d'immeubles	29	10	0	0
Cadres	1	1		
Non cadres	28	9		
Personnel de maintenance	20	1	0	0
Cadres	1	1		
Non cadres	19	0		
TOTAL	262	12	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps	258			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	6			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	4			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	255	16	271
- Fins de contrats au cours de l'année	- 14	- 10	- 24
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 10	+ 5	+ 15
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	251	11	262

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.
(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes
(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			123 001,37
	86 rue Jean Jaurès (130CN3)	123 496,00	
	Logements Pasteur Atland (352CN1)	(1 364,63)	
	Emile Zola (353CN1)	870,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			123 001,37

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	295 015,32		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	295 015,32	0,00	0,00

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

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

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

Avantage en nature du personnel : 281 608,13 €

Autres divers : 13 407,19 €

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1) (compte 721)	COUTS INTERNES (2) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (3) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (4)	TOTAL
	1	2	3	4	5	6
	Production immobilisée sur patrimoine locatif		119 138,00			119 138,00
	Production immobilisée liée à un transfert de stocks vers une opération en immobilisation				1 012 679,40	1 012 679,40
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
	TOTAL	0,00	119 138,00	0,00	1 012 679,40	1 131 817,40

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

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

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		41 080,99
Pénalités	640,00	
Subventions accordées	40 440,99	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		1 809 084,55
- Cessions (2)		965 792,49
VNC vente 134 rue Michel Carré	215 932,87	
VNC vente 3 à 5 rue de l'abattoir	95 742,58	
VNC vente 201 à 205 rue Henri Barbusse	445 393,85	
VNC vente cité jardins du marais	208 723,19	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		843 292,06
VNC sur remplacements de composants	843 292,06	
678 - Autres (1) (2)		718 651,66
Condannation	10507 6,08	
Abandon projet Léon Feix	20383 9,53	
Prises en charges et relogements des locataires	3525 9,11	
Sinistres	30045 9,62	
Charges diverses réaffectation 6721	4822 2,50	
Sécurisation site	1031 5,20	
Destruction documents	585 9,25	
Divres	962 0,37	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	2 568 817,20	2 568 817,20

(1) Détailler les montants significatifs.

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

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		610 496,57
Dégrèvements de TFPB	427 966,79	
Pénalités supplément de loyer solidarité	182 529,78	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		2 022 760,00
Vente 134 rue Michel Carré	851 000,00	
Vente 3 à 5 rue de l'abattoir	294 800,00	
Vente 201 à 205 rue Henri Barbusse	611 600,00	
Vente cité jardins du marais	265 360,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 660 318,10
Quote-part de subvention virée au résultat de 2024	3 660 318,10	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		769 450,52
Subvention ANRU reconstitution de l'offre	44343 5,95	
Indemnités d'assurances	15713 8,72	
Récupération sur locataires sortis	11860 5,50	
Régularisation à nouveau copropriété	1583 9,79	
Extourne annulation subvention	1465 5,51	
Divers	1977 5,05	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	7 063 025,19	7 063 025,19

(1) Détailler les montants significatifs.

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

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024				Exercice 2023
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
A C T I F I M M O B I L I S E	COMPTE DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 Abbonnaires Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				251 742,73	362 068,30
	201 Frais d'établissement	857 277,15	857 277,15	0,00		6 670,45
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	2 227 292,75	1 975 550,02	251 742,73		355 395,85
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				586 538 832,99	599 184 664,84
	2111 Terrains nus	2 821 938,45	0,00	2 821 938,45		2 821 938,45
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	105 567 393,88	751 355,32	104 816 038,56		105 760 341,71
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	820 940 101,20	354 611 517,28	466 328 583,92		477 571 990,13
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	4 563 321,92	3 080 488,52	1 482 833,40		1 579 521,51
	21315-2135-21415-2145 Bâtements et installations administratifs	14 825 392,23	4 174 839,74	10 650 552,49		10 976 747,08
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	8 836 816,45	8 398 130,28	438 686,17		474 125,76
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				27 851 475,85	29 977 177,93
	2312 Terrains	111 487,15	0,00	111 487,15		0,00
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	27 739 988,62	0,00	27 739 988,62		29 977 177,85
	238 Avances et acomptes	0,08	0,00	0,08		0,08
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				249 600,40	177 839,91
	261-266-2675-2678 Participations - Apports, avances	4 800,00	800,00	4 000,00		4 000,00
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	245 600,40	0,00	245 600,40		173 839,91
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	988 741 410,28	373 849 958,31	614 891 451,97	614 891 451,97	629 701 748,78
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				3 864 218,85	9 831 888,87
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		111 487,15
	33 Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		1 213 612,85
	33 Immeubles achevés :				0,00	
	35 (sauf 358) Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358 Temporairement loués	4 021 983,16	157 764,31	3 864 218,85		8 506 788,87
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	284 838,19	0,00	284 838,19	284 838,19	0,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				28 076 743,00	22 628 651,80
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	6 966 574,71	0,00	6 966 574,71		6 690 346,04
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		54 274,23
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	7 735 408,06	6 438 148,03	1 299 260,03		1 485 550,53
	418 Produits non encore facturés	5 562 827,94	0,00	5 562 827,94		6 165 715,14
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	4 995 445,89	0,00	4 995 445,89		5 472 489,12
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	9 252 634,43	0,00	9 252 634,43		2 760 276,74
	CREANCES DIVERSES (3)				2 920 573,19	519 768,44
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	512 675,09	262 840,88	249 834,21		249 834,21
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 4615) Débiteurs divers	3 803 590,25	1 132 851,27	2 670 738,98		269 934,23
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				27 623 925,48	29 341 081,92
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	24 183 851,16		24 183 851,16		26 552 126,80
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques établissements financiers et assimilés	3 440 074,32		3 440 074,32		2 788 955,12
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
C O M P T E S R E G U L I E R S	486 Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,00
	ACTIF CIRCULANT (II)	70 759 903,20	7 989 604,49	62 770 298,71	62 770 298,71	62 321 391,03
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	752 269,90		752 269,90	752 269,90	792 797,13
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 060 253 583,38	381 839 562,80	678 414 020,58	678 414 020,58	692 816 936,94
		(1) Dont droit au bail		30 000,00		
		(2) Dont à moins d'un an		0,00		
		(3) Dont à plus d'un an		512 675,09		

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2024		Exercice 2023
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
		3	4	5
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		21 267 206,21	20 929 648,02
101-104-105	Capital :		259 880,00	259 720,00
1011 (SEM)	Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	259 880,00		259 720,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves :			
1061 (sociétés)	Reserve légale	235 780,00		235 780,00
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	9 180 637,24		9 180 637,24
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	11 580 908,97		11 243 510,78
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	149 008,78		0,00
10688	Reserves diverses	0,00		0,00
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	Report à nouveau (s)	171 591 700,97	171 591 700,97	170 871 182,91
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(2 225 112,30)		(1 425 698,12)
12	Résultat de l'exercice (s)	(3 681 089,42)	(3 681 089,42)	867 916,25
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(6 180 831,72)		(462 015,99)
		Montant brut	Inscrit au résultat	
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	144 028 909,37	74 328 371,89	69 700 537,38
				69 700 537,38
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	268 878 355,14	268 878 355,14	261 913 923,76
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (J bis)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL FONDS PROPRES (I et J bis)	268 878 355,14	268 878 355,14	261 913 923,76
15	PROVISIONS		10 137 637,74	9 408 602,90
151	Provisions pour risques	6 177 329,74		1 230 150,40
1572	Provisions pour gros entretien	3 177 123,00		3 604 227,00
153-156	Autres provisions pour charges	783 085,00		4 574 225,50
	TOTAL PROVISIONS (II)	10 137 637,74	10 137 637,74	9 408 602,90
162	DETTES FINANCIERES (I)		386 096 320,81	397 304 038,87
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	10 256 827,38		10 712 417,25
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		364 809 169,16	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	286 450 360,50		281 806 942,73
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM	11 888,39		22 807,42
1646	Autres établissements de crédit	78 346 939,27		84 541 205,35
165	Dépôts et cautionnements reçus :		6 038 426,25	
1651	Dépôts de garantie des locataires	4 894 618,88		4 717 918,22
1654	Redevances (location-accession)	141 287,37		291 525,61
1658	Autres dépôts	320,00		320,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		6 893 878,02	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17	sauf intérêts courus-18	0,00		0,00
17	sauf intérêts courus-18	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1785-181	Intérêts courus	5 893 878,02		5 211 101,99
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		9,09	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		6 390 272,38	4 512 304,21
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	5 390 272,38		4 444 117,78
Autres 419	Autres	0,00		68 186,43
	DETTES D'EXPLOITATION		10 023 819,64	14 221 676,95
401-4031-4081-4088	Fournisseurs	7 723 398,71		11 702 937,79
402-4032-4082-4088	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 300 540,63		2 518 839,16
	DETTES DIVERSES		6 691 695,39	6 696 490,68
404-405-4084-4088	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088	Fournisseurs d'immobilisations	4 361 840,78		3 884 199,04
269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4583 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	454 411,30		384 015,36
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	775 343,31		1 567 276,16
4771-4778	Produits constatés d'avance		2 295 999,58	0,00
4872	Au titre de l'exploitation et autres	2 295 999,58		0,00
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES (III)	409 388 127,70	409 388 127,70	421 893 410,29
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	678 414 020,68	678 414 020,68	692 915 936,94
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	15 317 485,04		
	(1) Dont à moins d'un an.	370 778 835,77		397 304 038,57

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			34 819 364,84	0,00	34 390 878,19	0,00
2							
3	60-61-62 (net de 609-619 et 625)			33 395 637,01	0,00	38 407 863,80	0,00
4	60 (nets de 609)						
5	601 Achats stockés :						
6	602 Terrains		0,00	0,00		0,00	
7	603 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		1 263,79	
8	604 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
9	6003 Variation des stocks :						
10	6032 Terrains		0,00	0,00		0,00	
11	6033 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
12	6037 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
13	604 Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		49 399,88	49 399,88		105 868,83	
14	6053 (SEM) Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
15	6055 (SEM) Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
16	605 Autres 605-608 Frais liés à la production de matières et fournitures	0,00	0,00	0,00		0,00	
17	606 Achats non stockés de matières et fournitures	13 255 337,99	1 010 911,12	14 266 249,11		18 266 235,47	
18	61-62 (net de 619-629) Services extérieurs :						
19	611 Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 562 664,64	873 944,28	4 436 608,92		4 286 009,78	
20	613 Locations		555 818,75	555 818,75		405 697,44	
21	614 Charges locatives et de copropriétés	0,00	1 497 312,73	1 497 312,73		1 259 390,12	
22	6151 (OHLM) / 61521 (SEM) Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	3 156,00	919 333,26	922 489,26		939 430,19	
23	6152 (OHLM) / 61523 (SEM) Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	343 900,95	6 317 197,03	6 661 097,98		7 247 200,34	
24	6158 Maintenance		548 814,90	548 814,90		427 402,59	
25	6158 Autres travaux d'entretien		125 090,74	125 090,74		149 824,93	
26	617 Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00		0,00	
27	616 Primes d'assurances		1 406 300,08	1 406 300,08		1 318 516,98	
28	621 Personnel extérieur à la société	0,00	6 793,41	6 793,41		21 917,89	
29	622 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	77 862,11	982 724,24	1 060 586,35		1 875 130,30	
30	623 Publicité, publications, relations publiques		117 866,59	117 866,59		225 279,18	
31	625 Déplacements, missions et réceptions		65 308,55	65 308,55		44 368,78	
32	6283 Coisations et prélèvements COLLS		314 439,00	314 439,00		405 725,00	
33	6285 Redevances		0,00	0,00		0,00	
34	63 Autres comptes 61 et 62	569 715,53	793 845,23	1 363 560,76		1 428 502,23	
35	63 Impôts, taxes et versements assimilés			16 028 595,99	0,00	13 822 812,84	0,00
36	631-633 Sur rémunérations	253 636,29	591 023,58	844 659,87		878 851,92	
37	63512 Taxes foncières	921 568,32	10 697 195,68	11 618 764,00		10 493 438,80	
38	64 Autres 635-637	2 483 798,00	79 374,12	2 563 172,12		2 450 521,92	
39	64 Charges de personnel			16 796 783,34	0,00	16 831 017,83	0,00
40	641-6481 Salaires et traitements	2 527 878,01	7 938 464,81	10 466 342,82		9 785 277,21	
41	645-647-6485 Charges sociales	865 731,58	4 374 888,94	5 240 620,52		5 145 740,62	
42	681 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			30 449 884,84	0,00	26 435 887,05	0,00
43	6811-6812-6816-6817 Dotations aux amortissements et dépréciations :						
44	68111 Immobilités locatives		21 942 064,01	21 942 064,01		21 396 160,65	
45	6812 Autres immobilisations		565 210,30	565 210,30		644 992,69	
46	6816 Charges d'exploitation à répartir		40 527,23	40 527,23		40 527,23	
47	68173 Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		1 732 147,22	1 732 147,22		0,00	
48	68174 Dépréciation des stocks et en-cours		157 764,31	157 764,31		0,00	
49	6815 Dépréciation des créances		1 779 505,84	1 779 505,84		2 115 045,00	
50	68155 Dotations aux provisions :						
51	68157 Provisions pour gros entretien		3 177 127,00	3 177 127,00		1 159 759,00	
52	68155 Autres provisions		1 055 539,13	1 055 539,13		1 079 402,48	
53	65 (sauf 655) Autres charges			346 685,86	0,00	782 998,78	0,00
54	654 Pertes sur créances irrécouvrables		240 557,41	240 557,41		782 985,82	
55	651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	6,25	6,25		10,96	
56	655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
57							
58	CHARGES FINANCIÈRES			11 837 347,70	0,00	9 601 227,68	0,00
59							
60	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
61	61 Charges d'intérêts (2) :						
62	611 Intérêts sur opérations locatives - crédits relatifs et avances		125 041,69	125 041,69		309 984,31	
63	61122 Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs		11 001 223,31	11 001 223,31		8 537 535,58	
64	61123 Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
65	61124 Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
66	66114 Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		137 489,78	137 489,78		154 991,95	
67	66115 Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
68	661 Autres 661		673 512,92	673 512,92		588 715,74	
69	667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
70	664-665-666-668 Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
71							
72	CHARGES EXCEPTIONNELLES			2 648 817,30	0,00	1 806 600,65	0,00
73							
74	73 Sur opérations de gestion		41 080,99	41 080,99		47 285,79	
75	74 Sur opérations en capital :			2 627 736,31	0,00	1 839 214,86	0,00
76	75 Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 809 084,55	1 809 084,55		1 247 941,05	
77	76 Autres		718 651,66	718 651,66		581 273,81	
78	77 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				0,00	0,00	0,00
79	78 Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
80	79 Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
81	80 Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
82							
83	83 PARTICIPATION DES BALANES AUX RESULTATS (SOCIÉTÉS)		0,00	0,00		339 000,74	
84	84 IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS		0,00	0,00		0,00	
85	TOTAL DES CHARGES	24 846 049,43	84 469 400,32	109 325 449,74	0,00	106 184 387,05	0,00
86							
87	dont relevant du SIEG			0,00		957 916,25	0,00
88	dont ne relevant pas du SIEG			2 499 742,30		1 419 837,24	
89							
90	TOTAL GENERAL			109 325 449,74	0,00	107 042 223,34	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		97 616 621,33	0,00	94 618 766,43	0,00
2						
3	70 (net de 709)		93 346 370,68	0,00	89 936 899,82	0,00
4	7011	0,00			0,00	
5	7012-7013	5 129 118,48			1 606 205,82	
6	7014	0,00			0,00	
7	7017-7018	0,00			0,00	
8	703				25 858 436,27	
9	702 / 704	22 328 125,34				
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers :				
11	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	548 374,71		487 816,87	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	56 618 363,07		53 214 986,36	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Suppléments de loyers	190 566,77		306 010,21	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	964 532,85		834 117,37	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	225 937,04		367 885,72	
16	706	Autres	7 275 541,23		7 040 350,93	
17	705	Prestations de services :				
18	7061-7062	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00	
19	70631 (OHLM)	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Sociétés sous égide	0,00		0,00	
21	7064	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00	
22	7065	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Syndic de copropriété	0,00		164 514,00	
24	70671	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	66 696,87		66 696,87	
25	70672	Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00	
26	7068	Gestion des prêts	0,00		0,00	
27	706	Autres prestations de services	39,60		39,60	
28	7066	Produits des activités annexes :			0,00	
29	Autres 706	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00	
30	71	Autres	105,00		70,00	
31	7133	Production stockée (ou déstockage)	(5 888 165,74)	0,00	(1 762 829,71)	0,00
32	7135	Immeubles en cours	(1 018 397,65)		(2 463 368,55)	
33	72	Immeubles achevés	(4 869 758,09)		710 536,84	
34	7222	Production immobilisée	1 131 817,40	0,00	268 677,00	0,00
35	721-Autres 722	Immeubles de report (travaux financiers externes)	0,00		0,00	
36	74	Autres productions immobilières	1 131 817,40		268 677,00	
37	742	Subventions d'exploitation	15 076,47	0,00	7 500,00	0,00
38	743	Primes à la construction	0,00		0,00	
39	744	Subventions d'exploitation diverses	0,00		0,00	
40	781	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00	
41	78157	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	6 159 733,17	0,00	5 668 830,04	0,00
42	78174	Provisions pour gros entretien	3 604 231,00		2 757 815,00	
43	Autres 781	Dépréciations de créances	1 771 049,50		1 868 441,85	
44	791	Autres reprises	784 452,67		1 042 873,19	
45	7583	Transferts de charges d'exploitation	295 015,32	295 015,32	277 686,08	
46	751-754-7581-7582-7588	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00	0,00	
47	755	Autres produits	2 557 664,15	2 557 664,15	212 903,20	
48		Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	
49	76	PRODUITS FINANCIERS	964 813,80	0,00	1 046 778,74	0,00
50						
51	761	De participations (2)	0,00	0,00	0,00	0,00
52	7611	Revenus des actions	0,00		0,00	
53	7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00	
54	7613-7618	Revenus des avances : prêts participatifs et autres	0,00		0,00	
55	762	D'autres immobilisations financières (2)	0,00	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262	Prêts accession	0,00		0,00	
57	Autres 762	Autres	0,00		0,00	
58	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	
59	765-766-768	Autres (2)	964 813,80	964 813,80	1 046 778,74	
60	766	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	
61	766	Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00	
62	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	
63						
64	769	PRODUITS EXCEPTIONNELS	7 063 625,19	0,00	11 395 677,17	0,00
65						
66	771	Sur opérations de gestion	610 496,57	610 496,57	3 609 314,80	
67	77	Sur opérations en capital	6 452 628,62	0,00	4 004 221,37	0,00
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 022 760,00		457 962,00	
69	777	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	3 660 318,10		3 668 416,43	
70	778	Autres	769 450,52		477 842,94	
71	787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	3 182 141,00	
72	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	
73						
74						
75						
76						
77		TOTAL DES PRODUITS	106 644 365,32	0,00	107 062 223,34	0,00
78		SOLDE DEBITEUR = PERTE	3 691 069,42	0,00	0,00	0,00
79		dont relevant du SIEG	6 190 831,72		362 075,99	
80		dont ne relevant pas du SIEG	0,00			
81		TOTAL GENERAL	109 325 443,74	0,00	107 062 223,34	0,00
82		(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
83		(2) Dont produits concernant les entreprises liées				
84						

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	3 940 743,67
80181	Reste à comptabiliser sur	
	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	Engagements divers	3 940 743,67
TOTAL		3 940 743,67

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		170 971 182,91		(1 425 698,12)			172 396 881,03	
12 - Résultat de l'exercice N-1		957 916,25		(462 015,99)			1 419 932,24	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					-48,23%			148,23%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00			0,00		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)	0,00					0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	337 398,19		337 398,19			0,00		
10688 Réserves diverses	0,00		0,00			0,00		
457 - Dividendes					0,00%	0,00		0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	171 591 700,97		(2 225 112,30)			173 816 813,27		
TOTAUX	171 929 099,16	171 929 099,16	(1 887 714,11)	(1 887 714,11)		173 816 813,27	173 816 813,27	

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N					
N-1					
N-2					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)
(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1)
et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	56 332 529,54	58 496 964,07	59 335 937,14	64 080 463,55	71 019 245,22
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	22 048 660,00	24 831 430,69	22 208 537,23	18 778 733,02	20 609 062,25
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	2 995 306,75	(3 087 413,04)	1 610 676,75	957 916,25	(3 681 089,42)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	258,00	260,00	272,00	260,00	262,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	8 899 238,97	9 147 573,77	9 872 817,86	9 785 277,21	10 466 162,82
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	4 141 429,00	4 387 037,19	4 428 928,19	5 145 740,62	5 240 620,52

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	4 681 486,46	3 638 738,59	7 709 328,99	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	457 148,19	1 046 779,74	964 813,80	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	79 717 585,37	89 936 899,82	93 345 370,56	
d) Charges récupérées (comptes 703)	20 381 648,23	25 856 436,27	22 326 125,34	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	59 793 085,33	65 127 243,29	71 984 059,02	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	8%	6%	11%	8%

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

- (1) Ces lignes recouvrent les montants des travaux de réhabilitation, d'entretien et de changements de composants sur le puits existant hors travaux d'entretien sur les acquisitions-amortissables.
- (2) Voir général colonne 6 - Total (colonne 3 de factu ou bilan).
- (3) Tout pour la production immobilière (compte 72 aux 7222).
- (4) Tout pour les vêtements de sacro en immobilisations.
- (5) Les lignes d'apud concernent les ventes et démontages, les ventes de composants remplacés, et autres mises au rebut.

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

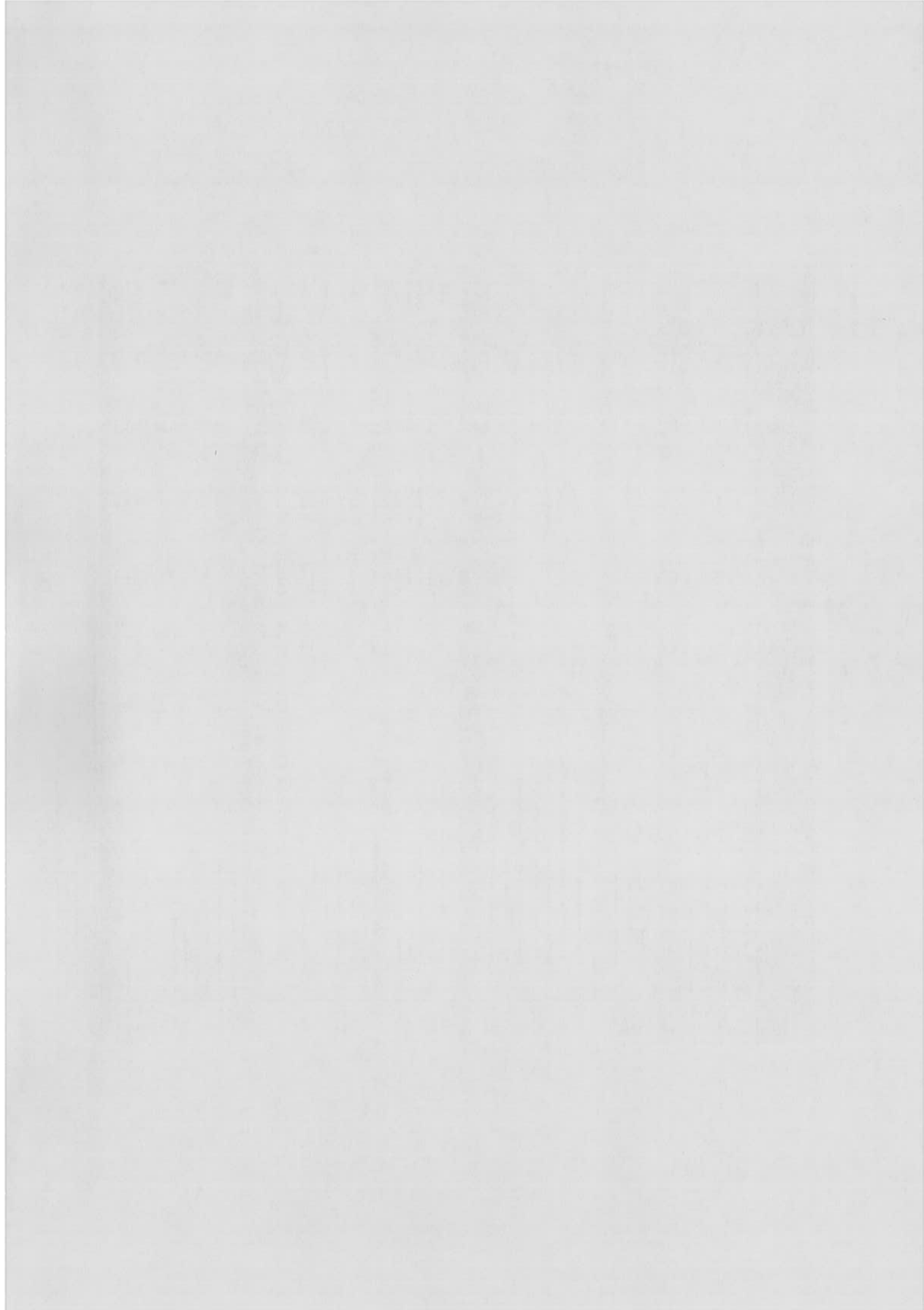


TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	850 606,70	6 670,45	0,00	0,00	857 277,15
28082-28083- 28084- 28085	Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 897 377,88	78 172,14	0,00	0,00	1 975 550,02
	TOTAL I	2 747 984,58	84 842,59	0,00	0,00	2 832 827,17
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	334 038 368,71	21 859 105,11	0,00	1 764 748,44	354 130 725,38
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	3 050 457,96	81 895,79	0,00	51 865,23	3 080 488,52
281315-28135- 281415-28145	Bâtements et installations administratifs	3 851 955,12	326 463,10	0,00	3 578,48	4 174 839,74
	TOTAL III	340 938 781,79	22 267 464,00	0,00	1 820 192,15	361 386 053,64
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	650 964,03	26 312,66	0,00	22 305,21	654 971,48
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	647 898,97	24 837,96	0,00	0,00	672 736,93
28182	Matériel de transport	563 547,46	3 331,84	0,00	0,00	566 879,30
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	2 944 426,26	52 641,35	0,00	0,00	2 997 067,61
28184	Mobilier	1 513 419,46	29 854,70	0,00	0,00	1 543 274,16
28188	Diverses	1 945 211,59	17 989,21	0,00	0,00	1 963 200,80
	TOTAL V	7 614 503,74	128 655,06	0,00	0,00	7 743 158,80
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	351 982 234,14	22 597 274,31	0,00	1 842 497,36	372 617 011,09

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

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

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

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

Composant structure	60 ans
---------------------	--------

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28068	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	508 860,80	1 255 887,64	0,00	1 764 748,44
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	51 865,23	0,00	51 865,23
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	3 578,48	0,00	3 578,48
	Total III	0,00	508 860,80	1 311 331,35	0,00	1 820 192,15
2815	Install. techniques, - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	22 305,21	0,00	22 305,21
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	508 860,80	1 333 636,66	0,00	1 842 497,36

(1) Reprises constatées au compte 7811.
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	508 860,80	1 255 887,64	0,00	1 764 748,44
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	51 865,23	0,00	51 865,23
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	3 578,48	0,00	3 578,48
	Total III	0,00	508 860,80	1 311 331,35	0,00	1 820 192,15
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	22 305,21	0,00	22 305,21
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	508 860,80	1 333 636,66	0,00	1 842 497,36

(1) Reprises constatées au compte 7811.
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE
(3) Démontages, sorties de composants remplacés et autres mises au rebut.

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRIS DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	341 321,40	288 919,13	214 039,08	416 201,45
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	258 621,00	457 464,00	0,00	(3) 716 085,00
Pour gros entretien	3 604 227,00	3 177 127,00	3 604 231,00	3 177 123,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	5 204 433,50	809 156,00	185 461,21	(3) 5 828 128,29
TOTAL II	9 408 602,90	4 732 666,13	(2) 4 003 731,29	10 137 537,74
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	1 232 147,22	0,00	1 232 147,22
Financières	800,00	0,00	0,00	800,00
TOTAL III	800,00	1 232 147,22	0,00	1 232 947,22
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	384 952,38	157 764,31	384 952,38	157 764,31
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	384 952,38	157 764,31	384 952,38	157 764,31
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	6 336 411,43	1 771 793,48	1 672 056,88	6 436 148,03
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	1 486 972,61	7 712,16	98 992,62	1 395 692,15
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	7 823 384,04	1 779 505,64	1 771 049,50	7 831 840,18
TOTAL VI (III + IV + V)	8 209 136,42	3 169 417,17	2 156 001,88	9 222 551,71
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	17 617 739,32	(1) 7 902 083,30	(1) 6 159 733,17	19 360 089,45

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	7 902 083,30	6 159 733,17
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		2 272 365,29
	de provisions non utilisées (*)		1 731 366,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			716 085,00

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

Partie 4 - Fiche 4.6

6 - ETAT DES DETTES

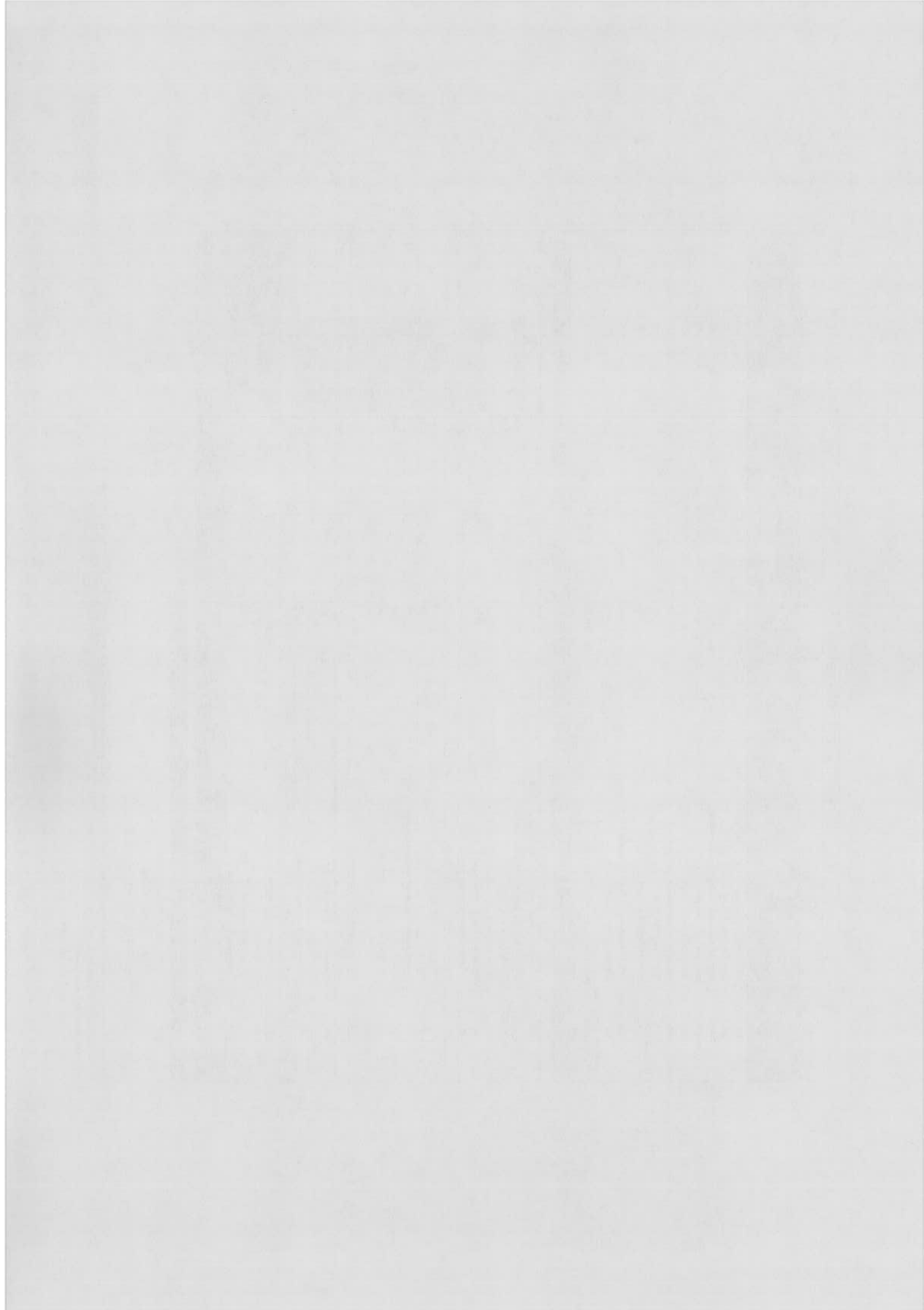
N° de compte	DETTE	2	MONTANT NET AU BILAN	3	A UN AN AU PLUS	4	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	5	A PLUS DE CINQ ANS	6 (3+4+5)	DETTE GARANTIE PAR DES SURETES REELLES	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)		10 256 827,38		461 585,98		1 630 923,32		8 164 318,08			
163	Emprunts obligataires (1)		0,00						0,00			
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)		364 809 189,16		9 332 766,83		41 242 646,66		314 233 775,67			
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus		4 895 138,88		Non ventilable (3)				4 895 138,88			
1654	Redevances location - accession		141 287,37		141 287,37				0,00			
166	Participation des salariés aux résultats		0,00						0,00			
1675	Emprunts participatifs (1)		0,00						0,00			
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)		0,00						0,00			
17118	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)		0,00						0,00			
519	Concours bancaires courants (5)		0,00						0,00			
16881-16882-1716-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus		5 993 878,02		5 381 844,86				612 033,16			
16883	Intérêts compensateurs		0,00						0,00			
	TOTAL I dettes financières		386 086 320,81		15 317 485,04		42 873 569,98		327 905 265,79			0,00
	dont emprunts remboursables in fine								0,00			
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants		0,00						0,00			
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés		0,00						0,00			
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés		12 085 239,49		12 085 239,49		0,00		0,00			
419	Clients créditeurs		5 390 272,38		5 390 272,38		0,00		0,00			
42	Personnel et comptes rattachés		310 309,79		310 309,79		0,00		0,00			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		1 418 215,38		1 418 215,38		0,00		0,00			
44	Etats et autres collectivités publiques :		572 015,66		572 015,66		0,00		0,00			
443	Opérations particulières		0,00				0,00		0,00			
44 sauf 443	Autres		572 015,66		572 015,66		0,00		0,00			
45	Groupe, associés et opérations de coopération		0,00		0,00		0,00		0,00			
451	Groupe		0,00		0,00		0,00		0,00			
454	Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C		0,00		0,00		0,00		0,00			
455/456/457	Associés		0,00		0,00		0,00		0,00			
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE		0,00		0,00		0,00		0,00			
46	Créditeurs divers :		1 226 324,24		1 091 236,00		135 088,24		0,00			
461	Opérations pour le compte de tiers		454 411,30		319 323,06		135 088,24		0,00			
46 (sauf 461)	Autres dettes		771 912,94		771 912,94		(0,00)		0,00			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)		3 430,37		3 430,37		0,00		0,00			
	TOTAL II		21 005 807,31		20 870 719,07		135 088,24		0,00			0,00
487	Produits constatés d'avance :		2 295 999,58		0,00		2 295 999,58		0,00			
4871	Sur exploitation		2 295 999,58				2 295 999,58		0,00			
4872	Sur vente de lots en cours		0,00				0,00		0,00			
4878	Autres produits constatés d'avance		0,00				0,00		0,00			
	TOTAL III		2 295 999,58		0,00		2 295 999,58		0,00			
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		409 388 127,70		36 188 204,11		45 304 657,80		327 905 265,79			0,00
	RENVOIS											
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		0,00									
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		12 017 156,21									
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine											

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

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

(5) Y compris soldes créateurs de banques.

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



4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	212 937,90		212 937,90
	TOTAL I	212 937,90	0,00	212 937,90
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	284 838,19	284 838,19	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	6 966 574,71	6 966 574,71	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	7 735 408,06		7 735 408,06
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	5 562 827,94	5 562 827,94	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	342,60	342,60	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	153 597,45	153 597,45	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	14 094 140,27	14 094 140,27	0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	14 094 140,27	14 094 140,27	0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	512 675,09	0,00	512 675,09
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	512 675,09		512 675,09
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	3 803 590,25	3 803 590,25	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	3 803 590,25	3 803 590,25	0,00
	TOTAL II	39 113 994,56	30 865 911,41	8 248 083,15
486	Charges constatées d'avances	0,00		0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	39 326 932,46	30 865 911,41	8 461 021,05

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	6 705 294,90
	subventions d'exploitation à recevoir	2 547 339,53
	TVA	1 247 933,05

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (6)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (2)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
Filiales et participations (2) (6)											
- Filiales (7)											
HABITAT GROUPE DU BOIS D'ATON (SCCV)	803162775	1 000,00		80,00%	800,00	0,00	262 840,86	0,00		0,00	SCCV
SCI BEZONS (Le Hammeau Fleuri)	817706443	10 000,00		40,00%	4 000,00	4 000,00	249 834,21	0,00		0,00	SCI Construc
- Participations (8)											
LES COOPHLM DEVELOPPEMENT	322961020	0,00	0,00	0,00%	30 500,00	30 500,00	0,00	0,00		0,00	
NEF	339799116	0,00	0,00	0,00%	2 010,00	2 010,00	0,00	0,00		0,00	
CREDIT COOPERATIF	349974931	0,00	0,00	0,00%	152,50	152,50	0,00	0,00		0,00	
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					37 462,50	36 662,50	512 675,09	0,00		0,00	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Total colonne 5, égale aux comptes 351 + 355.

Observations :

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	123	1	0	0
Cadres	49	1		
Non cadres	74	0		
Gardiens d'immeubles	90	0	0	0
Cadres	0	0		
Non cadres	90	0		
Personnels d'immeubles	29	10	0	0
Cadres	1	1		
Non cadres	28	9		
Personnel de maintenance	20	1	0	0
Cadres	1	1		
Non cadres	19	0		
TOTAL	262	12	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps		258		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		6		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		4		

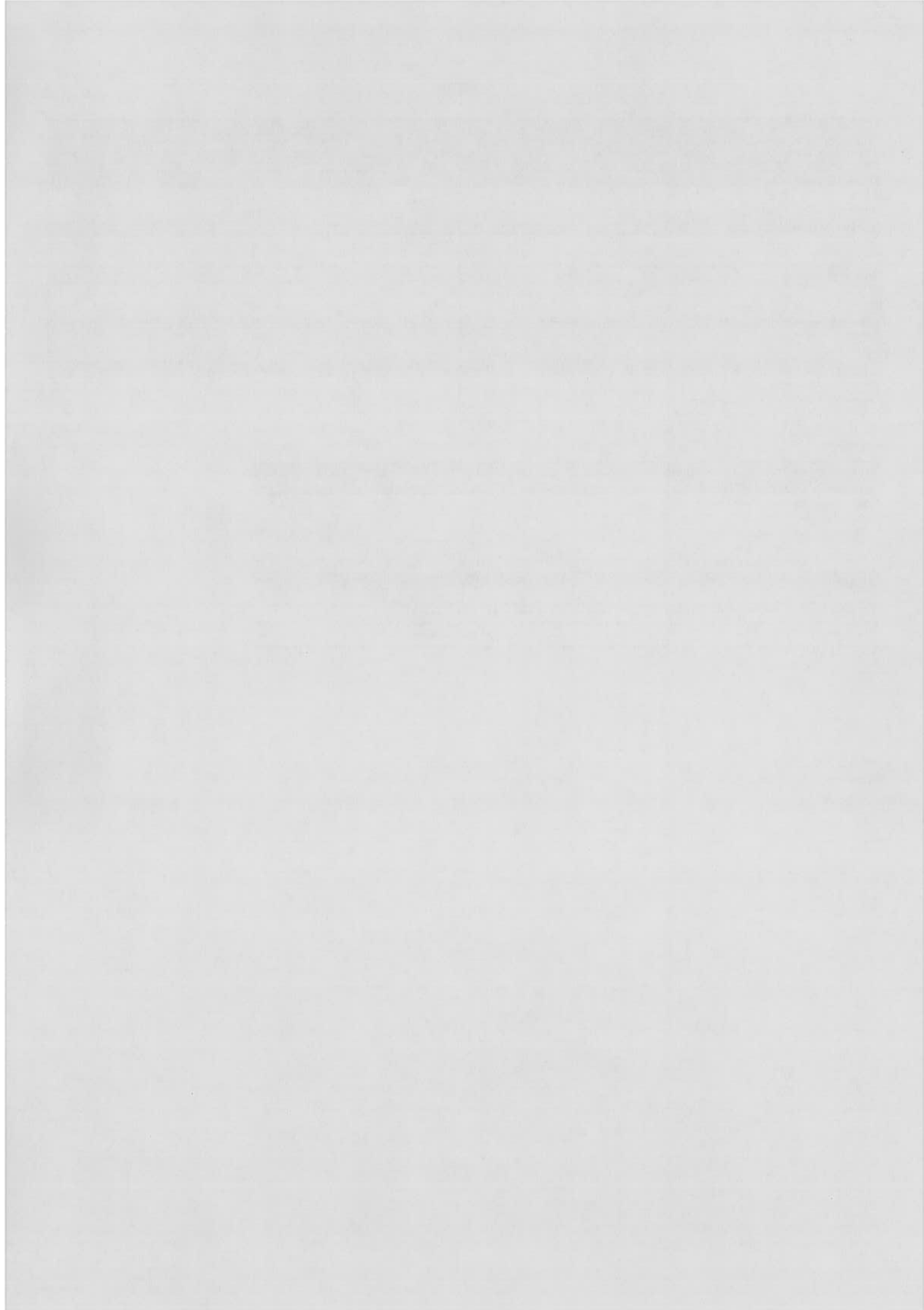
4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	255	16	271
- Fins de contrats au cours de l'année	- 14	- 10	- 24
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 10	+ 5	+ 15
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	261	11	262

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

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

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

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



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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			123 001,37
	86 rue Jean Jaurès (130CN3)	123 496,00	
	Logements Pasteur Atland (352CN1)	(1 364,63)	
	Emile Zola (353CN1)	870,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			123 001,37

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	295 015,32		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
(dont frais sur ventes... C/67182) (2)			
TOTAL	295 015,32	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.
(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

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

Avantage en nature du personnel : 281 608,13 €
Autres divers : 13 407,19 €

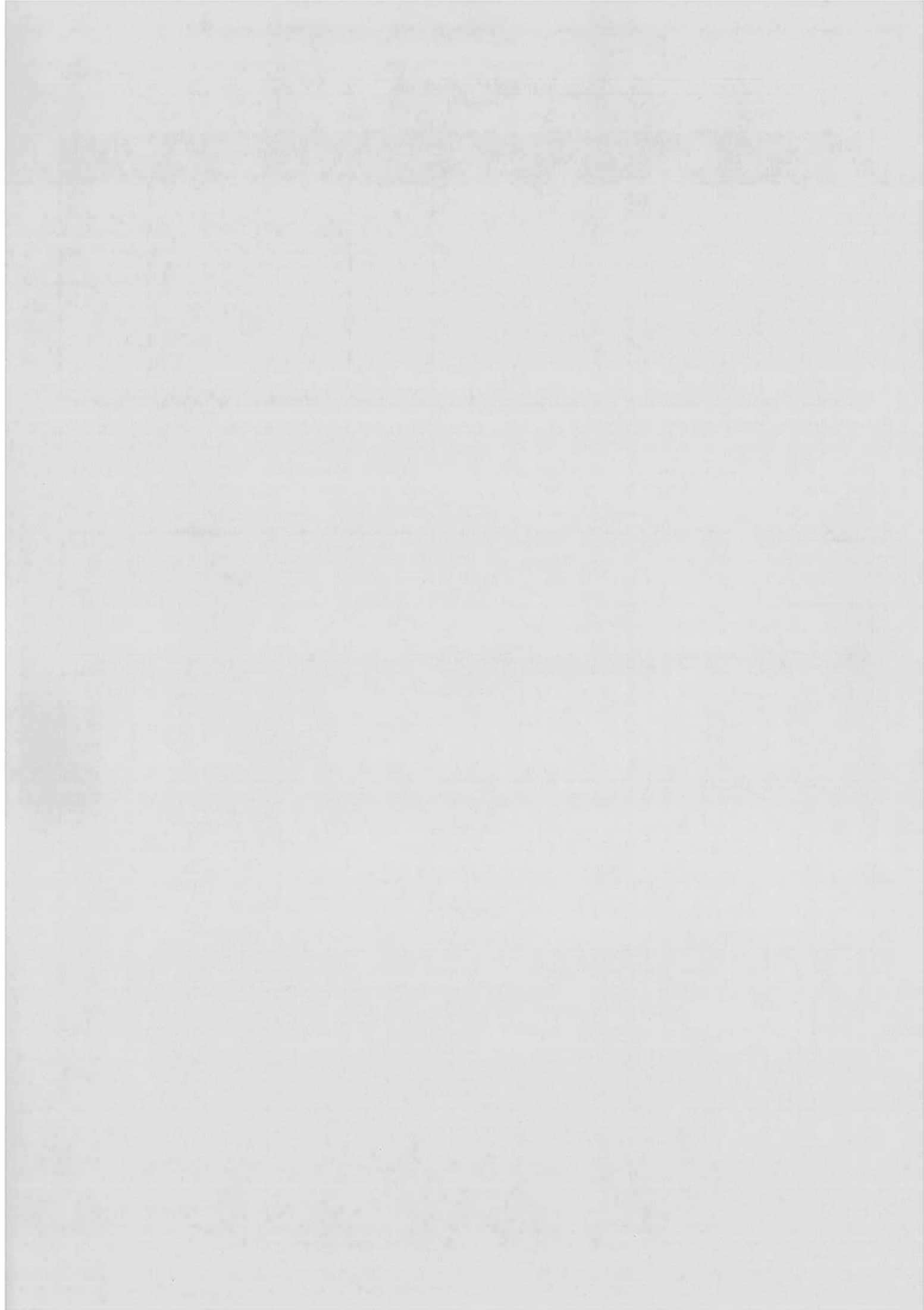
(Compte 72)

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

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

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

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



Partie 4 Fiche n°4.12

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

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

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

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

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

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

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

Partie 4 Fiche n°4.13

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		41 080,99
Pénalités	640,00	
Subventions accordées	40 440,99	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		1 809 084,55
- Cessions (2)		965 792,49
VNC vente 134 rue Michel Carré	215 932,87	
VNC vente 3 à 5 rue de l'abattoir	95 742,58	
VNC vente 201 à 205 rue Henri Barbusse	445 393,85	
VNC vente cité jardins du marais	208 723,19	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		843 292,06
VNC sur remplacements de composants	843 292,06	
678 - Autres (1) (2)		718 651,66
Condamnation	10507 6,08	
Abandon projet Léon Feix	20383 9,53	
Prises en charges et relogements des locataires	3525 9,11	
Sinistres	30045 9,62	
Charges diverses réaffectation 6721	4822 2,50	
Sécurisation site	1031 5,20	
Destruction documents	585 9 25	
Dvres	962 0,37	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	2 568 817,20	2 568 817,20

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

Partie 4 Fiche n°4.13

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		610 496,57
Dégrèvements de TFPB	427 966,79	
Pénalités supplément de loyer solidarité	182 529,78	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		2 022 760,00
Vente 134 rue Michel Carré	851 000,00	
Vente 3 à 5 rue de l'abattoir	284 800,00	
Vente 201 à 205 rue Henri Barbusse	611 600,00	
Vente cité jardins du marais	285 360,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 680 318,10
Quote-part de subvention virée au résultat de 2024	3 680 318,10	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		769 450,52
Subvention ANRU reconstitution de l'offre	44343 5,95	
Indemnités d'assurances	15713 8,72	
Récupération sur locataires sortis	11880 5,50	
Régularisation à nouveau copropriété	1583 9,79	
Extourne annulation subvention	1465 5,51	
Divers	1977 5,05	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	7 063 026,19	7 063 026,19

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

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2025**

Le 26 juin 2025 à 14h30, l'Assemblée Générale ordinaire de la SCIC HLM AB-Habitat a eu lieu en ligne et physiquement au 203 rue Michel Carré à Bezons (95870).

Les invités, divisés en titres se sont réunis sur convocation qui leur a été adressée individuellement, par la Présidence, par courrier ou par mail, via la plateforme « Octolo.tech ».

La réunion est convoquée conformément aux dispositions inscrites dans les statuts de la SCIC HLM. Les sociétaires reconnaissent la validité de la convocation et la collecte automatisée des instructions de vote par correspondance, exprimées par les Sociétaires avant et pendant la tenue de la réunion.

Les membres du bureau sont désignés :

- Madame Nessrine MENHAOUARA, en sa qualité de Présidente du Conseil d'Administration, préside la séance.
- Madame Malika GUEHILIZ et Monsieur Olivier GUERREIRO, en qualité de scrutateurs.

Le Commissaire aux Comptes, dûment convoqué, est présent.

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux Comptes, approuve :

- ✓ les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils sont présentés et qui se soldent par un déficit de – **3.681.089,42 €**,
- ✓ ainsi que la gestion de la Société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

Pour : 100 %

Contre : 0 %

Abstention : 0 %

11.657 voix exprimées sur un total de 12.982 voix, soit un quorum de 91,41 % et une majorité de 100 %

1 sur 2

AFFECTATION DU RESULTAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux Comptes, décide **d'affecter le résultat déficitaire de - 3.681.089,42 € ventilé en résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) déficitaire de -6.180.831,73 € et en résultat des autres activités, hors SIEG, bénéficiaire de 2.499.742,31 €:**

- en plus-value sur cession immobilière SIEG pour un montant de 509.963,72 € avec un prélèvement sur le report à nouveau pour le même montant
- en report à nouveau débiteur SIEG, le montant de - 6.180.831,73 €
- en report à nouveau créditeur hors SIEG, le montant de 2.499.742,31 €

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

Pour : 100 %

Contre : 0 %

Abstention : 0 %

11.657 voix exprimées sur un total de 12.982 voix, soit un quorum de 91,41 % et une majorité de 100 %

DELEGATION DE POUVOIRS AU PORTEUR POUR L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée Générale, pour accomplir toutes formalités nécessaires.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

Pour : 100 %

Contre : 0 %

Abstention : 0 %

11.657 voix exprimées sur un total de 12.982 voix, soit un quorum de 91,41 % et une majorité de 100 %

Pour extrait certifié conforme,



La Directrice Générale,

Virginie CHAPUT

2 sur 2