

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250620-16012-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 20 JUIN 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PILCH, Madame SAVESTE, Monsieur DUCONSEIL, FLAMENT.

Excusés : Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur BAUDE, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Madame ROSSIGNOL.

Approbation des comptes de l'exercice 2024

Direction de la performance

Rapporteur :



Les comptes financiers de l'exercice 2024 sont présentés aux membres du Conseil d'administration en vue de leur adoption conformément aux articles L421-21-7° & R421-16-3° du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les comptes financiers de l'exercice 2024 font ressortir les principaux agrégats suivants :

	2024	2023
BILAN	ACTIF	
Actif immobilisé	1 347 033 845,60 €	1 358 556 545,71 €
	ACTIF	
Capitaux propres	404 623 497,33 €	391 599 478,30 €
Dettes financières	1 030 403 525,85 €	1 067 847 353,47 €
	PRODUITS	
Produits des activités	208 106 955,27 €	204 556 119,00 €
Produits financiers	3 561 582,68 €	3 011 208,28 €
Produits exceptionnels	38 724 958,39 €	29 585 722,45 €
<i>Dont produits de cession</i>	4 220 286,20 €	4 125 424,42 €
	CHARGES	
Charges d'exploitation	216 918 083,53 €	200 560 302,91 €
Charges financières	31 440 622,51 €	31 580 499,37 €
Charges exceptionnelles	19 387 454,24 €	21 128 473,03 €
RESULTAT NET	10 101 934,32 €	- 5 007 477,88 €
Autofinancement net HLM	28 808 342,64 €	5 260 857,33 €
Ratio d'autofinancement net HLM	16,22%	3,05%

Le rapport d'activité et de gestion (annexe 1), les états financiers réglementaires (annexe 2) ainsi que du rapport du Commissaire aux Comptes (annexe 3) sont annexés au présent rapport.

Après avoir entendu le Directeur général présenter son rapport d'activité, avoir entendu la présentation des comptes financiers et le rapport du commissaire aux comptes, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ adoptent les comptes de l'exercice 2024
- ✓ donnent quitus au Directeur général pour sa gestion

Décision adoptée à l'unanimité



RAPPORT D'ACTIVITE ET DE GESTION

ANNEE 2024

Conseil d'administration du 20 juin 2025

Annexe 1

SOMMAIRE

LES CHIFFRES CLES 2024	3
I - FORMATION DU RESULTAT	4
LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION - EN K€	4
MARGE BRUTE TOTALE	5
VALEUR AJOUTEE	10
L'EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	16
RESULTAT D'EXPLOITATION	17
RESULTAT COURANT	20
II - L'EQUILIBRE FINANCIER	23
LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT HLM	24
LE FONDS DE ROULEMENT FINANCIER	25
LE FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION	26
LA TRESORERIE	26
LE TABLEAU DE FINANCEMENT 2023-2024	27
III - LES RATIOS FINANCIERS	29
IV – INFORMATIONS GENERALES	30

LES CHIFFRES CLES 2024

Patrimoine au 31/12/2024 : <i>dont individuels (30,8 %) :</i> <i>dont collectifs (69,2 %) :</i>	38 966 logements <i>12 014 logements</i> <i>26 952 logements</i>
Mises en service 2024 : <div style="text-align: right;"><i>dont :</i></div> <u>Répartition :</u> - DT Artois-Gohelle	26 logements <i>26 individuels</i> <i>26 logements</i>
Rachat :	<i>5 logements</i>
Ventes :	34 logements
Démolitions :	309 logements
Investissements : <i>Dont : - Construction neuve :</i> <i>- Réhabilitation :</i> <i>- Autres (structures...) :</i>	58,3 M€ <i>13,8 M€</i> <i>41,0 M€</i> <i>3,6 M€</i>
Chiffres d'Affaires :	174,0 M€
Résultat net :	10,1 M€
Capacité d'autofinancement :	72,6 M€
Autofinancement net : Ratio d'autofinancement net HLM :	28,8 M€ 16,2%
Annuités financières : Ratio d'endettement :	77,2 M€ 44,9%
Fond de roulement financier :	93,0 M€

I - FORMATION DU RESULTAT

LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION - EN K€

		2 023	2 024	Ecart 2023-2024	
				€	%
	MARGE SUR ACCESSION	-140	-27	113	80,7%
7041	Loyers	151 475	155 204	3 729	2,5%
7043	Autres loyers	11 446	16 695	5 249	45,9%
703	Récupération des charges locatives	34 940	34 069	-871	-2,5%
	Charges locatives récupérables	-38 525	-37 173	-1 352	-3,5%
743	Subventions Exploitation	879	9 330	8 451	961,6%
777	Quote-Parts de subvention	5 912	5 911	-1	0,0%
681123/24	Dotation amortissements immobiliers	-65 106	-65 675	569	0,9%
	Frais financiers investissements locatifs	-31 091	-30 980	-111	-0,4%
	MARGE SUR LOCATIF	69 929	87 381	17 452	25,0%
72	Production immobilisée	277	482	206	74,3%
	Prestations diverses	2 319	0	2 319	100,0%
708	Produits annexes	4 179	2 098	-2 081	-49,8%
	MARGE BRUTE TOTALE	76 563	89 934	13 371	17,5%
	Entretien Entrants	-4 593	0	-4 593	-100,0%
6152	Entretien Présents	-7 565	-16 107	8 542	112,9%
611	Sous traitance locative	-6 396	-7 015	620	9,7%
6226	Contrôle expertise Maintenance	-1 398	-1 421	23	1,6%
	Contentieux locataires	-574	-568	-6	-1,1%
	Autres dépenses d'exploitation	-9 266	-10 120	854	9,2%
	Cotisations CGLLS+Produits de lissage	-146	1 026	-1 172	-801,8%
635	Impôts et taxes	-23 230	-23 469	238	1,0%
	VALEUR AJOUTEE	23 394	32 260	8 866	37,9%
	Charges de personnel et charges sociale	-38 795	-40 595	1 800	4,6%
	Charges de personnel récupérables	8 177	8 284	106	1,3%
	EXCEDENT BRUT EXPLOITATION	-7 223	-51	7 172	99,3%
	Amortissements des immobilisations	-2 012	-2 789	777	38,6%
681571	Provision Gros Entretien	-904	-2 457	1 552	171,7%
	Reprise Provision Gros Entretien	633	522	-110	-17,4%
Autres 681	Autres provisions Pour risques et charge	-3 877	-1 205	-2 672	-68,9%
Autres 781	Autres reprises provisions risques et ch	1 649	1 441	-208	-12,6%
6816	Provisions dépréciation des immobilisa	-432	-661	229	53,0%
7816	Reprises provisions pour dépréciation d	1 851	349	-1 501	-81,1%
68174	Provisions pour dépréciations des créan	-2 960	-13 652	10 692	361,2%
78174	Reprises sur prov. pour dépréc. des créa	2 738	12 276	9 538	348,4%
	Provision pour dépréciation stocks et en	-12	-4	-8	-66,6%
	Reprise Provision sur stocks et en-cours	107	0	-107	-99,7%
654	Pertes sur créances irrécouvrables	-2 718	-1 911	-806	-29,7%
autres 65	Autres Produits et charges de gestion co	3 062	1 701	-1 361	-44,4%
	RESULTAT EXPLOITATION	-10 099	-6 442	3 657	36,2%
76	Produits financiers	3 011	3 562	550	18,3%
	Autres charges financières	-473	-444	-30	-6,3%
	RESULTAT COURANT	-7 561	-3 324	4 237	56,0%
	Plus-values sur ventes	2 341	2 908	567	24,2%
	Valeur nette des composants remplacés	-1 013	-1 089	76	7,5%
	Autres Produits exceptionnels	15 250	23 133	7 883	51,7%
	Autres Charges exceptionnelles	-14 962	-13 105	-1 856	-12,4%
687	Dotations aux provisions exceptionnelle	-2 699	-3 108	409	15,2%
	Valeur nette des démolitions	-670	-773	102	15,3%
787	Reprises sur provisions Exceptionnelles	4 299	5 460	1 162	27,0%
	Résultat exceptionnel	2 545	13 426	10 881	427,5%
695	IS Crédits Impôts	8	0	8	100,0%
	RESULTAT NET	-5 007	10 102	15 109	301,7%

MARGE BRUTE TOTALE

En K€	2023	2024	Ecart 2023/2024	
Marge sur accession	-140	-27	-113	-80,7%
Loyers	151 475	155 204	3 729	2,5%
Autres loyers	11 446	16 695	5 249	45,9%
Récupération des charges locatives	34 940	34 069	-871	-2,5%
Charges locatives récupérables	-38 525	-37 173	-1 352	-3,5%
Subventions Exploitation	879	9 330	8 451	961,6%
Quote-Parts de subvention	5 912	5 911	-1	0,0%
Dotation amortissements immobiliers	-65 106	-65 675	569	0,9%
Frais financiers investissements locatifs	-31 091	-30 980	-111	-0,4%
Marge sur locatif	69 929	87 381	17 452	25,0%
Production immobilisée	277	482	206	74,3%
Prestations diverses	2 319	0	2 319	100,0%
Produits annexes	4 179	2 098	-2 081	-49,8%
Marge Brute Totale	76 563	89 934	13 371	17,5%

1 - LES LOYERS

En K€	2023	2024	Evolution 2023-2024	
			K€	%
Loyers logements	170 901	169 573	-1 329	-0,8%
Indemnité d'occupation		1 357	1 357	
Remises commerciales et sociales	-2 365	-2 139	-226	-9,6%
Réduction Loyer de Solidarité	-11 777	-12 230	453	3,8%
Loyers Garages Et Parkings et locaux annexes	1 349	6 530	5 182	384,2%
Surloyer	570	648	77	13,5%
Total Loyers typiques	158 678	163 738	5 060	3,2%
Loyers des commerces	713	740	26	3,7%
Loyers locaux sociaux, professionnels, administratifs		3 423	3 423	
Loyers étudiants, foyers et résidences sociales	3 529	3 997	469	13,3%
Total Loyers spécifiques	4 242	8 160	3 918	92,4%
TOTAL	162 921	171 898	8 978	5,5%
dont loyers logements	151 475	156 560	5 085	3,4%
dont autres loyers	11 446	15 338	3 892	34,0%

▪ LES LOYERS TYPIQUES

Les loyers de logements typiques (163,7 M€) progressent de 5 060 K€ soit + 3,2 %.

L'explication de cette variation est la suivante :

Effets à la hausse :

- Hausse des loyers en 2024 (+ 3,5 %) :	+	6 923 K€	
- Mises en service 2024 (26 logements) :	+	59 K€	
- Reclassement indemnité occupation (706 vers 704) :			+ 1 357 k€

Effets à la baisse :

- Démolitions (309 logements) et ventes (34 logements) en 2024 :	-	673 K€	
- Autres variations (effets reports, remises, vacance,...) :	-	2 606 K€	

L'évolution du patrimoine en 2024 :

En 2024, Pas-de-Calais habitat a mis en service 26 logements :

Avion	Avion - Rue Jeanine SKOWRONEK	26
Total Livraisons 2024		26 Logts

En 2024, Pas-de-Calais habitat a démoli 309 logements :

DAINVILLE	11 rue Georges Guynemer	1
ARRAS	3 Place Chochoy - Résidence Saint Michel	13
AVION	Rue Romain Rolland - Rés Renoncules Rue du Mont Valerien - Rés Campanules	60
MONTIGNY-EN-GOHELLE	9 Boulevard Jean Moulin - Rés Bourgogne 10 Boulevard Jean Moulin - Rés Dauphiné 11 Boulevard Jean Moulin - Rés Flandres	94
CARVIN	3 Avenue de la République - Résidence Mésidor	14
FOUQUIERES LES LENS	2 Résidence Antoine ORTU	31
AVION	2 Allée E.Pottier - Résidence les Frenes	71
LOISONS SOUS LENS	86 rue de Spas	1
ARRAS	Rue Alexandre Ribot / Route de Bapaume / Allée de la Lavande	24
Total Démolitions		309 Logts

En 2024, Pas-de-Calais habitat a vendu 34 logements :

Territoire	Artois-Gohelle Lens-Liévin	12
Territoire	Arras	8
Territoire	Béthune-Bruay	4
Territoire	Côte d'Opale Audomarois	10
Total Ventes		34 Logts

▪ LES LOYERS SPECIFIQUES

Les loyers des logements spécifiques (8,16 M€) comprennent les redevances et loyers des résidences universitaires, foyers et commerces ainsi que les loyers des locaux sociaux, professionnels et administratifs.

2- ACOMPTES DE CHARGES ET REPARATIONS LOCATIVES

			Evolution 2023-2024	
En K€	2023	2024	K€	%
Acomptes de charges locatives	34 555	33 875	-680	-2,0%
Facturation des réparations locatives	385	194	-191	-49,5%
TOTAL	34 940	34 069	-871	-2,5%

Le montant total des acomptes de charges facturés aux locataires diminue de 2,5 %. Les explications de ces variations sont reprises dans le chapitre suivant sur les charges locatives.

3- LES CHARGES ET REPARATIONS LOCATIVES RECUPERABLES

En K€	2023	2024	Evolution 2023-2024	
			K€	%
Frais de personnel+sous-traitance	9 352	9 520	168	1,8%
Contrats d'Entretien	9 494	9 761	267	2,8%
Fournitures (eau, électricité, gaz)	3 126	3 197	71	2,3%
Produits & Matériel d'Entretien	195	162	-33	-17,0%
Taxe EOM	5 177	5 835	658	12,7%
Chauffage + Réchauffage	11 182	8 699	-2 483	-22,2%
Total Charges+Chauffage+Eau chaude	38 525	37 173	-1 352	-3,5%

Les charges locatives récupérables auprès des locataires diminuent de 3,5%. Les éléments à prendre en compte sont les suivants :

• **Les coûts du chauffage et de réchauffage :**

Les dépenses liées au chauffage et en eau chaude se sont stabilisées, contrairement à ce que l'on peut voir sur le tableau ci-dessus. Ceci s'explique par la comptabilisation des avoirs de bouclier tarifaire concernant 2023 qui nous sont parvenus très tardivement et donc comptabilisés sur l'exercice 2024.

Le périmètre des dépenses entre l'exercice comptable 2024 et la régularisation des charges 2024 est donc différent. Les dépenses reprises lors de la régularisation des charges 2024 (et 2023) sont bien les dépenses rattachées à la bonne année. Ci-dessous, les dépenses annuelles en chauffage et réchauffage pour les périodes de régularisation 2023 et 2024:

	2024	2023
Chauffage + Réchauffage	10 116 K€	10 113 K€

On observe donc une stabilité du prix du gaz en 2024, malgré une diminution du Prix Echange Gaz et un climat plus doux qu'en 2023, s'expliquant par la hausse de la TICGN (Taxe Intérieure sur la Consommation de Gaz Naturel), l'introduction d'une nouvelle taxe en 2024 pour le financement des CEE, et la fin du bouclier tarifaire.

• **Les frais de personnel et de sous-traitance** progressent de 1,8 % sous l'effet de l'évolution du SMIC.

• **Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères** se sont vues appliquées la progression des valeurs locatives cadastrales soit 3.9 % pour 2024 correspondant à l'inflation glissante 1 an ainsi qu'une hausse de moyenne des taux d'imposition TEOM de 9.82 % en moyenne pour PDCH (certaines communes ont présenté des hausses de plus de 30 % comme pour les communes de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin +37 %).

	Hausse base d'imposition	Evolution du taux TEOM
TERRITOIRE AG	3,90%	23,70%
TERRITOIRE BETHUNE-BRUAY	3,90%	0,00%
TERRITOIRE COTE D'OPALE	3,90%	5,16%
TERRITOIRE ARRAS	3,90%	-0,05%
TOTAL PAS-DE-CALAIS HABITAT	3,90%	9,82%

4- SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

Ce poste reprend les subventions pour :

		K€
- Subvention du département 62 - Entretien des logements	Département 62	4 000

- Subvention du département 62 - Remise en état des logements	Département 62	5 000
- Subvention relatif à la convention CGLLS CPR ingénierie NPNRU	CGLLS CPR	57
- 1 jeune 1 logement ASE	Département 62	53
- 1 Jeune / 1 Logement (pour - de 30ans)	Département 62	30
- Appel à projet AVDL	Etat	30
- Increase valorisation sociale	INTERREG	11
- CARSAT Soutien locataire	CARSAT	8
Autres (Versement transport, AGEFIPH, politique soutien à l'emploi...)		142
		9 330

5- DOTATION AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS

En K€	2023	2024	Evolution 2023-2024	
			K€	%
Amortissements des constructions	65 106	65 675	569	0,9%
Quote-parts des subventions	5 912	5 911	-1	0,0%

Depuis le 1^{er} janvier 2005, Pas-de-Calais habitat met en application les normes comptables IAS/IFRS. Les conséquences pratiques pour les amortissements des constructions sont :

- La décomposition de chaque bien à l'actif en 8 composants avec une durée d'amortissement adaptée à chaque composant.
- L'amortissement des biens en valeur constante au lieu d'un amortissement progressif.

A partir de 2011, la durée d'amortissement du composant «Structure et ouvrages assimilés (VRD incluses)» est passée de 40 ans à 50 ans. Les composants et durées d'amortissement sont :

Composants	Durées	Quote-part du prix de revient	
	amortissement	Individuels	Collectifs
Structure et ouvrages assimilés (VRD incluses)	50 ans	79,90%	76,55%
Menuiseries extérieures	20 ans	5,40%	3,30%
Chauffage collectif	20 ans	-	3,20%
Chauffage individuel	12 ans	3,20%	-
Terrasses - étanchéité	15 ans		1,10%
Façades - Ravalement avec amélioration	15 ans	2,70%	2,10%
Electricité	20 ans	4,20%	5,20%
Plomberie - Sanitaires	20 ans	3,70%	4,60%
Ascenseurs	15 ans	-	2,80%
Revêtement de sol	15 ans	0,90%	1,15%
Equipements de sécurité	15 ans		
Aménagements intérieurs et extérieurs	15 ans		
Garages	15 ans		

Il est rappelé que, lorsqu'il s'agit de construction de logements neufs, les dépenses d'investissement sont ventilées aux composants selon les pourcentages ci-dessus. Lorsqu'il s'agit de réhabilitation ou remplacement de composant, les dépenses d'investissement sont ventilées « au réel » au composant adéquat.

Nota :

Cette grille a été modifiée, en 2022 pour tenir compte de l'évolution technique des matériaux liés au revêtement de sol, celui-ci est identifié comme un nouveau composant dénommé « revêtement de sol » ; il s'agit ici des sols souples et assimilés, hors carrelages et faïences sur l'ensemble du logement (pièces sèches et/ou humides).

6- LES CHARGES FINANCIERES

En K€	2023	2024	Evolution 2023-2024	
			K€	%
Total Emprunts	27 415	31 441	4 025	14,7%
Protection (swaps de taux)	4 165	0	-4 165	-100,0%
Total charges financières	31 580	31 441	-140	-0,4%
Intérêts compensateurs de l'exercice	0	0	0	
Total charges financières	31 580	31 441	-140	-0,4%
Dont emprunts locatifs	26 926	30 980	4 054	15,1%

Evolution des intérêts de la dette

La dette au 31/12/2024 (hors titres participatifs : 30 M€) s'élève à **1 003 M€** (contre 1 041 M€ en 2023), au taux moyen de 3,11 %.

L'augmentation de la charge sur emprunts de 4 M€ (+ 14,7 %) par rapport à 2023 conjugue principalement les effets suivants :

- Nouveaux emprunts : + 783 K€

Il s'agit de la charge d'intérêts des emprunts contractés suite aux nouvelles mises en service de logements et réhabilitations 2024 et effets report 2023, pour mémoire les mobilisations d'emprunts :

- 31/12/2023 : 25,6 M€ dont CDC 5,1 M€

- 31/12/2024 : 8,2 M€ dont CDC 6,2 M€

- Indexation Livret A : + 3 758 K€

La hausse est liée à la variation du taux du Livret A de 2 points, pour mémoire les valeurs du taux du Livret A :

- 01/02/2022 : 1.00 %

- 01/08/2022 : 2.00 %

- 01/02/2023 : 3.00 %

- 01/02/2024 : 3.00 %

- Indexation taux variable : - 4 K€

La hausse est liée à la variation du taux Euribor :

- Euribor 3 mois moyen en 2023 : + 3.43 %

- Euribor 3 mois moyen en 2024 : + 3.57%

- Progressivité des amortissements : - 420 K€

- Échéance définitive des emprunts (2023 et 2024) : - 73 K€

- Autres charges financières (frais sur emprunt) : - 17 K€

Couverture de taux : - 4.2 M€

Pas-de-Calais habitat a procédé à la résiliation anticipée du contrat NatWest Markets (ex RBS) d'un montant de 80M€, à la date du 11 décembre 2023 pour une soulte de 808 820 € au lieu de 814 097,77 € correspondant au montant de l'échéance initiale due au 1er février 2024. Les flux liés à la couverture de la dette diminuent de 4,2 M€. Suite à la résiliation anticipée de décembre 2023, l'office ne dispose plus de contrats de couverture de taux.

Ventilation de la dette

La ventilation de la dette est reprise dans le tableau suivant :

	Encours au 31/12/2024	Taux moyen
Emprunts indexés sur le Livret A	773,8 M€	3,49%
Emprunts à taux fixe	228,5 M€	1,83%
Emprunts indexés sur le taux Euribor	0,4 M€	4,72%
Autres emprunts : TMO	0,3 M€	4,87%
Titres participatifs	30,0 M€	0,17%

7- PRODUCTION IMMOBILISEE (Autres 72)

Ce poste (**482 K€**) reprend la conduite d'opération :

- Pour les constructions neuves : au taux de 1,5 % applicable sur la part du prix de revient du bâtiment et comptabilisé à hauteur de 50 % à l'ordre de service de lancement de l'opération et le solde à la mise en service sur la base du prix de revient prévisionnel.
- Pour la réhabilitation : au taux de 1,8% à partir de 2019 sur la base des flux comptabilisés dans l'année (hors remplacements de composants). Ce taux a été déterminé sur la base du plan à moyen terme 2019 sur les périodes de référence 2022-2024, correspondant à un niveau d'activité normale et incluant les coûts de fonctionnement de la direction du patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage (DPMOA).

8- PRODUITS ANNEXES

Dans les produits annexes (**2,1 M€**) sont repris :

- Les loyers des antennes, panneaux, chaufferies: 1.7 M€
- Les produits divers (1) : 0.2 M€
- La refacturation du personnel mis à disposition (Coopartois) : 0.2 M€

(1) Dans les produits divers sont comptabilisés les jugements pour dégradations et les produits de conventions ou redevances.

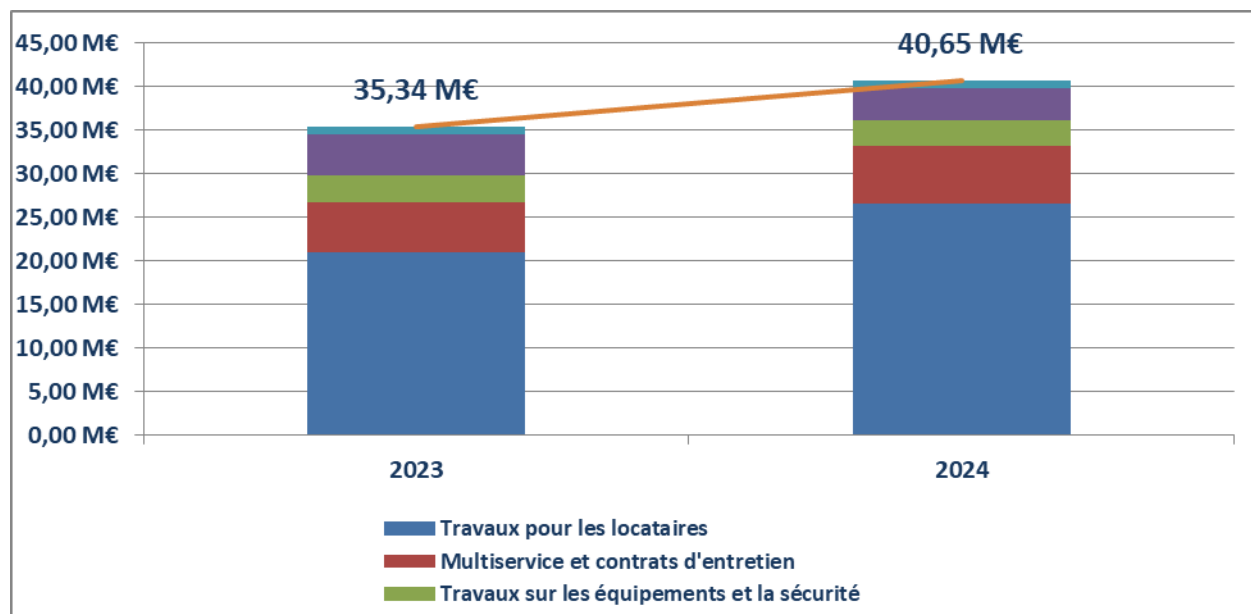
VALEUR AJOUTEE

En K€	2023	2024	Ecart 2023/2024	
Marge Brute Totale	76 563	89 934	13 371	17,5%
Entretien courant/Gros Entretien Entrants	-4 593	0	-4 593	-100,0%
Entretien courant/Gros Entretien Présents	-7 565	-16 107	8 542	112,9%
Sous traitance locative	-6 396	-7 015	620	9,7%
Contrôle expertise Maintenance	-1 398	-1 421	23	1,6%
Contentieux locataires	-574	-568	-6	-1,1%
Autres dépenses d'exploitation	-9 266	-10 120	854	9,2%
Cotisations CGLLS+Produits de lissage	-146	1 026	-1 172	-801,8%
Impôts et taxes	-23 230	-23 469	238	1,0%
Valeur Ajoutée	23 394	32 260	8 866	37,9%

1- LA MAINTENANCE (Fonctionnement et GRI)

Evolution 2023-2024

EN K€	2023	2024	K€	%
Travaux pour les locataires	20 909	26 543	5 634	26,9%
Locataires entrants	7 261	12 939	5 677	78,2%
Locataires présents	13 648	13 605	-43	-0,3%
-				
Multiservice et contrats d'entretien	5 778	6 582	804	13,9%
Travaux sur les équipements et la sécurité	3 123	3 023	-100	-3,2%
Chauffage (réparations P3)	923	539	-384	-41,6%
Ascenseurs	1 230	1 443	214	17,4%
Contrôle - Diagnostics	320	413	93	29,1%
Sécurité - vidéo surveillance	651	628	-23	-3,6%
Travaux pour l'adaptation aux Handicaps	4 682	3 635	-1 048	-22,4%
Aménagement aux handicaps du logement	4 623	3 541	-1 082	-23,4%
Accessibilité locaux recevant du public	60	94	34	57,1%
Autres travaux	851	868	17	2,0%
Travaux sur logements à la vente	507	534	28	5,5%
Travaux sur logements spécifiques	345	334	-10	-3,0%
TOTAL Travaux	35 344	40 652	5 307	15,0%
<i>dont Fonctionnement</i>	<i>18 952</i>	<i>19 868</i>	<i>916</i>	<i>4,8%</i>
<i>dont Investissement</i>	<i>13 359</i>	<i>15 476</i>	<i>2 117</i>	<i>15,8%</i>



▪ LOCATAIRES ENTRANTS

En 2024, Pas-de-Calais habitat a consacré 13 M€ pour la préparation des logements des nouveaux locataires (2 474 attributions en 2024), par l'application systématique du référentiel logement louable (vétos). Les interventions concernent les éléments suivants :

- remplacement des éléments des sanitaires
- assainissement du logement
- revêtements de sol et plafonds refaits si nécessaire (remise en blanc)
- contrôle des équipements du logement
- installation du tuyau de raccordement au gaz de ville
- serrure ou cylindre de porte remplacé

▪ LOCATAIRES PRESENTS

Travaux d'entretien et de remise en état

Depuis 2019, les responsables des agences de Pas-de-Calais habitat ont été dotés de budgets (investissement) pour les changements de composants et d'adaptations du patrimoine aux handicaps, cela leur a permis, directement en relation avec les locataires, d'effectuer des travaux de changements de menuiseries, de sanitaires, de toitures, de douches et d'autres travaux permettant d'améliorer le patrimoine.

Une enveloppe de **13,6 M€** a été consacrée aux travaux d'entretien, de remise en état et d'adaptation des logements des locataires présents.

▪ MULTISERVICES ET CONTRATS

Les contrats Multiservices et autres contrats représentent un coût de **17 M€** dont **6,6 M€** restent à la charge de Pas-de-Calais habitat.

▪ TRAVAUX SUR LES EQUIPEMENTS ET LA SECURITE

Les travaux sur les équipements et la sécurité pour 3 M€ concernent principalement :

- Les travaux de mise aux nouvelles normes et de modernisation du parc « ascenseurs » consécutifs à la mise en application de la loi « Sécurité Ascenseurs Existants » et l'habillage des cabines pour **1.4 M€** ;
- Les travaux d'entretien et de réparations des chaufferies (P3) pour **0.5 M€** ;
- Les équipements de sécurité (vidéo surveillance...) pour **0.6 M€** ;
- Les diagnostics Amiante, Gaz-Electricité, préalables à la vente de logements et diagnostics réalisés dans le cadre de l'obligation de repérage de l'amiante de tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 pour **0.4 M€**.

▪ TRAVAUX POUR L'ADAPTATION AU HANDICAP ET PERSONNES AGEES

Les travaux pour l'adaptation aux Handicaps et personnes âgées représentent un coût de **3,5 M€**.

Les travaux d'accessibilité des locaux recevant du public représentent un coût de **94 K€** en 2024.

▪ AUTRES TRAVAUX

Une enveloppe de **0.5 M€** a été consacrée à la remise en état des logements proposés à la vente par Pas-de-Calais habitat dans le cadre de sa politique de vente.

Pour les travaux sur les produits dits « Spécifiques » : Foyers, Ehpad, Gendarmeries, commerces..., il a été engagé **0.3 M€**.

2- LES AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

En K€	2023	2024	Evolution 2023-2024	
			K€	%
Sous traitance administrative	895	853	-43	-4,8%

Déplacements, missions, réceptions	427	355	-72	-16,8%
Parc automobile	507	528	21	4,2%
Fournitures administratives	75	111	36	47,2%
Reproduction	96	39	-57	-59,1%
Affranchissement	113	98	-15	-13,2%
Entretien administratifs	205	285	80	39,0%
Energie	877	791	-86	-9,8%
Téléphonie	249	293	44	17,8%
Informatique	1 138	1 268	130	11,4%
Communication	273	362	88	32,3%
Externalisation Gestion	289	245	-44	-15,2%
Autres Frais de fonctionnement	228	266	37	16,4%
Sous-Total Frais de fonctionnement	5 374	5 495	121	2,2%
Honoraires et frais d'actes	1 087	1 391	304	27,9%
Frais de contentieux locataires	574	568	-6	-1,1%
Assurances	1 732	1 732	0	0,0%
Charges copropriété et autres	693	610	-83	-12,0%
Autres taxes	171	702	531	311,2%
Autres Cotisations (Fédération, Plan de concertation...)	293	280	-13	-4,4%
Sous-Total Autres Frais	4 550	5 283	733	16,1%
Total Autres charges d'exploitation	9 925	10 778	853	8,6%

3- FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de fonctionnement présentent une légère augmentation de 2.2 % par rapport à 2023. Ils sont constitués essentiellement des postes repris dans le tableau ci-dessus. Les principales variations sont les suivantes :

▪ Sous-traitance (853 K€)

Ce poste reprend les recours à des associations ou entreprises pour réaliser les prestations suivantes :

- Evacuation des encombrants déposés au pied des immeubles de Pas-de-Calais habitat ;
- Nettoyage des bureaux des directions territoriales et du siège ;
- Envoi des avis d'échéance et de régularisation des charges par l'imprimerie Nationale ;
- Nettoyage des vêtements de travail par des associations d'insertion ;
- Gardiennage de parking ;
- Contrats d'entretien administratifs.

▪ Déplacements, missions, réceptions (355 K€)

▪ Parc automobile (528 K€)

La progression de ce poste est liée au renouvellement d'une partie de la flotte automobile.

▪ Frais postaux (98 K€)

Une bonne maîtrise du poste affranchissement suite à l'externalisation de l'ensemble des courriers « locataires » à l'imprimerie Nationale.

▪ Entretien administratif (604 K€)

Les adaptations des bureaux et accueils ont impacté ce poste.

▪ Energie (791 K€)

Une baisse de 9,8% consécutive à une très forte progression en 2022 (+66,3 %) suite à l'augmentation des tarifs d'électricité.

- **Téléphonie (293 K€)**

En progression de 17,8% en raison de l'achat de téléphones portables en vue d'équiper l'intégralité des salariés à horizon 2025 afin de tendre à la suppression des abonnements des lignes fixes.

- **Informatique (1268 K€)**

A noter, depuis 3 ans, la mise en place de logiciels sur le modèle de la location plutôt que celui de l'achat (Services Google Apps for Works) et l'augmentation des débits par la mise en place de la fibre.

- **Externalisation Gestion (245 K€)**

Il s'agit de l'externalisation du calcul des fiches de paie et de la numérisation des archives ainsi que le recours à des cabinets de recrutement.

- **Autres frais de fonctionnement (266 K€)**

Ce poste reprend notamment :

- La dotation vestimentaire (114 K€)
- Les services bancaires (134 K€).

4- AUTRES FRAIS

- **Honoraires et frais d'actes (1 391 K€) :**

Il s'agit des prestations dans le cadre des projets et méthodes de Pas-de-Calais habitat (baromètre de satisfaction, missions de contrôle, commissaires aux comptes, certification ISO...).

- **Frais de contentieux locataires (568 K€) :**

Il s'agit des frais de poursuites et frais d'actes des locataires en impayés et des honoraires d'un cabinet de recouvrement pour les locataires partis en impayés avec une forte antériorité. Une partie de ces frais est refacturable aux locataires concernés.

- **Autres Taxes (702 K€) :**

Sont reprises, notamment, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'habitation, la taxe sur les véhicules de société et les contributions à l'audiovisuel public.

- **Autres cotisations (280 K€) :**

- Cotisation à la Fédération des Offices (125 K€),
- Cotisation Union Régional pour l'habitat et Autres cotisations (81 K€),
- Redevance pour le Plan de Concertation Locative (74 K€).

- **Assurances (1732 K€)**

- **Copropriétés (610 K€)**

5- COTISATIONS ET PRELEVEMENTS

En 2024, Pas-de-Calais habitat a réglé un montant de **145 K€** au titre de la part forfaitaire de la cotisation à la CGLLS.

6- IMPOTS ET TAXES

			Evolution 2023-2024	
En K€	2023	2024	K€	%
Taxe foncière	27 134	27 467	333	1,2%
Abattement 30% QPV	-3 903	-3 998	95	2,4%
Total Taxe Foncière	23 230	23 469	238	1,0%
Dégrèvements comptabilisés	-7 149	-11 304	4 155	58,1%
Impôts et taxes	16 082	12 165	-3 917	-24,4%
<i>dont impôts directs (Cpt 635)</i>	<i>23 230</i>	<i>23 469</i>	<i>238</i>	<i>1,0%</i>
<i>dont compte 77</i>	<i>-7 149</i>	<i>-11 304</i>	<i>4 155</i>	<i>58,1%</i>

En 2024, 36 019 lots sont soumis à la TFPB pour une moyenne (hors dégrèvements et abattements) de 652 € par lot imposé. 337 lots supplémentaires sont soumis à l'imposition en 2024 et 570 lots en sortent suite à démolitions, ventes ou transformations de logements et des régularisations d'erreur d'imposition N-1.

La revalorisation nationale des bases d'imposition est de + 3.9 %. L'évolution des taux d'imposition votés par les collectivités locales est quand-à-elle globalement stable entre 2024 et 2023.

Pas-de-Calais habitat a obtenu un abattement de 30 % en contrepartie d'engagements d'actions dans le cadre des contrats de ville pour les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) soit **4 M€** pour 15 688 lots.

Les réclamations effectuées par Pas-de-Calais habitat auprès de l'administration fiscale ont, pour leur part, permis d'obtenir des dégrèvements à hauteur de **11.3 M€** pour :

- Remboursement des dépenses d'adaptation du patrimoine au handicap (6.04 M€),
- Dégrèvements pour les travaux d'économie d'énergie (3.34 M€),
- Dégrèvements pour vacance de logements avant démolition (463 K€),
- Dégrèvement suite à la régularisation du calcul de la valeur locative cadastrale des vides ordures : 1.2 M€
- Remboursements suite à réclamations de Pas-de-Calais habitat (exonérations, impositions pour des locaux n'appartenant pas à Pas-de-Calais habitat,...) (260 K€).

L'EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

En K€	2023	2024	Ecart 2023/2024	
Valeur Ajoutée	23 394	32 260	8 866	37,9%
Charges de personnel et charges sociales	-38 795	-40 595	1 800	4,6%
Charges de personnel récupérables	8 177	8 284	106	1,3%
Excédent Brut d'Exploitation	-7 223	-51	7 172	99,3%

1- CHARGES DE PERSONNEL

			Evolution 2023-2024	
En K€	2023	2024	K€	%
Total Rémunérations	36 217	37 811	1 594	4,4%
Autres charges sociales et fiscales	1 306	1 272	-34	-2,6%
Autres charges de personnel	699	755	56	8,0%
Formation et taxe d'apprentissage	467	618	151	32,4%
Participation effort de construction	107	139	33	30,4%
Total Frais de personnel	38 795	40 595	1 800	4,6%
Récupération locataire	-8 177	-8 284	106	1,3%
Total à la charge de PCH	30 618	32 311	1 694	5,5%

Les frais de personnel progressent de 1.8 M€. Cette variation s'explique par :

- **Effets des revalorisations salariales sur 2024 :**
 - Hausse générales : + 3,0 %
 - Augmentations individuelles : + 0,6 %
- **Effets des embauches et des départs :** + 1,1 %
- **Système collectif de rémunération :** - 4,8 %
- **Autres effets (Structure, IJSS, Indemnités...) :** +1,8 %

La récupération auprès des locataires de la rémunération (hors sous-traitance) des personnels de proximité progresse de 1,3 % suite aux revalorisations du SMIC en 2024.

Les « Autres charges sociales et fiscales » correspondent à :

- Instances représentatives : 21 K€
- Comité d'entreprise : 469 K€
- Tickets Restaurant : 639 K€
- Protection médicale et autres : 143 K€

Les Autres Charges de personnel correspondent au chômage (514 K€) et aux indemnités de fin de carrière (241 K€).

RESULTAT D'EXPLOITATION

En K€	2023	2024	Ecart 2023/2024	
Excédent Brut d'Exploitation	-7 223	-51	7 172	99,3%
Amortissements des immobilisations	-2 012	-2 789	777	38,6%
Provision GE	-904	-2 457	1 552	171,7%
Reprise PGE	633	522	-110	-17,4%
Autres provisions pour risques et charges	-3 877	-1 205	-2 672	-68,9%
Autres reprises prov. risques et charges	1 649	1 441	-208	-12,6%
Provisions pour dépréciation des immo.	-432	-661	229	53,0%
Reprises provision pour dépréc. des immo.	1 851	349	-1 501	-81,1%
Provisions pour dépréc. des créances	-2 960	-13 652	10 692	361,2%
Reprises sur prov. pour dépréc. des créances	2 738	12 276	9 538	348,4%
Dotation dépréciation stocks et en cours	-12	-4	-8	-66,6%
Reprise sur stocks et en-cours	107	0	-107	-99,7%
Pertes sur créances irrécouvrables	-2 718	-1 911	-806	-29,7%
Autres produits et charges de gestion courante	3 062	1 701	-1 361	-44,4%
Résultat d'Exploitation	-10 099	-6 442	3 657	36,2%

1-DOTATIONS REPRISES SUR PROVISIONS GROS ENTRETIEN

En K€	Provision 2023	Dotation 2024	Reprise 2024	Provision 2024
Provision pour gros entretien	1 313	2 457	-522	3 248

La provision pour gros entretien (PGE) représente des dépenses futures de gros entretien et doit s'appuyer sur un plan de travaux établi immeuble par immeuble et catégorie d'intervention par catégorie d'intervention.

Par ailleurs, la PGE n'est pas fongible, à savoir que toute provision non consommée sera reprise et ne pourra pas servir à financer une insuffisance de provision sur un autre immeuble.

La provision de **3,2 M€** inscrite par Pas-de-Calais habitat au 31/12/2024 reprend un ensemble de travaux à réaliser sur le patrimoine pour la période de 2025-2027.

2-DOTATIONS REPRISES SUR PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En K€	Provision 2023	Dotation 2024	Reprise 2024	Provision 2024
Allocation chômage	953	474	-704	722
Indemnités fin de carrière	6 012	0	-660	5 352
Diagnostic amiante	294		-9	285
DPE	1 506	155		1 660
Stock - pertes à terminaison	95			95
Indemnités	68	12	-68	12
Taxe foncière	558	565		1 123
TOTAL	9 485	1 205	-1 441	9 250

Pas-de-Calais habitat, étant son propre assureur en lieu et place de Pôle Emploi, dispose d'une provision de **722 K€** suffisante pour verser les **allocations chômage** des personnels nominativement identifiés jusqu'à la fin de leur durée d'indemnisation.

A noter, l'application, à partir de 2011, de la méthode dite « Préférentielle » pour le calcul **des indemnités de fin de carrière**. Cette méthode, ainsi que le recul progressif de l'âge de départ à la retraite à 64 ans conduit à provisionner un montant de **5 352 K€** au 31/12/2024.

3-DOTATIONS REPRISES SUR PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

En K€	Provision 2023	Dotation 2024	Reprise 2024	Provision 2024
Dépréciation des réserves foncières	1 919	345	0	2 264
Projets abandonnés	752	195	0	947
Autres dépréciations	349	121	-349	121
Avance sur immo en cours	0	0	0	0
TOTAL	3 020	661	-349	3 333

Dépréciation pour programmes abandonnés et réserves foncières

Ce poste correspond aux coûts engagés sur les projets abandonnés et aux dépréciations des réserves foncières.

Autres dépréciations

Les immeubles collectifs les moins attractifs commercialement et subissant un taux de vacance commerciale d'au moins 25% voient leur valeur nette comptable dépréciée à raison de 15% la 1^{ère} année, 10% les 2 années suivantes, 10% la 4^{ème} année et 5% la 5^{ème} année. Les logements individuels ayant une vacance commerciale supérieure à 24 mois cumulés sont totalement dépréciés.

4-DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES AUTRES IMMOBILISATIONS

En K€	2023	2024	Evolution 2023-2024	
			K€	%
Immobilisations incorporelles	227	977	750	330,1%
Immobilisations corporelles	1 785	1 812	27	1,5%
TOTAL	2 012	2 789	777	38,6%

Les immobilisations incorporelles correspondent aux investissements de logiciels et les immobilisations corporelles aux investissements des micro-ordinateurs, aménagements et matériels de bureaux. L'évolution constatée concerne la dotation aux amortissements du nouvel ERP mis en service en 2024.

5-DOTATIONS CREANCES DOUTEUSES

En K€	Provision 2023	Dotation 2024	Reprise 2024	Provision 2024
Clients locataires	12 208	13 652	-12 208	13 652
Débiteurs divers	392	0	-67	324
TOTAL	12 600	13 652	-12 276	13 977

Au 31/12/2015, l'Office a appliqué les dispositions du décret 2014-1738 du 29 décembre 2014 relatif à la dépréciation des créances locataires.

La notion de créances de « plus d'un an » n'est désormais plus envisagée selon la date de l'impayé (« terme » de la créance) mais au regard de sa masse financière. Ainsi, une créance locataire est considérée à plus d'un an lorsqu'elle représente plus de 12 mois cumulés de loyers, charges et accessoires, quelle que soit la date d'antériorité de l'impayé.

Les créances des locataires partis et les créances représentant plus de 12 mois cumulés de loyer, charges et accessoires, sont dépréciées à 100%.

La dépréciation des autres créances douteuses sur locataires présents de montants inférieurs à un an de quittance (loyers, charges et accessoires), est calculée sur la base ci-dessous :

Antériorité en nombre de mois de loyers	%
Locataires "typiques" partis	100%
Locataires "typiques" présents :	
0 - 2 mois	3%
3 mois	20%
4 - 8 mois	40%
9 - 11 mois	50%
12 mois et +	100%
Locataires "Spécifiques" présentant des situations particulières	Cas par cas

Sauf difficultés de recouvrement, les locataires spécifiques « institutionnels » sont écartés de la provision.

Après une reprise sur provision de l'exercice de 12 276 K€ et une dotation de 13 652 K€, le stock de provisions pour créances douteuses s'élève à 13 977 K€.

6-DEPRECIATIONS STOCKS ET ENCOURS

En K€	Provision 2023	Dotation 2024	Reprise 2024	Provision 2024
dépréciation des encours	349	4	0	352

Le montant total des dépréciations de stocks s'élève à 352 K€, dont 311 K€ au titre de la mévente.

Mévente :

Une provision pour mévente est constatée en cas de commercialisation difficile.

Le taux de dépréciation évolue de la façon suivante :

Mise en vente < 2 ans	0%
2 ans < mise en vente <= 3 ans	5%
3 ans < mise en vente <= 4 ans	10%
4 ans < mise en vente <= 5 ans	15%
5 ans < mise en vente <= 6 ans	20%
6 ans < mise en vente <= 7 ans	25%
Mise en vente > 7 ans	30%

7- PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES

Il s'agit des dettes des locataires partis débiteurs passées en irrécouvrabilité (1 911 K€) dont 1 203 K€ concernant les créances locataires et 708 K€ aux effacements de dettes par décision du juge. Les règles sont les suivantes :

- Créances clients insolvable depuis plus de 6 mois après décompte définitif,
- Créances clients sans adresse depuis plus de 6 mois après envoi du décompte définitif,
- Créances prescrites,
- Créances inférieures à 152,45 € (coût de traitement).

8- AUTRES PRODUITS ET CHARGES DE GESTION COURANTE

Concernant les produits, la cotisation principale de la CGLLS nette de lissage représente 1,17 M€ :

- Cotisation principale : + 3,20 M€
- Lissage : - 4,37 M€

Pour les charges : il s'agit des budgets alloués au soutien des initiatives des habitants (136 K€) et frais des administrateurs (70 K€).

Les produits liés aux ventes de certificats d'économie d'énergie représentent 1,00 M€ suite aux travaux engagés.

RESULTAT COURANT

En K€	2023	2024	Ecart 2023/2024	
Résultat d'exploitation	-10 099	-6 442	3 657	36,2%
Produits financiers	3 011	3 562	550	18,3%
Autres charges financières	-473	-444	-30	-6,3%
Résultat financier	2 538	3 118	580	22,9%
Résultat courant	-7 561	-3 324	4 237	56,0%

9- PRODUITS FINANCIERS

			Evolution 2023-2024	
En K€	2023	2024	K€	%
Produits financiers	3 011	3 562	550	18,3%

Au 31/12/2024, la trésorerie placée ressort à 89.1 M€. Au cours de l'exercice 2024, l'encours moyen placé s'élève à 114.5 M€. Le taux de placement sur l'année correspondant est de 3.11 %.

La rémunération se décompose ainsi :

Types de placement	En M€
Revenus des comptes à terme	0.18
Autres revenus sur autres livrets	1.88
Revenus des livrets A	1.50

Sur la base des éléments présentés ci-dessus, le taux de rendement de l'exercice 2024 de la **trésorerie moyenne placée (114.5 M€)** est de **3.11 %** soit un rendement supérieur de **0,11 %** par rapport au Livret A.

Couverture de taux d'intérêts

Néant au 31/12/2023 (cf 1-7 LES CHARGES FINANCIERES)

RESULTAT DE L'EXERCICE

En K€	2023	2024	Ecart 2023/2024	
Résultat Courant	-7 561	-3 324	4 237	56,0%
Plus-values sur ventes	2 341	2 908	567	24,2%
Valeur nette des composants remplacés	-1 013	-1 089	76	7,5%
Autres Produits exceptionnels	15 250	23 133	7 883	51,7%
Autres Charges exceptionnelles	-14 962	-13 105	-1 856	-12,4%
Dotations aux provisions exceptionnelles	-2 699	-3 108	409	15,2%
Valeur nette des démolitions	-670	-773	102	15,3%
Reprises sur provisions exceptionnelles	4 299	5 460	1 162	27,0%
Résultat exceptionnel	2 545	13 426	10 881	427,5%
IS Crédits Impôts	8	0	8	100,0%
RESULTAT NET	-5 007	10 102	15 109	301,7%

1- VENTES DE LOGEMENTS

			Evolution 2023-2024	
En K€	2023	2024	K€	%
Produits des ventes	4 125	4 220	95	2,3%
Valeurs nettes des actifs cédés	-1 784	-1 312	-472	-26,4%
TOTAL	2 341	2 908	567	24,2%

Les produits des ventes se montent à **4 220 K€** soit :

- 34 logements :	3 156 K€
- 8 Terrains :	564 K€
- 1 local «Spécifique» :	500 K€

La plus-value constatées sur ces ventes s'élève à **2 908 K€**.

2- VALEURS NETTES COMPTABLES DES COMPOSANTS REMPLACES

Dans le cadre des normes comptables (IAS/IFRS), les valeurs nettes comptables des composants remplacés lors de travaux sont sorties de l'actif soit **1 089 K€**.

3- AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors cessions d'actif) : 23,13 M€

Ce poste comprend essentiellement :

- Dégrèvements de taxes foncières et d'habitation	11,3 M€
- Indemnités d'assurance	2,6 M€
- Subventions démolitions	5,6 M€
- Nettoyage comptes fournisseurs	0,3 M€
- Ecart régularisation des charges 2023	1,6 M€
- Autres (crédits latents clients, TVA, remboursement ICNE CDC...)	1,7 M€

4- AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES : 13,11 M€

Ce poste comprend essentiellement :

- Dépenses de sinistres	3,8 M€
- Frais pour démolitions	6 M€
- Travaux sur VRD et égouts	0,1 M€

- Cotisation FSL	0.2 M€
- Subventions accordées	1,2 M€
- Régularisation fournisseurs	0,1 M€
- Ecart de régularisations des charges locatives	1,2 M€
- Autres	0,5 M€

5- DOTATIONS ET REPRISES PROVISIONS EXCEPTIONNELLES

En K€	Provision 2023	Dotation 2024	Reprise 2024	Provision 2024
Coûts des démolitions	5 515	2 241	-2 757	4 998
Dépréciation des démolitions futures	3 175	347	-2 436	1 087
Contentieux personnel	1 658	520	-16	2 162
Autres contentieux	293	0	-251	42
TOTAL	10 642	3 108	-5 460	8 289

Dépréciations pour démolitions futures

Les dotations pour dépréciations des bâtiments à démolir suivent les mêmes règles que les dotations pour coûts des démolitions. Les reprises permettent d'ajuster la valeur nette comptable du bâtiment à détruire.

Provisions pour coûts liés aux démolitions

Pour les démolitions futures, la règle choisie par Pas-de-Calais habitat est de provisionner les coûts des démolitions (après déduction des subventions attendues Etat et Action Logement, subventions ANRU, ville et région...). Les provisions existantes sont ajustées en fonction de l'actualisation des coûts prévisionnels.

Les reprises correspondent aux provisions constituées pour les démolitions de l'année ainsi qu'aux actualisations des coûts des démolitions futures.

II - L'EQUILIBRE FINANCIER

LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

En K€	2023	2024	Evolution 2023-2024	
			K€	%
Résultat Net	-5 007	10 102	15 109	301,7%
+ Dotations aux amortissements	67 118	68 464	1 346	2,0%
+ Dotation Amort. Int. Compensateurs	0	0	0	0,0%
+ Dotation PGE	904	2 457	1 552	171,7%
+ Dotations aux provisions exploitation	7 281	15 523	8 242	113,2%
+Dotation amort. Provision Except.	2 699	3 108	409	15,2%
+ Valeur nette actifs cédés ou démolis	3 468	3 174	-294	-8,5%
- Quotes-parts de subventions	-5 912	-5 911	-1	0,0%
- Produits de cessions	-4 125	-4 220	95	2,3%
- Reprise PGE	-633	-522	-110	-17,4%
- Reprise amts et provisions	-10 643	-19 526	8 884	83,5%
= Capacité d'autofinancement PCG	55 150	72 647	17 497	31,7%
-Remboursements d'emprunts locatifs	-49 889	-43 839	-6 050	-12,1%
- Dotation Amort. Int. Compensateurs	0	0	0	0,0%
= Autofinancement net HLM	5 261	28 808	23 547	447,6%

L'autofinancement net HLM représente les flux financiers nets créés par l'exploitation de l'entreprise avant les ventes (cessions/actifs). Cet autofinancement sert essentiellement à financer les programmes de réhabilitation et de développement.

Afin de déterminer son montant, plusieurs retraitements sont effectués dont :

Les remboursements d'emprunts locatifs s'élèvent à **43,84 M€ (en augmentation de 6 M€)**.

Les dotations aux provisions d'exploitation s'élèvent à **15 523 K€** dont :

- Allocations chômage	474 K€
- Dépréciation projets abandonnés, bâtiments déclassés	665 K€
- Créances locataires, fournisseurs et débiteurs divers	13 652 K€
- Amiante, DPE, Taxes foncières...	732 K€

Les dotations aux provisions exceptionnelles sont de **3 108 K€** dont :

- Coûts des démolitions futures	2 241 K€
- Dépréciations des démolitions futures	347 K€
- Risques et charges	520 K€

La provision pour gros entretien a fait l'objet d'une reprise de **522 K€** et d'une dotation de **2 457 K€**.

Les reprises sur provisions sont de **19 526 K€** dont :

- Créances locataires, fournisseurs et débiteurs divers	12 276 K€
- Dépréciation projets abandonnés, bâtiments déclassés	349 K€
- Coûts des démolitions	2 757 K€
- Dépréciations des démolitions futures	2 436 K€

- Indemnités de fin de carrière	660 K€
- Allocations chômage	704 K€
- Diagnostic Amiante, DPE	9 K€
- Autres reprises	335 K€

L'amélioration de la capacité d'autofinancement est essentiellement liée à :

- La hausse des loyers pratiqués (+3.5 % soit + 5 M€)
- Les subventions accordées (+ 8 M€)
- Les produits liés aux dégrèvements TFPB en hausse de + 4 M€
- La diminution des remboursements d'emprunts locatifs pour 6 M€

LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT HLM

En K€	2 022	2 023	2 024	Moyenne 3 ans
-				
a) Capacité d'autofinancement	64 001	55 150	72 647	
b) + ou - variations intérêts compensateurs	-4	0	0	
c) Remboursements emprunts locatifs	-51 698	-49 889	-43 839	
d) (a+b -c) : Autofinancement net HLM	12 299	5 261	28 808	
e) Total des produits financiers	1 342	3 011	3 562	
f) Total des produits d'activités	201 062	204 556	208 107	
g) Charges récupérées	-36 440	-34 940	-34 069	
h) (e+f-g) : Dénominateurs du ratio	165 965	172 628	177 599	
d/h : Ratio d'Autofinancement net HLM	7,41%	3,05%	16,22%	8,89%

Le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 et l'arrêté du 10 décembre 2014 viennent de concrétiser la suppression de l'amortissement dérogatoire des organismes HLM. Cette obligation comptable, dérogatoire du droit commun, avait été historiquement créée pour pallier les risques d'insuffisance de résultat et de ressources à long terme des organismes pour faire face aux remboursements de leurs emprunts.

En contrepartie de cette suppression, un dispositif de gestion prudentielle impliquant la gouvernance des organismes a été instauré. Cette nouvelle règle de gestion consiste à calculer annuellement un ratio d'autofinancement net HLM (déterminé par le décret) correspondant à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies, ou qui concernent des composants sortis de l'actif, à l'exception des remboursements anticipés et des remboursements de crédits relais et d'avances, ainsi que la variation des intérêts compensateurs ou différés et la dotation aux amortissements des charges d'intérêts compensateurs à répartir, rapportée à la somme des produits financiers #76 et des produits d'activité #70 à l'exclusion de la récupération des charges locatives #703, et à le comparer à un seuil de fragilité (déterminé par l'arrêté) de 0 % sur l'exercice ou inférieur à 3 % sur 3 années consécutives (moyenne sur 3 ans). En cas de résultat inférieur à ce seuil, le Directeur Général de l'organisme présente au Conseil d'Administration une analyse des causes de cette dégradation et, le cas échéant, propose des axes d'amélioration de la situation financière de l'organisme.

Le ratio, sa comparaison au seuil, l'analyse des causes et les propositions de rétablissement financier sont inscrits dans le rapport de gestion (ou d'activité) présenté au Conseil d'Administration qui prend acte et/ou délibère sur ces

éléments. Le Commissaire aux comptes devra ensuite se prononcer sur ces éléments au titre des vérifications légales portant sur le rapport de gestion.

Le ratio pour l'exercice 2024 est de : **16,22 %**

Le ratio moyen sur 3 ans est de : **8,89 %**

LE FONDS DE ROULEMENT FINANCIER

			Evolution 2023-2024	
En K€	2023	2024	K€	%
EMPLOIS (ACTIF)				
Immob. Nettes 3)	1 358 557	1 347 034	-11 523	-0,8%
+ Charges à répartir (1)	0	0	0	
Total emplois permanents	1 358 557	1 347 034	-11 523	-0,8%
RESSOURCES (PASSIF)				
Capitaux propres (yc provisions GE et charges	409 864	424 324	14 459	3,5%
Dettes (2)	1 053 241	1 015 671	-37 570	-3,6%
Total ressources permanentes	1 463 105	1 439 995	-23 110	-1,6%
Fonds de roulement financier	104 549	92 961	-11 587	-11,1%

(1) Yc charges à répartir (intérêts compensateurs)

(2) Yc intérêts compensateurs (intérêts courus non échus déduits)

(3) Intérêts courus non échus déduits

La baisse du fonds de roulement financier s'explique par les variations suivantes :

- Capacité d'autofinancement positive :	+ 72 647 K€
- Augmentation nette des dépôts de garantie :	+ 280 K€
- Cessions/Sorties d'actif :	+ 4 220 K€
- Ecart de financement des immobilisations :	- 41 342 K€
- Provisions pour actif circulant :	- 1 380 K€
- Remboursement de la dette financière :	- 45 732 K€
- Remboursements anticipés nets :	- 280 K€

La variation totale de la dette hors dépôts de garantie (-37 849 K€) s'explique par :

- Nouveaux emprunts encaissés :	+ 8 164 K€
- Remboursements à l'échéance :	- 45 733 K€
- Remboursements par anticipation :	- 280 K€

LE FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION

En K€	2023	2024	Evolution 2023-2024	
			K€	%
Clients nets	16 853	16 853	0	0,0%
Autres classes 3 et 4 sauf charges à répartir	40 028	34 305	-5 723	-10,1%
Total Actif circulant net	56 880	51 158	-5 723	-10,1%

Intérêts courus non échus	14 624	14 749	126	0,9%
Fournisseurs	14 058	17 441	3 383	24,1%
- Exploitation	8 304	8 603	299	3,6%
- Immobilisation	5 753	8 838	3 085	53,6%
Autre classe 4 (Passif)	32 907	25 000	-7 907	-24,0%
Total Passif d'exploitation	61 588	57 190	-4 398	-7,1%
F.D.R. d'exploitation	4 708	6 033	1 325	
BFR=-F.D.R d'exploitation	-4 708	-6 033	-1 325	

La hausse du fonds de roulement d'exploitation est provoquée par une baisse de l'actif circulant net de 5 723 K€ conjuguée à une baisse du passif d'exploitation de 4 398 K€ :

- 1) La baisse de l'actif s'explique par :

Subventions à recevoir :	- 5 038 K€
Clients :	0 K€
Autres (Stocks, TVA, Taxes foncières...) :	- 685 K€

- 2) La baisse du passif s'explique par :

Intérêts courus non échus :	+ 126 K€
Fournisseurs :	+ 3 383 K€
Autres (TVA, dettes fiscales et sociales...) :	- 7 907 K€

LA TRESORERIE

En K€	2023	2024	Evolution 2023-2024	
			K€	%
F.D.R financier	104 549	92 961	-11 587	-11,1%
F.D.R d'exploitation	4 708	6 033	1 342	28,1%
TRESORERIE TOTALE	109 257	98 994	-10 263	-9,4%

La variation de la trésorerie s'explique par la baisse du fonds de roulement financier (- 11 587 K€) et la hausse du fonds de roulement d'exploitation (+ 1 342 K€).

La trésorerie se compose de la manière suivante :

En K€	2023	2024	Evolution 2023-2024	
			K€	%
Valeurs mob. de placement	0	0	0	
Disponibilités	109 257	98 820	-10 436	-9,6%
Intérêts courus	0	174	174	
TRESORERIE TOTALE	109 257	98 994	-10 263	-9,4%

LE TABLEAU DE FINANCEMENT 2023-2024

En variation K€	2024	2023
EMPLOIS PERMANENTS		
Investissements incorporels	1 099	1 821
Investissements corporels	57 240	37 574
Remboursement des dettes financières	45 732	51 763
Remboursement emprunts anticipés	280	1 729
Remboursement dépôts locataires	0	1 099
Réduction de subventions (compte 13)	208	171
AUGMENTATION DES EMPLOIS	104 559	94 156
RESSOURCES STABLES		
= CAF de l'exercice	72 647	55 150
Solde reprise/dotation	-1 380	-127
= Ressources internes à long terme	71 267	55 023
Cessions actif / variations d'actifs	4 220	5 672
Augmentation subventions. investissements	9 041	2 587
Augmentation dettes financières	8 164	25 583
Augmentation dépôts locataires	280	1 114
Autres (dont IC)	0	0
AUGMENTATION RESSOURCES	92 972	89 981
VARIATION DU FDR NET FINANCIER	-11 587	-4 175
VARIATION DU FDR HORS 26-27	-11 587	-4 175

L'utilisation de la CAF :

Celle-ci s'élève à + **72,6 M€**, et contribue au remboursement de la dette hors RA (45,7 M€).

Principales ressources :

■ L'augmentation nette des dépôts de locataires	+ 280 K€
■ Les cessions d'actif / variations d'actif	+ 4 220 K€
■ Les subventions d'investissement	+ 8 834 K€
■ Les emprunts nouveaux	+ 8 164 K€

Principaux emplois :

■ Les remboursements d'emprunts	- 46 012 K€
■ Les investissements corporels	- 57 240 K€
■ Les investissements incorporels	- 1 099 K€

III - LES RATIOS FINANCIERS

	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024
<u>RATIOS DE STRUCTURE FINANCIERE</u>					
Actif immobilisé/capitaux permanents (%)	95,8%	95,3%	92,7%	92,9%	93,5%
Fonds de roulement par logement	1 554 €	1 745 €	2 742 €	2 652 €	2 386 €
Capitaux propres/Capitaux permanents (%)	26,8%	27,4%	27,8%	28,0%	29,5%
Dettes financières/Capitaux permanents (%)	73,2%	72,6%	72,2%	72,0%	70,5%
Capitaux propres/Total du bilan (%)	26,2%	26,6%	27,0%	26,9%	28,3%
<u>RATIOS DE TRESORERIE</u>					
Stabilité de la trésorerie (%)	84,1%	85,9%	100,4%	95,7%	93,9%
Trésorerie en nb de mois de loyers-charges	4,7	5,1	6,8	6,6	5,8
Rémunération de la trésorerie (%)	1,0%	0,5%	0,0%	2,8%	3,6%
<u>RATIOS RENTABILITE</u>					
Marge brute locative en % des loyers	46,2%	47,3%	47,3%	42,9%	50,8%
EBE en % des loyers	0,1%	0,6%	0,6%	-4,4%	0,0%
Capacité d'autofinancement en % des loyers	36,0%	38,8%	-6,2%	33,9%	42,3%
Autofinancement net en % des loyers	3,3%	6,9%	0,0%	3,2%	16,8%
Ratio d'autofinancement net HLM	3,2%	6,6%	0,0%	3,0%	16,2%
<u>RATIOS DE GESTION (base DIS)</u>					
Nombre de logements (hors foyer)	40 090	40 050	39 657	39 425	38 966
Nombre logements foyer (équivalent)	1 611	1 477	1 468	1 564	1 752
Nombre logements total (équivalent)	41 701	41 527	41 125	40 989	40 718
Loyers / logement	3 957 €	3 979 €	4 018 €	4 144 €	4 297 €
Taxe Foncière / logement	524 €	508 €	513 €	567 €	576 €
Maintenance / logement	369 €	404 €	407 €	442 €	563 €
Annuités / loyers	50,7%	47,7%	15,7%	51,2%	44,9%
Cotisation CGLLS / logement	90 €	86 €	88 €	77 €	82 €
Coût impayés / loyers	1,3%	1,0%	-2,6%	1,8%	1,9%
Frais de personnel /logement	741 €	755 €	762 €	747 €	791 €
Autres dépenses d'exploitation / logement	219 €	223 €	225 €	242 €	265 €
Produits financiers / loyers	0,5%	0,2%	0,0%	1,8%	2,1%

IV – INFORMATIONS GENERALES

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU TITRE DE L'EXERCICE 2024				
NOMS ET PRENOMS	ADRESSES	ACTIVITE OU PROFESSION	DATE D'ENTREE AU CONSEIL	DATE D'EXPIRATION DU MANDAT
COTTIGNY Jean Louis	3, rue Léon Blum 62217 Beaurains	Président de Pas de Calais Habitat Conseiller départemental	10/06/2011	2028
LEROY Jean Claude	Impasse Guy Mollet 62380 Lumbres	Président du Conseil départemental	22/07/1998	2028
AIT-CHIKHEBBIH Fatima	38 rue des Cytises 6230000 Lens	Vice-Présidente de Pas-de-Calais habitat Conseillère départementale	08/09/2021	2028
BARBARIN Olivier	2 rue des champs 62480 Le Portel	Conseiller départemental	08/09/2021	2028
BAUDE Bernard	64 rue Augustin Legrand 62680 Méricourt	Maire de Méricourt, Vice-Président de la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin	24/10/2008	2028
BOUNY Christelle	13 rue Albert thomas 62230 Outreau	Représentante du Syndicat CFDT	08/09/2021	2028
BRAS Cathy	38 rue du crincho apt 8 62000 ARRAS	Représentante d'UFC QUE CHOISIR	20/12/2019	déc-26
CAGIN Jean-Jacques	10 place de Rouen Apt 9 ACHICOURT 62217	Représentant CLCV	16/12/2022	déc-26
DHAUSSY Guillaume	103 Rue du Général de Gaulle 59139 Wattignies	Représentant des collecteurs de la PEEC (participation des employeurs à l'effort à la construction)	16/02/2024	juil-05
DUBREUCQ Alain	123 Rue Lamartine 62114 Sains-en-Gohelle	Maire de Sains-en-Gohelle	24/10/2008	2028
DUONSEIL Alain	34 rue de Corbehem 62117 Brebieres	Président de la Vie Active	13/12/2024	2028
DUCRON Yves	84 Rue Beaurepaire 62200 Boulogne sur Mer	Représentant SOLIHA, Solidaires pour l'Habitat	01/06/2001	2028
DUHEN Françoise	12 BAT L'Orangerie 62223 Saint-Nicolas	Représentante d'UFC QUE CHOISIR	19/12/2014	déc-26
GAILLARD Danielle	3 Rue utrillo apt 5, 62000 ARRAS	Représentante CGL	16/12/2022	déc-26
GLORIAN Grégory	5 rue Georges Deroeux 62320 Rouvroy	Représentant CGT	26/05/2023	2028
LEFEBVRE Nadine	150 rue Henri Lefebvre 62660 Beuvry	Maire de Beuvry, Conseillère Communautaire	19/06/2015	2028
LEROUGE Nadine	14 rue de Verdun 62230 Outreau	Adjointe au Maire d'Outreau en charge du logement	08/09/2021	2028
MALFAIT Alexandre	2 rue d'Achicourt 62000 Arras	Conseiller départemental	08/09/2021	2028
MAQUET Jacqueline	12 Rue de Château d'Eau 62123 Montescourt	Députée du Pas de Calais	24/10/2008	2028
MELICK Jacques	1376 Rue Copernic 62400 Béthune	Ancien Ministre	10/06/2011	2028
MENU Nathalie	49 rue de Dixmude 62410 Hulluch	Présidente de la CAF du Pas-de-Calais	01/07/2022	2028
MEYFROIDT-LEFAIT Sylvie	15C rue Marcel Maniez 62232 Vendin les Béthune	Conseillère départementale	08/09/2021	2028
PANNIER Alain	2 Place du Cabestan 62000 Berck sur Mer	représentant de l'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF)	08/09/2021	2028
PEZE Gérard	10 Rue Becquerel 62000 Arras	Représentant le Comité d'hygiène Sociale du Pas-de-Calais	22/07/1998	2028
PILCH Christophe	2 Boulevard Lepoivre 62710 Courrières	Maire de Courrières, Président de la Communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin	10/06/2011	2028
ROSSIGNOL Françoise	9 B rue Charcot 62000 Dainville	Maire de Dainville, Vice-Présidente de la Communauté Urbaine d'Arras	19/06/2015	2028
SAVESTE Cathy	51 Rue du Maréchal Lyautey Appartement 7 62400 Béthune	Représentante CSF	14/06/2024	déc-26

PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS ET CONVENTIONS REGLEMENTEES

Conventions règlementées présentées en Conseil d'Administration (CA) durant l'exercice 2024 :

- Modalités d'utilisation de l'abattement TFPB dans les quartiers prioritaires - Contrat de ville "Engagement 2030"
 - CA du 13/12/2024
- Relative à la rupture conventionnelle de contrat de travail :
 - CA du 18/10/2024
- Convention de partenariat stratégique avec le Département du Pas-de-Calais
 - CA du 16/02/2024
- Convention de partenariat entre Coopertois, Pas-de-Calais habitat, Maisons et Cités, Maisons et Cités Accession
 - CA du 16/02/2024
- Convention de mise à disposition de personnel par Pas-de-Calais habitat à Coopertois
 - CA du 16/02/2024
- Contrat de Délégation de Service Public relatif à la conception, la réalisation et l'exploitation d'un réseau de chaleur urbain sur le territoire des communes de LE PORTEL et d'OUTREAU
 - CA du 13/12/2024
- BEAURAINS - 25 bis rue Pierre Curie Vente d'une parcelle de terrain à COOPARTOIS
 - CA du 18/10/2024
- AVION - Quartier République Rétrocession de Réseau de chaleur et de ses moyens de production
 - CA du 13/12/2024
- Approbation des contrats de Ville "Engagements Quartiers 2030"
 - CA du 14/06/2024
- Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin
 - CA du 13/12/2024

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Proposition d'affectation du résultat net de l'exercice 2024 d'un montant de 10 101 934.32 € selon les conditions suivantes :

Désignations	Total	Dont SIEG	Dont Hors SIEG
Résultat	10 101 934.32	6 203 655.07	3 898 279.25
Dont Plus-values sur cessions immobilières		2 416 777.81	

Résultat SIEG

Compte 1068513 – Réserves sur cessions immobilières – SIEG	2 416 777.81 €
Compte 1101100 – Report à nouveau - SIEG	3 786 877.26 €

Résultat hors SIEG

Compte 1068520 – Réserves sur cessions immobilières – Hors SIEG	0 €
Compte 1101200 – Report à nouveau Hors SIEG	3 898 279.85 €

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Pas-de-Calais habitat n'a pas comptabilisé de frais de cette nature.

DEPENSES SOMPTUAIRES

Prévues aux articles 39-4 et 223-4 du Code Général des Impôts.

Les comptes 2024 ne comportent aucune dépense de cette nature.

INFORMATIONS SUR LES FILIALES

COOPARTOIS Exercice 2024

INFORMATIONS ECONOMIQUES Rapport de Gestion (Extraits)

I. CAPITAL SOCIAL :

Le capital social s'élève, au 31 Décembre 2024 à 424 285.50 € contre 423 950 € au 31 Décembre 2023.

II. RESULTAT 2024 :

Résultat net comptable : - 663 K€

III. AFFECTATION DU RESULTAT :

Le résultat net comptable (après impôts) de l'exercice 2024 est de – 662 950 €, répartis de la façon suivante :

	TOTAL	Dont SIEG
RESULTAT 2024	- 662 950 €	- 644 422.13

ANNEXES

LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Produits

Charges

Loyers
Récupération des charges
Subvention d'exploitation
Quote-parts de subventions
Prestations de service
Produits divers

Dotations aux amortissements
Charges financières
Charges locatives

Marge Brute
Totale

La marge brute représente la marge dégagée avant la prise en compte des charges de fonctionnement

Marge Brute
Totale

Dépenses d'exploitation
Entretien et réparation
Autres services extérieurs
Impôts et taxes
Gros entretien

Valeur ajoutée

La valeur ajoutée indique le poids économique véritable de l'entreprise

Valeur ajoutée

Impôts sur les salaires
Salaires + charges

Excédent Brut
d'exploitation

L'excédent brut d'exploitation indique la performance de l'outil de production avant la politique des amortissements et des provisions, avant la politique financière, mais après la maintenance du patrimoine

Excédent Brut d'exploitation
Reprise provision Gros entretien
Reprise provision Risque et charge
Reprise provision Dépréciation

Dotations amortissement hors investissement immobilier
Dotations provisions
Pertes créances irrécouvrables

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation indique le résultat des activités

Résultat d'exploitation
Produits financiers

Autres charges financières

Résultat courant

Résultat courant
Produits des ventes de logements
Produits exceptionnels

Dotations exceptionnelles aux amortissements des immobilisations
Valeurs nette des actifs cédés
Autres charges exceptionnelles

Résultat net

Le résultat net est la différence entre les produits et les charges. Ce solde est un résultat comptable. Certaines charges ne sont pas des dépenses (dotations amortissements) certains produits ne sont pas des recettes (reprises)

UTILISATION DE LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

- Remboursement du capital des emprunts
- Remboursement anticipé des emprunts
- Autofinancement des investissements
- Contribution à l'augmentation du fonds de roulement

CONSTRUCTION DU TABLEAU DE FINANCEMENT

LE FONDS DE ROULEMENT

Fonds de roulement financier

Emplois

Actif immobilisé
(Valeurs nettes)
Charges à répartir

Fonds de roulement

Ressources

Ressources propres
« Capitaux propres »
Capitaux empruntés à terme
« Dettes financières »
(Intérêts courus non échus)

Le fonds de roulement représente la marge de sécurité financière de l'entreprise.

La structure de Pas-de-Calais Habitat permet au fond de roulement de contribuer dans sa totalité à la création de la trésorerie. Pour augmenter le fond de roulement, le montant des ressources propres et des dettes doit augmenter plus fortement que celui des investissements.

Fonds de roulement d'exploitation

Emplois

Actif circulant
Créances clients
(Valeurs nettes)

Besoin en fonds de roulement négatif

Ressources

Intérêts courus non échus
Dettes fournisseurs
« Exploitation »
« Immobilisations »
Factures non parvenues
Autres dettes non financières

Le besoin en fond de roulement (BFR) est le besoin de financement nécessaire pour faire face au décalage entre les recettes et les dépenses : Ex : Les clients paient presque toujours après la facturation. Concernant Pas-de-Calais Habitat, ce besoin de financement n'existe pas. Au contraire, l'exploitation génère de la trésorerie.

Le B.F.R est une ressource et contribue dans sa totalité comme le fonds de roulement financier à la création de la trésorerie.

= Trésorerie

DEFINITION DES RATIOS

Ratio de structure financière

Couverture de l'actif immobilisé par les capitaux permanents

Ce ratio a pour objectif de mesurer le rapport entre les investissements nets réalisés par les organismes et les moyens financiers internes et externes dont ils disposent pour couvrir ces immobilisations. Ce ratio doit être inférieur à 100 %, dès lors qu'il prend en compte l'ensemble des moyens financiers de l'Organisme.

Fonds de roulement par logement

Ce ratio permet de juger la solidité financière. Il se calcule par différence entre les capitaux permanents et les immobilisations nettes (charges à répartir incluses).

Importance des ressources propres

Il s'agit d'évaluer le pourcentage des ressources internes de l'Organisme par rapport aux capitaux permanents dont il dispose pour financer ses investissements. On peut mesurer ainsi les conséquences positives de la politique d'autofinancement menée par l'organisme (un taux élevé témoigne de l'importance des ressources internes comparées aux dettes).

Cette situation n'est pas sans incidence sur le compte de résultat dans la mesure où l'importance de l'endettement influence directement le volume des charges financières.

Importance de la dette

Il s'agit d'évaluer le pourcentage des dettes à long terme de l'Organisme par rapport aux capitaux permanents dont il dispose pour financer ses investissements. Ce ratio est le complémentaire du précédent.

Capitaux propres / Total du bilan

Il s'agit d'évaluer le poids et l'évolution des capitaux propres par rapport à l'ensemble des actifs de l'organisme.

Provision pour réparations par logement

Déterminer en milliers d'euros, la quote-part pour réparations disponible par logement géré.

Ratios de rentabilité

Marge brute locative / Loyers

La marge brute locative du tableau des soldes intermédiaires de gestion apparaît comme la différence entre les loyers quittancés et les charges directes afférentes aux logements (hors entretien). Elle doit être suffisante pour couvrir les dépenses de fonctionnement de l'organisme ainsi que les charges d'entretien du patrimoine.

EBE / Loyers

On détermine par le biais de ce ratio le solde généré par l'activité courante. Cet indicateur permet de déterminer la rentabilité de l'exploitation courante de l'organisme.

Capacité d'autofinancement / Loyers

La capacité d'autofinancement (autofinancement brut) représente l'ensemble des ressources internes générées par l'activité et qui restent à la disposition de l'entreprise (hors incidence des remboursements d'emprunts locatifs).

Autofinancement net HLM

Ce ratio créé par le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 correspond à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies, ou qui concernent des composants sortis de l'actif, à l'exception des remboursements anticipés et des remboursements de crédits relais et d'avances, ainsi que la variation des intérêts compensateurs ou différés et la dotation aux amortissements des charges d'intérêts compensateurs à répartir, rapportée à la somme des produits financiers #76 et des produits d'activité #70 à l'exclusion de la récupération des charges locatives #703.

Ratios de trésorerie

Stabilité de la trésorerie

La stabilité de la trésorerie se calcule par le rapport entre le fonds de roulement et la trésorerie nette. Ce ratio permet d'évaluer le pourcentage et l'évolution de la stabilité de la trésorerie.

Trésorerie en nombre de mois de loyers et de charges

Ce ratio se calcule par le rapport entre la trésorerie nette et le montant des loyers et récupérations de charges. Une évolution à la hausse de ce ratio indique une plus grande sécurité financière et une amélioration de la structure financière.

Rémunération de la trésorerie

Ce ratio permet de calculer le taux moyen de rémunération de la trésorerie au 31-12. Il a une valeur indicative sur l'évolution de la performance des produits financiers.

Ratios de gestion

Loyers / Nombre de logements gérés

Rapporter au nombre de logements gérés (Nombre de logements total équivalent, norme DIS), la masse des loyers quittancés.

Taxe foncière / Nombre de logements gérés

Rapporter au nombre de logements gérés (Nombre de logements total équivalent, norme DIS), le montant payé de la taxe foncière.

Maintenance / Nombre de logements gérés

Rapporter au nombre de logements gérés (Nombre de logements total équivalent, norme DIS), le poids de la maintenance locative.

Annuités / Loyers

Mesurer le poids des annuités (hors accession) en pourcentage des loyers de l'exercice. Ce ratio traduit la maîtrise de la politique d'investissement par rapport au loyer d'équilibre.

Cotisations CGLLS / Nombre de logements gérés

Rapporter au nombre de logements gérés (Nombre de logements total équivalent, norme DIS), le montant payé de la cotisation principale et additionnelle à la CGLLS.

Coût impayés / Loyers

Mesurer le poids des impayés en pourcentage des loyers de l'exercice. Ce ratio permet d'afficher l'évolution de la « perte » supportée sur le chiffre d'affaires.

Frais de personnel / Nombre de logements gérés

Rapprocher le montant des frais de personnel non récupérables au nombre de logements gérés (Nombre de logements total équivalent, norme DIS).

Autres dépenses d'exploitation / Nombre de logements gérés

Rapprocher le montant des autres dépenses au nombre de logements gérés (Nombre de logements total équivalent, norme DIS).

Produits financiers / Loyers

Evaluer le rapport entre les loyers et les produits financiers générés par les placements de trésorerie au cours de l'exercice.



PAS-DE-CALAIS HABITAT

ETATS FINANCIERS EXERCICE 2024

Conseil d'Administration du 20 Juin 2025



PAS-DE-CALAIS HABITAT

ETATS

FINANCIERS

EXERCICE 2024

PARTIES

Partie 1 : Etats Financiers

Partie 2 : L'annexe Littéraire



PAS-DE-CALAIS HABITAT

**ETATS
FINANCIERS
EXERCICE 2024**

PREMIERE PARTIE

Les Etats Financiers

01 - Informations générales

INFORMATIONS GENERALES

1.1.1 IDENTITE (au 31 décembre)

1.1 Identité

Exercice au : 31/12/2024

- Raison sociale de l'organisme (1)

OPH PAS DE CALAIS HABITAT

(1) Figurant sur l'avis SIREN et non le nom commercial

Le cas échéant, raison sociale précédente (2)

PAS DE CALAIS HABITAT

(2) Le changement de dénomination sociale doit obligatoirement être signalé au Ministère chargé du logement (DGALN/DHUP)

- Statut juridique

OPH

- Siège social

- 1ère ligne d'adresse

4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME

- 2ème ligne d'adresse

- 3ème ligne d'adresse

- 4ème ligne d'adresse

- code postal

62022

- commune

- cedex

- téléphone

03-21-50-55-00

e-mail de contact de la direction générale

philippe.verspieren@pasdecalais-habitat.fr

Instance de gouvernance

Conseil d'administration

FONCTION	CIVILITE	NOM ET PRENOM	DATE DE PRISE DE FONCTION
Président(e)	M	COTIGNY Jean-Louis	24/11/2017

Commissaire aux comptes

NOM	ADRESSE	DATE DE DEBUT DE MANDAT	DATE DE FIN DE MANDAT
AEGUITAS	9 rue DELELASSE ZA DU PRE CATALAN 59110 LA MADEMOISELLE	01/01/2021	01/01/2026

Appartenance à un groupe d'OLS vertical ou horizontal

	SIREN DE LA HOLDING OU DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION	RAISON SOCIALE DE LA HOLDING OU DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION	TYPE DE CONTRÔLE DE LA HOLDING SUR L'ORGANISME
Groupe horizontal (coordination)			
Groupe vertical 1 (capitalistique)			
Groupe vertical 2 (capitalistique)			

N° SIREN

344077672

Date de constitution de l'organisme

01/01/1931

Le cas échéant, date de liquidation

Le cas échéant, date de dissolution

Date de signature de l'agrément ou du dernier renouvellement (L 422-5 du code de la construction et de l'habitation pour les sociétés) ou date de constitution (OPH)

01/01/1931

L'organisme a-t-il contracté des emprunts complexes ou des instruments de couverture ?

Oui

Compétence territoriale actuelle

Départementale

Rattachement administratif (spécifique OPH)

Département

Nom de la collectivité de rattachement (spécifique OPH)

Conseil département

L'organisme possède-t-il un agrément en tant qu'organisme de foncier solidaire (OFS)

Non

Le cas échéant, date de signature de l'agrément OFS

Convention d'utilité sociale : date de signature la plus récente

20/12/2019

Participation à un GIE ou à groupe de moyens (hors société de coordination ou groupe capitalistique)

Non

TYPE DE REGROUPEMENT	SIREN	RAISON SOCIALE

INFORMATIONS GENERALES

1.1.2 ADMINISTRATEUR.RICE.S / MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

NOM	ADRESSE	ACTIVITE OU PROFESSION	DATE DE DEBUT DU MANDAT INITIAL	DATE D'EXPIRATION DU MANDAT ACTUEL	NOM DU REPRESENTANT.E (1)
COTTIGNY Jean Louis	3,rue Léon Blum 62217 Beaurains	Président de Pas de Calais Habitat, Conseil départemental	10/06/2011	31/12/2028	
LEROY Jean Claude	Impasse Guy Mollet 62380 Lumbres	Président du Conseil départemental	22/07/1998	31/12/2028	
MAQUET Jacqueline	12 Rue de Château d'Eau 62123 Montenescourt	Députée du Pas de Calais	24/10/2008	31/12/2028	
PILCH Christophe	2 Boulevard Lepoivre 62710 Courrières	Maire de Courrières Président de la communauté	10/06/2011	31/12/2028	
BAUDE Bernard	64 rue Augustin Legrand 62680 Méricourt	Maire de Méricourt,Vice Président de la Communauté	24/10/2008	31/12/2028	
MELLICK Jacques	1376 Rue Copernic 62400 Béthune	Ancien Ministre	10/06/2011	31/12/2028	
DUCRON Yves	84 Rue Beaupaire 62200 Boulogne sur Mer	Représentant SOLIHA, Solidaires pour l'Habitat	01/06/2001	31/12/2028	
DUBREUCQ Alain	123 Rue Lamartine 62114 Sains-en-Gohelle	Maire de Sains-en-Gohelle	24/10/2008	31/12/2028	
PEZE Gérard	10 Rue Becquerel 62000 Arras	Représentant le Comité d'hygiène Sociale du Pas-de-	22/07/1998	31/12/2028	
DUHEN Françoise	12 BAT L'Oangerie 62223 ST Nicolas	Représentante d'UFC Que Choisir	19/12/2014	31/12/2026	
GLORIAN Grégory	5 rue Georges Deroeux 62320 Rouvroy	Représentant CGT	26/05/2023	31/12/2028	
ROSSIGNOL Françoise	9 B rue Charcot 62000 Dainville	Maire de Dainville Vice-présidente de la CUA	19/06/2015	31/12/2028	
VAN HEGHE Sabine	3 avenue Waymel 62119 Douges	Sénatrice	19/06/2015	25/09/2024	
LEFEBVRE Nadine	150 rue Henri Lefebvre 62660 Beuvry	Maire de Beuvry, Conseillère Communautaire	19/06/2015	31/12/2028	
BRAS Cathy	38 rue du crinchon apt 8 62000 ARRAS	Représentante UFC Que CHOISIR	20/12/2019	31/12/2026	
AIT-CHIKHEBBIH Fatima	38 rue des Cytises 62300 Lens	Vice Présidente de Pas de Calais habitat Conseillère	08/09/2021	31/12/2028	
BARBARIN Olivier	2 rue des champs 62480 Le Portel	Conseiller départemental	08/09/2021	31/12/2028	
BOUNY Christelle	13 rue Albert thomas 62230 Outreau	Représentante du Syndicat CFDT	08/09/2021	31/12/2028	
LEROUGE Nadine	14 rue de Verdun 62230 Outreau	Adjointe au Maire d'Outreau an charge du Logement	08/09/2021	31/12/2028	
MALFAIT Alexandre	2 rue d'Achicourt 6200 Arras	Conseiller départemental	08/09/2021	31/12/2028	
MEYFROIDT-LEFAIT Sylvie	15 C rur Marcel Maniez 62232 Vendin les Béthune	Conseillère départementale	08/09/2021	31/12/2028	
PANNIER Alain	2 Place du Cabestan 62000 Berck sur Mer	Représentant de l'Union Départementale des	08/09/2021	31/12/2028	
MENU Nathalie	49 rue de Dixmude 62410 Hulluch	Présidente de la CAF du Pas-de-Calais	01/07/2022	31/12/2028	
GAILLARD Danielle	3 rue utrillo apt5, 62000 Arras	Représentante CGL	16/12/2022	31/12/2026	
CAGIN Jean-Jacques	10 place de Rouen Apt 9 62217 Achicourt	Représentant CLCV	16/12/2022	31/12/2026	
DEFLANDRE Cecile	Residence s.hessel 12 rue du moulin Apt 12, 62138 Haisnes	Représente CSF	16/12/2022	26/04/2024	
DECLÉMY Bertrand	387 Résidence La plaine du Val 62136 Lestrem	Représentant des collecteurs de la PEEC	25/05/2018	19/01/2024	
DHAUSSY Guillaume	103 Rue du Général de Gaulle 59139 Wattignies	Représentant des collecteurs de la PEEC	16/02/2024	05/07/2024	
DUCONSEIL Alain	34 Rue de Corbehem 62117 Brebières	Président de la Vie Active	13/12/2024	31/12/2028	
SAVESTÉ Cathy	51 Rue du Maréchal Lyautey Appartement 7 62400 Béthune	Représentant CSF	14/06/2024	31/12/2026	

(1) Personnes physiques représentant les administrateur.rice.s personnes morales.

1.1.3 FUSION

Au cours de l'exercice, votre organisme a absorbé une entité, remplissez le tableau ci-dessous :

TYPE DE FUSION	DATE D'EFFET	RAISON SOCIALE DE L'ENTITE ABSORBÉE / TUPEE	SIREN	NBR DE LOGEMENTS ABSORBES OU TUPES

1.2.1 CAPITAL (au 31 décembre)

1.2 Actionnariat (spé. société)
Exercice au : 31/12/2024

Montant du capital social au 31-12		Date de la dernière augmentation de capital	
Valeur nominale des actions		dont nombre total détenu par des personnes physiques	
Nombre total d'actions			
Nombre total d'actionnaires			

1.2.2 ACTIONNAIRES (1)

TYPE	NOM	ADRESSE	ACTIVITE OU PROFESSION	DATE D'ENTREE AU CAPITAL	NOMBRE D' ACTIONS	% DE CAPITAL DETENU	PUBLIC / PRIVE	CATEGORIE D' ACTIONNAIRE (2)	ADMINISTRATEUR.RICE	SIREN (3)

(1) SA Coopératives d'HLM: indiquer les principaux actionnaires.
SA d'HLM: tous les actionnaires de catégorie 1, 2 et 3 sont à mentionner. Pour l'actionnariat de "4ème catégorie", l'information peut se limiter aux actionnaires principaux et à ceux qui sont administrateurs(trices) ou membres du conseil de surveillance.
Regrouper les actionnaires personnes physiques possédant moins de 1% du capital en une seule ligne indiquant un pourcentage de capital détenu correspondant à la somme des détentions individuelles

(2) Concerne les SA d'HLM (loi n° 2003-710 du 1er août 2003, et circulaire n° 2003-56 du 22 septembre 2003)

(3) Pour les actionnaires personnes morales détenant plus de 10% du capital

Cette fiche n'est à renseigner que par les sociétés de coordination et non par leur membres

a) Mise en commun des moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires ;	
b) Assistance, comme prestataire de services, à ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;	
c) Maîtrise d'ouvrage en tout ou partie des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application du même article L. 481-1, ainsi que des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;	
d) Réalisation, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le présent code qui sont nécessaires. L'article L. 443-14 n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations. ■	

1.4.2. PERIMETRE DE COMBINAISON (au 31 décembre)

[illegible][illegible][illegible][illegible]

1.4.3 CADRES STRATEGIQUES (1)

	Oui/Non	Date
Cadre stratégique patrimonial		
Cadre stratégique d'utilité sociale		

(1) Les groupes d'organismes de logement social doivent élaborer deux cadres stratégiques conformément à l'article L.423-1-1 du CCH. Chaque organisme de logement social membre d'un groupe doit également élaborer sa convention d'utilité sociale sur la base de ces cadres stratégiques, conformément à l'article L.445-1 du CCH.

1.5.1 PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE

1.5.1 Plan Stratégique de Patrimoine :	- date d'approbation par les organes délibérants :	26/03/2021
	- date de dernière actualisation:	16/02/2024

1.5.2 DETAIL DU PARC LOCATIF

1.5 Parc locatif
Exercice : 31/12/2024

PARC AU 31 DECEMBRE	LOGEMENTS ORDINAIRES (1)	LOGEMENTS-FOYERS en équivalents logts (2)
1.5.2.1 Nombre de logements pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel au 31/12 (3) : <i>dont conventionnés</i>	38 966 38 711	1 752 603
1.5.2.2 Ventilations du nombre de logements : - en fonction de la nature juridique : - en pleine propriété - en bail emphytéotique - en bail à construction - en affectation - en bail à réhabilitation - en usufruit locatif social - avec convention de dévolution du patrimoine (SEM) - en concession, affermage et autre (SEM) - en fonction du type : - individuel - collectif - étudiant - en fonction de la nature de gestion : - gérés en direct - gérés par des tiers - gestion globale au profit de personnels particuliers <small>(L 422-2 code constr. et de l'habitation : gendarmerie, police nationale, S. incendie et secours,...(4)</small>	38 966 0 0 0 0 0 0 0 12 014 26 952 38 966 0	1 752 0 0 0 0 0 0 0 1 752 0 1 752
1.5.2.3 Surface totale des logements (en m²) : - Surface habitable :	2 672 861	
1.5.2.4 Nombre de logements gérés pour le compte de tiers (hors syndic de copropriété) au 31/12 :	0	0
1.5.2.5 Nombre de ménages bénéficiaires de l'APL ou de l'AL (parc de la rubrique 1.6.2.1) au 31/12 :	18 743	0
1.5.2.6 Pour mémoire - Pour les foyers et résidences de la rubrique 1.6.2.1 :		0
1.5.2.7 Nombre de logements situés en Quartier Politique de la Ville	20 262	0

- (1) Y compris les résidences universitaires au sens de l'article L631-12 du CCH
(2) Logements-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées et résidences sociales. Sont aussi comptabilisées dans cette colonne, les chambres des cités universitaires. Sur le calcul d'équivalence, Cf. L 302-5 IV 4° du code de la construction et de l'habitation.
(3) Uniquement les logements achevés, et hors logements gérés pour compte de tiers.
(4) Hypothèse de gestion passant par l'intermédiaire des autorités de tutelle des personnels concernés (ministère de l'intérieur, des armées ...)

1.5.3 AGE DU PATRIMOINE

DATE REELLE D'ARCHIVEMENT DES IMMEUBLES (1)	LOGEMENTS ORDINAIRES	LOGEMENTS- FOYERS en équivalents logts	TOTAL
- jusqu'en 1948	117	0	117
- entre 1949 et 1960	1 882	20	1 902
- entre 1961 et 1970	8 012	38	8 050
- entre 1971 et 1980	11 246	418	11 664
- entre 1981 et 1990	4 059	43	4 102
- entre 1991 et 2000	4 316	170	4 486
- entre 2001 et 2010	4 366	463	4 829
- entre 2011 et 2015	3 556	441	3 997
- entre 2016 et 2020	1 242	122	1 364
- entre 2021 et 2025	170	37	207
TOTAL (= Tableau 1.5.2 rubrique 1.5.2.1)	38 966	1 752	40 718
Age moyen du parc (en années)	0	0	40

(1) Indépendamment - s'agissant des logements acquis - de la date d'entrée dans le patrimoine de l'organisme.

1.5.4 VACANCE

(PARMI LES LOGEMENTS DE LA RUBRIQUE 1.5.2.1)	LOGEMENTS ORDINAIRES	LOGEMENTS- FOYERS en équivalents logts
1.5.4.1 Nombre de logements vacants au 31/12 (1) (2) dont vacants techniques (3) dont vacants depuis + 3 mois (hors vacants techniques) dont vacants depuis - 3 mois (hors vacants techniques)	3494 1747 1246 501	0
1.5.4.2 Nombre de logements achevés non quittancés au 31/12 (en attente de 1ère location) (2)	0	
Coût de vacance (€) :		
1.5.4.1 Total des loyers ou redevances non quittancés sur l'exercice en raison de la vacance (4) dont vacants techniques	17900000,00 12000000,00	0,00 0,00

- (1) Logements vacants = logements non quittancés au 31 décembre (à l'exception des logements n'ayant jamais été quittancés - cf. 1.5.4.2)
(2) Hors vacance supportée par les associations gestionnaires.
(3) Vacance pour cause de réhabilitation en cours, de démolition projetée,...
(4) Estimation. La vacance considérée est la vacance globale (y compris technique), à l'exclusion toutefois de la vacance de la rubrique 1.5.4.2

1.5.5 PATRIMOINE LOCATIF DIVERS

Garages et stationnements (nombre de places)	4 963
Locaux commerciaux (bureaux, surfaces commerciales) (m²)	8 131
Autres locaux (m²)	

1.6.1 EVOLUTION DU PARC LOCATIF AU COURS DE L'EXERCICE

1.6 Activité locative
Exercice au : 31/12/2024

EVOLUTIONS DE LA RUBRIQUE 1.5.2.1	LOGEMENTS ORDINAIRES (1)			LOGEMENTS-FOYERS en équivalents logts (2)		
	Entrée	Sortie	Total	Entrée	Sortie	Total
1.6.1.1 Logements neufs mis en service	26		26	0		0
1.6.1.2 Acquisitions - améliorations mises en service	5		5			0
1.6.1.3 Acquisitions effectuées (sauf acquisition - amélioration) dont acquisitions issues d'une fusion, absorption ou "TUP"	0		0			0
1.6.1.4 Ventes		34	34		0	0
Vente de logements conventionnés						
dont ventes à personne physique en vente HLM		32	32			0
ventes à personne physique hors vente HLM		0	0			0
ventes à des OPH		0	0			0
ventes à des SA d'HLM		0	0			0
ventes des COOP		0	0			0
ventes à des SEM agréées pour réaliser des LLS		0	0			0
ventes à des SA de vente HLM: ONV		0	0			0
autres ventes à d'autres personnes personne morale		1	1			0
Ventes de logements non conventionnés		1	1			0
1.6.1.5 Démolitions		309	309			0
dont opérations ANRU			0			0
1.6.1.6 Transformations	0	-1	1	0	0	0
dont stocks accession transférés en immobilisations achevées		0	0			0
autres transformations	0	-1	1			0
1.6.1.7 Dévolutions (spécifique SEM)			0			0
1..1.8 (= 1.6.1.1 à 1.6.1.7) Variation de l'exercice	31	342	-311	0	0	0

(1) Y compris les résidences universitaires au sens de l'article L631-12 du CCH
(2) Logements-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées et résidences sociales. Sont aussi comptabilisées dans cette colonne, les chambres des cités universitaires. Sur le calcul d'équivalence, Cf. L 302-5 IV 4° du code de la construction et de l'habitation.

1.6.2 ACTIVITE DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION

	LOGEMENTS ORDINAIRES	LOGEMENTS-FOYERS en équivalents logts
1.6.2.1 Constructions		
1.6.2.1.1 Logements neufs mis en chantier (ordre de service donné au cours de l'année)	143	
1.6.2.1.2 Acquisition - amélioration (acte notarié d'acquisition signé au cours de l'année)	2	
1.6.2.1.3 Constructions en cours au 31/12 (y compris acquisition - amélioration en cours de travaux)		
1.6.2.2 Réhabilitations		
1.6.2.2.1 Logements ayant été réhabilités au cours des 10 dernières années	7 588	
dont opérations ANRU		
1.6.2.2.2 Réhabilitations mises en chantier (ordre de service donné dans l'année)	898	
dont opérations ANRU		

1.6.3 FINANCEMENT PRINCIPAL (PARC LOCATIF + CONSTRUCTIONS EN COURS)

FINANCEMENT PRINCIPAL D'ORIGINE	PATRIMOINE LOCATIF (1)			EN COURS AU 31/12 (4)	TOTAL	
	LOGEMENTS ORDINAIRES		LOGEMENTS-FOYERS		Nombre	%
	NEUFS REALISES PAR L'ORGANISME (2)	ACQUIS (3)				
Financements "ancien régime" (HLMO, ILM, ILN, PSR, PLR,...)	21 044		828		21 872	54%
PLA CDC, RAPAPLA, et LLS (DOM)			0		0	0%
PLUS	15 123		250		15 373	38%
PLAI, LLTS (DOM) (PLA "Très social", PLALM, PLAHA, PLU,...et LLSS (DOM))	1 702		43		1 745	4%
PLS et PLA CFF	835		80		915	2%
PLI	68				68	0%
PCL et PAP locatif					0	0%
Autres (Fonds propres, emprunts obligataires, baux à réhabilitation, en affectation, secteur libre ...)	194		551		745	2%
TOTAL	38 966	0	1 752	0	40 718	100%

(1) Parc de la rubrique 1.5.2.1
(2) Y compris logements neufs acquis en VEFA ou en usufruit
(3) Acquis avec ou sans amélioration
(4) Egal rubrique 1.6.2.1.3

1.7.1 ACCESSION A LA PROPRIETE

1.7 Activité accession
Exercice au : 31/12/2024

NOMBRE DE LOGEMENTS	LOGEMENTS EN GROUPE, REALISES EN DIRECT (1)				LOGEMENTS EN DIFFUS		LOGEMENTS EN LOC.-ACCESSION	LOGEMENTS EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE	LOGEMENTS EN SCI, SCCV, SCCC (2)	LOGEMENTS LIBRES (SPECIFIQUE SEM)
	INDIVIDUEL NEUF	ACQ.-REHAB.-REVENTE	COLLECTIF	TOTAL	CCMI	PRESTATION DE SERVICE				
1.7.1.1 Production							19			
1.7.1.1.1 Terminés depuis l'origine				26						
1.7.1.1.2 Terminés pendant l'exercice (DAT)				0						
1.7.1.1.3 Mis en chantier pendant l'exercice (OS)				0						
1.7.1.1.4 Acquis dans l'année (résolut., adjudicat., g. rachat)			0							
1.7.1.1.5 Vendus pendant l'exercice (actes notariés) (3)				0						
1.7.1.1.6 Mis en location dans l'année (4)				0						
1.7.1.2 Stocks au 31 décembre										
1.7.1.2.1 Stocks vendus (actes notariés) non livrés				0					0	0
1.7.1.2.2 Stocks non vendus				5					0	0
En fonction de la date de réalisation	0	0	5	5			0	0	0	0
En cours de réalisation				0						
Terminés depuis moins d'un an				0						
Terminés depuis plus d'un an			5	5						
En fonction de la phase contractuelle	0	0	0	0			0	0	0	0
dont contrats préliminaires de réservation				0						
temporairement loué (sauf loc.-acc.)				0						
en phase locative (loc.-acc.)										
Autres				0						

(1) VEFA ou vente à terme (et acquisitions (1.7.1.1.4))
(2) Au prorata des participations au capital des SCI et des SCCC
(3) Levées d'option d'achat intervenues dans l'année
(4) Transferts en immobilisation, et locations-accessions entrées en phase locative

1.8.1 AUTRES ACTIVITES (au 31 décembre)

1.8 Autres activités
Exercice au : 31/12/2024

1.8.1.1 Activité d'aménageur - Nombre d'opérations en cours au 31/12 <i>dont quartiers anciens</i> - Nombre d'opérations mises en chantier en cours de l'exercice - Nombre de logements à réaliser		1.8.1.4 Activité de prêteur - Nombre de prêts en gestion <i>dont principaux (1)</i> <i>complémentaires (1)</i> <i>autres prêts</i>	0
1.8.1.2 Lotissements - Nombre d'opérations en stocks (terminés/en cours) - Nombre de lots correspondant <i>dont lots terminés depuis plus d'un an</i>	8 182 182	1.8.1.5 Maîtrise d'ouvrage déléguée (hors accession) - Nombre de contrats en cours - Nombre de contrats signés pendant l'exercice - Rémunération (T.T.C.) facturée pendant l'exercice	0
1.8.1.3 Hébergement de loisirs à vocation sociale - Nombre d'opérations achevées depuis l'origine - <i>Nombre de lits correspondant</i> - Nombre d'opérations en chantier (o.s. donné) - <i>Nombre de lits correspondant</i>		1.8.1.6 Prestations de services diverses (3) - Nombre de contrats en cours - Nombre de contrats signés pendant l'exercice - Montant de la rémunération (T.T.C.) facturé - Nombre de contrats avec des tiers - Nombre de contrats au sein d'un groupement	
		1.8.1.7 Syndic de copropriété - Nombre de contrats en gestion (y compris pour SCI) - Nombre de lots (toute nature) correspondant (2)	

(1) Accession et vente HLM.
(2) Hors les lots propriétés de la société.

(3) Nature des prestations de services diverses	
--	--

1 -3 Consolidation
Exercice au : 31/12/2024

[illegible][illegible][illegible]

	Oui/Non	Date
Cadre stratégique patrimonial		
Cadre stratégique d'utilité sociale		

(1) Les groupes d'organismes de logement social doivent élaborer deux cadres stratégiques conformément à l'article L.423-1-1 du CCH. Chaque organisme de logement social membre d'un groupe doit également élaborer sa convention d'utilité sociale sur la base de ces cadres stratégiques, conformément à l'article L.445-1 du CCH.

02 - Bilan

2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte		ACTIF	31/12/2024				31/12/2023
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2		3	4	5	6	7
A C T I F		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				8 103 226,64	8 145 673,04
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	8 595 673,29	4 185 030,26	4 410 643,03		4 574 859,89
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	16 031 926,14	12 339 342,53	3 692 583,61		3 570 813,15
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 262 253 094,52	1 278 348 705,54
		Terrains et constructions	2 466 631 371,72	1 234 344 849,32	1 232 286 522,40		1 248 568 012,66
	2111	Terrains nus	9 081 415,22	2 264 471,37	6 816 943,85		7 413 877,23
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	98 192 231,81	0,00	98 192 231,81		98 337 193,43
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	2 106 752 987,64	1 084 896 367,69	1 021 856 619,95		1 031 705 044,42
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	251 674 234,01	146 253 507,22	105 420 726,79		111 111 897,58
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	930 503,04	930 503,04	0,00		0,00
		Autres immobilisations corporelles	54 361 050,11	24 394 477,99	29 966 572,12		29 780 692,88
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	39 260 864,87	10 814 515,58	28 446 349,29		28 015 699,06
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	15 100 185,24	13 579 962,41	1 520 222,83		1 764 993,82
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23	Immobilisations corporelles en cours				76 115 440,69	71 500 083,38
	2312	Terrains	1 586 514,37	0,00	1 586 514,37		776 891,15
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	70 297 035,94	946 713,26	69 350 322,68		70 316 876,65
	238	Avances et acomptes	5 178 603,64	0,00	5 178 603,64		406 315,58
I M M O B I L I S E		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				562 083,75	562 083,75
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	543 362,99	0,00	543 362,99		543 362,99
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droit 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	18 720,76	0,00	18 720,76		18 720,76
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		(I)	2 623 244 258,96	1 276 210 413,36	1 347 033 845,60	1 347 033 845,60	1 358 556 545,71
A C T I F	3 (net de 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				1 016 583,24	1 043 694,07
	31	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	412 127,14	65 322,00	346 805,14		379 340,44
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	956 825,87	287 047,77	669 778,10		664 353,63
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	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	174 373,36	0,00	174 373,36	174 373,36	65 784,75
		CREANCES D'EXPLOITATION				46 476 320,29	51 746 805,10
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	11 868 156,68	0,00	11 868 156,68		12 738 066,45
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	18 636 728,65	13 652 212,40	4 984 516,25		3 929 035,21
	418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		185 595,20
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	2 280 088,90	0,00	2 280 088,90		2 512 428,70
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	27 343 558,46	0,00	27 343 558,46		32 381 679,54
C R E A N C E S D I M M O B I L I S E		CREANCES DIVERSES (3)				2 262 199,78	2 692 366,36
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	2 443 424,86	210 899,37	2 232 525,49		2 655 402,36
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	143 264,99	113 590,70	29 674,29		36 964,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				98 993 946,66	109 256 726,57
	511	Valeur à l'encaissement	25 379,52		25 379,52		15 534,15
	515 (OPH)	Compte au Trésor	8 729 631,86		8 729 631,86		6 620 345,91
	516	Comptes de placement court terme	89 124 173,74		89 124 173,74		101 456 106,06
	5188	Intérêts courus à recevoir	173 515,00		173 515,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	941 246,54		941 246,54		1 164 740,45
	53-54	Caisse et régies d'avances	0,00		0,00		0,00
	486	Charges constatées d'avance	1 210 936,27		1 210 936,27	1 210 936,27	1 314 430,08
C O M P T E S							
		(II)	164 463 431,84	14 329 072,24	150 134 359,60	150 134 359,60	166 119 806,93
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	2 787 707 690,80	1 290 539 485,60	1 497 168 205,20	1 497 168 205,20	1 524 676 352,64
R E G U L							
		(1) dont droit au bail			0,00		0,00
		(2) dont à moins d'un an			0,00		0,00
		(3) dont à plus d'un an			0,00		0,00

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte		PASSIF	31/12/2024		31/12/2023
1	2		Détail	Totaux partiels	
3	4	5			
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		153 579 093,31	151 238 944,01
	101-104-105 (sociétés)	Capital		0,00	0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105	Ecarts de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotations		3 117 369,58	3 117 369,58
	102	Dotations	2 259 602,13		2 259 602,13
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	857 767,45		857 767,45
	106	Reserves		150 461 723,73	148 121 574,43
	1061 (sociétés)	Reserve légale	0,00		0,00
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	1 403 792,45		1 403 792,45
	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	138 011 163,41		135 671 014,11
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	18 203 851,96		0,00
	10688	Reserves diverses	11 046 767,87		11 046 767,87
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11	Report à nouveau (a)	77 181 554,30	77 181 554,30	84 529 181,48
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	12	Résultat de l'exercice (a)	10 101 934,32	10 101 934,32	-5 007 477,88
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG	6 203 655,07		-8 137 065,30
	13	Montant brut			
		Inscrit au résultat			
		Subventions d'investissement	233 339 251,54	133 760 915,40	130 838 830,69
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	1671	Titres participatifs	30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	404 623 497,33	404 623 497,33	391 599 478,30
PROVISIONS	15	PROVISIONS		19 700 296,97	18 264 901,72
	151	Provisions pour risques	0,00		170 000,00
	1572	Provisions pour gros entretien	3 247 555,45		1 313 130,18
	153-158	Autres provisions pour charges	16 452 741,52		16 781 771,54
		TOTAL PROVISIONS (II)	19 700 296,97	19 700 296,97	18 264 901,72
DETTES		DETTES FINANCIERES (I)		1 030 403 525,85	1 067 847 353,47
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	19 351 049,43		18 634 025,95
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	793 172 691,92		811 942 416,90
	1642	C.G.L.L.S.	18 659,71		36 075,80
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit	189 052 948,47		208 705 764,48
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	12 408 679,89		12 129 033,06
	1654	Redevances (location-accession)	110,00		110,00
	1658	Autres dépôts	11 261,76		11 261,76
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,13
	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	1 638 684,14		1 764 938,14
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	14 749 440,53		14 623 727,25
	16883	Intérêts compensateurs	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
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		2 411 340,00	3 308 980,57
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	2 411 140,00		2 324 956,79
	Autres 419	Autres	200,00		984 023,78
		DETTES D'EXPLOITATION		14 627 333,17	13 568 762,06
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	8 394 515,72		7 951 964,30
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	208 623,27		352 359,55
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	6 024 194,18		5 264 438,21
		DETTES DIVERSES		8 854 686,41	6 088 045,84
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	8 837 705,67		5 753 186,75
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
		Autres dettes :			
	4563	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	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	16 980,74		334 859,09
RECEVABLES	487	Produits constatés d'avance		16 547 525,47	23 998 830,68
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	16 547 525,47		23 998 830,68
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
		TOTAL DES DETTES (III)	1 072 844 410,90	1 072 844 410,90	1 114 811 972,62
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	1 497 168 205,20	1 497 168 205,20	1 524 676 352,64
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an				970 008 531,90	1 007 582 290,89
à moins d'un an				60 394 993,95	60 265 062,58

03 - Compte de résultat

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1Charges
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2024				31/12/2023	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			216 918 083,53		200 560 302,91	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			57 700 021,09		55 009 315,46	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains						
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		27 529,40	27 529,40		102 822,41	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers		148,00	148,00		69,45	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 654 587,73	1 385 565,25	5 040 152,98		5 408 023,98	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	19 399 931,82	7 834 185,63	27 234 117,45		28 818 994,18	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		1 043,15	1 043,15		1 500,15	
613	Locations		845 076,08	845 076,08		909 813,29	
614	Charges locatives et de copropriétés		561 406,15	561 406,15		513 067,75	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		1 144 576,41	1 144 576,41		1 458 531,60	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		14 739 778,46	14 739 778,46		10 098 187,85	
6156	Maintenance		651 086,09	651 086,09		640 237,78	
6158	Autres travaux d'entretien		182 619,11	182 619,11		86 948,24	
616	Primes d'assurances		1 732 071,55	1 732 071,55		1 732 326,00	
621	Personnel extérieur à l'organisme		33 815,43	33 815,43		19 292,45	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		3 379 451,56	3 379 451,56		3 059 183,01	
623	Publicité, publications, relations publiques		340 110,10	340 110,10		251 888,66	
625	Déplacements, missions et réceptions		335 280,35	335 280,35		401 252,10	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		144 631,00	144 631,00		146 227,00	
6285	Redevances		356 037,59	356 037,59		391 804,31	
Autres comptes 61 et 62	Autres		951 090,23	951 090,23		969 145,25	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			33 717 849,03		31 969 657,50	
631-633	Sur rémunérations	643 624,79	3 011 954,99	3 655 579,78		3 359 529,65	
63512	Taxes foncières		23 468 701,00	23 468 701,00		23 230 275,67	
Autres 635-637	Autres	5 835 026,00	758 542,25	6 593 568,25		5 379 852,18	
64	Charges de personnel			36 939 404,05		35 435 579,17	
641-6481	Salaires et traitements	6 130 960,93	20 790 260,37	26 921 221,30		26 420 440,10	
645-647-6485	Charges sociales	1 508 955,18	8 509 227,57	10 018 182,75		9 015 139,07	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			86 443 618,42		75 303 334,51	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		65 674 863,45	65 674 863,45		65 105 881,62	
Autres 6811	Autres immobilisations		2 789 016,25	2 789 016,25		2 012 157,59	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		661 477,92	661 477,92		432 262,21	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		3 848,77	3 848,77		11 507,00	
68174	Dépréciations des créances		13 652 212,40	13 652 212,40		2 959 855,64	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		2 456 872,00	2 456 872,00		904 400,00	
Autres 6815	Autres provisions		1 205 327,63	1 205 327,63		3 877 270,45	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			2 117 190,94		2 842 416,27	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 911 479,90	1 911 479,90		2 717 560,97	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		205 711,04	205 711,04		124 855,30	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			31 440 622,51		31 580 499,37	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières						
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		30 980 244,59	30 980 244,59		31 091 363,37	
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		16 628,28	16 628,28		15 776,00	
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		433 056,03	433 056,03		444 558,83	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		10 693,61	10 693,61		28 801,17	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			19 387 454,24		21 128 473,03	
671	Sur opérations de gestion		2 754 626,15	2 754 626,15		4 068 819,67	
	Sur opérations en capital :			13 524 722,23		14 360 686,68	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 174 131,60	3 174 131,60		3 467 858,43	
678	Autres charges exceptionnelles		10 350 590,63	10 350 590,63		10 892 828,25	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			3 108 105,86		2 698 966,68	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions		3 108 105,86	3 108 105,86		2 698 966,68	
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES					-8 496,00	
	TOTAL DES CHARGES	37 173 086,45	230 573 073,83	267 746 160,28		253 260 779,31	
	Solde créditeur = bénéfice			10 101 934,32			
	dont relevant du SIEG			6 203 655,07			
	dont ne relevant pas du SIEG			3 898 279,25			
	TOTAL GENERAL			277 848 094,60		253 260 779,31	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			90 840,93		198 345,30	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2024			31/12/2023	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		235 561 553,53		215 656 370,60	
70 (net de 709)	Produits des activités		208 106 955,27		204 556 119,00	
7011	Ventes de terrains lotis	40 895,36			198 149,21	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	34 069 247,21			34 939 756,32	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	729 053,00			710 275,07	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	154 474 628,26			150 764 626,69	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	647 603,93			570 461,07	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 997 440,26			3 619 926,91	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et inventus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	12 049 772,89			7 255 276,41	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits				-0,11	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services				2 318 534,18	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	2 098 314,36			4 179 113,25	
71	Production stockée (ou destockage)		-23 583,06		-219 396,42	
7133	Immeubles en cours	-23 583,06			135 252,49	
7135	Immeubles achevés				-354 648,91	
72	Production immobilisée		482 125,55		276 621,95	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	482 125,55			276 621,95	
74	Subventions d'exploitation		9 329 983,75		878 879,60	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	9 329 983,75			878 879,60	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		14 588 427,87		6 976 937,73	
78157	Provisions pour gros entretien	522 446,73			632 714,16	
78174	Dépréciations de créances	12 275 829,12			2 737 550,02	
Autres 781	Autres reprises	1 790 152,02			3 606 673,55	
791	Transferts de charges d'exploitation	906 689,75	906 689,75		449 394,96	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	1 170 779,00	1 170 779,00		1 431 553,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	1 000 175,40	1 000 175,40		1 306 260,78	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		3 561 582,68		3 011 208,38	
761	De participations (2)					
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	3 561 582,68	3 561 582,68		3 011 208,38	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		38 724 958,39		29 585 722,45	
771	Sur opérations de gestion	12 899 306,89	12 899 306,89		7 339 858,11	
	Sur opérations en capital :		20 365 254,43		17 947 127,87	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 220 286,20			4 125 424,42	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	5 911 422,30			5 911 974,18	
778	Autres	10 233 545,93			7 909 729,27	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	5 460 397,07	5 460 397,07		4 298 322,85	
797	Transferts de charges exceptionnelles				413,62	
	TOTAL DES PRODUITS	277 848 094,60	277 848 094,60		248 253 301,43	
	Solde débiteur = perte				5 007 477,88	
	dont relevant du SIEG				8 137 065,30	
	dont ne relevant pas du SIEG				-3 129 587,42	
	TOTAL GENERAL		277 848 094,60		253 260 779,31	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		2 069 328,94		228 359,52	394 223,73
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

04 - Annexe

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2024

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	863 404 272,00	8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus	46 310,93	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	228 958 021,77
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations 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	- Marchés signés (opérations locatives)	228 958 021,77
			80188	Engagements divers	
TOTAL		863 450 582,93	TOTAL		228 958 021,77

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL			TOTAL		

4.2.1 - TABLEAU AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2024

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		84 529 181,48						3 193 500,84	
12 - Résultat de l'exercice N-1		-5 007 477,88			-8 137 065,30			3 129 587,42	
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat						-8137065.30%			3129587.42%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres						18203851.96%			7188063.30%
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)									
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)									
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)									
10685 Réserves sur cessions immobilières		2 340 149,30			1 766 499,99			573 649,31	
10688 Réserves diverses									
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		77 181 554,30			-9 903 565,29			5 749 438,95	
TOTAL		79 521 703,60	79 521 703,60		-8 137 065,30	-8 137 065,30		6 323 088,26	6 323 088,26

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

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

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT 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)

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	164 339 382,35	165 060 636,26	164 622 377,71	169 616 362,68	174 037 708,06
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	67 905 368,80	75 892 705,45	75 927 477,80	61 719 562,73	79 604 833,66
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	6 328 843,67	9 986 981,66	7 382 455,72	-5 007 477,88	10 101 934,32
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	851	851	848	826	825
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	25 032 610,41	25 932 636,00	24 875 895,24	25 721 762,88	26 407 195,49
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	10 020 385,07	9 565 843,94	9 469 651,00	9 713 816,29	10 532 208,56

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	12 298 521,16	5 260 857,33	28 808 342,64	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 342 264,93	3 011 208,38	3 561 582,68	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	201 062 045,42	204 556 119,00	208 106 955,27	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	36 439 667,71	34 939 756,32	34 069 247,21	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	165 964 642,64	172 627 571,06	177 599 290,74	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	7,41%	3,05%	16,22%	8,89%

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

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

4.3 Mouvements actif immo
Exercice au : 31/12/2024

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	8 595 673,29					8 595 673,29
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles	14 933 251,02	1 098 675,12				16 031 926,14
TOTAL I	23 528 924,31	1 098 675,12				24 627 599,43
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	9 333 064,60				251 649,38	9 081 415,22
Terrains aménagés, loués, bâtis	98 337 193,43		147 821,37		292 782,99	98 192 231,81
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	107 670 258,03		147 821,37		544 432,37	107 273 647,03
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris	[A] 2 071 587 540,90	865 010,09	49 040 725,03		14 740 288,38	2 106 752 987,64
Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants		511 664,50	6 703 312,00		14 740 288,38	
Additions et remplacement de composants (1)		353 345,59	42 337 413,03			
Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris	[B] 253 459 604,73		376 656,39		1 231 524,07	252 604 737,05
Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants					1 231 524,07	
Additions et remplacement de composants (1)			376 656,39			
Bâtiments et install. admin.	[C] 37 670 074,51	2 070,12	1 593 239,53		4 519,29	39 260 864,87
TOTAL III [A+B+C]	2 362 717 220,14	867 080,21	51 010 620,95		15 976 331,74	2 398 618 589,56
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	418 881,27	47 552,79				466 434,06
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div.						
Matériel de transport	287 285,15	20 624,76				307 909,91
Matériel de bureau et matériel informatique	8 658 752,58	231 423,76				8 890 176,34
Mobilier	3 353 282,55	76 992,24			2 590,88	3 427 683,91
Diverses	1 979 848,47	28 132,55				2 007 981,02
TOTAL V	14 279 168,75	357 173,31			2 590,88	14 633 751,18
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	776 891,15	957 444,59		147 821,37		1 586 514,37
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	6 702 188,99	8 016 421,64		4 721 694,27		9 996 916,36
- Additions et remplacements de composants (1)	64 366 657,45	42 222 388,81		46 288 926,68		60 300 119,58
Avances et acomptes	406 315,58	4 772 288,06				5 178 603,64
TOTAL VII	72 252 053,17	55 968 543,10		51 158 442,32		77 062 153,95
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	2 557 337 581,36	57 240 349,41	51 158 442,32	51 158 442,32	16 523 354,99	2 598 054 575,78
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	543 362,99					543 362,99
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	18 720,76					18 720,76
Intérêts courus						
TOTAL IX	562 083,75					562 083,75
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	2 581 428 589,42	58 339 024,53	51 158 442,32	51 158 442,32	16 523 354,99	2 623 244 258,96

les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

e 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

on immobilisée (compte 72 sauf 72232)

nts de stocks en immobilisations

cernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

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

4.4 Amortissements (A)
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	4 020 813,40	164 216,86			4 185 030,26
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	11 362 437,87	976 904,66			12 339 342,53
	TOTAL I	15 383 251,27	1 141 121,52			16 524 372,79
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains					
	TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 036 358 003,59	59 564 398,76		12 234 213,42	1 083 688 188,93
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	142 347 707,15	5 946 247,83		1 109 944,72	147 184 010,26
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	9 654 375,45	1 162 614,50		2 474,37	10 814 515,58
	TOTAL III	1 188 360 086,19	66 673 261,09		13 346 632,51	1 241 686 714,77
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage					
	TOTAL IV	313 569,98	18 130,45			331 700,43
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
28182	Matériel de transport	114 291,03	52 515,47			166 806,50
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	7 806 623,81	445 482,28			8 252 106,09
28184	Mobilier	2 933 744,70	84 480,93		2 590,88	3 015 634,75
28188	Diverses	1 764 826,68	48 887,96			1 813 714,64
	TOTAL V	12 619 486,22	631 366,64		2 590,88	13 248 261,98
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
	TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	1 216 676 393,66	68 463 879,70		13 349 223,39	1 271 791 049,97

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)
(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

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

Composant structure

50 ans

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

4.4 Amortissements (B)
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
2803-2805 -28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					
	TOTAL I					
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrainsTOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		1 426 010,62	10 808 202,80		12 234 213,42
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui			1 109 944,72		1 109 944,72
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs			2 474,37		2 474,37
	TOTAL III		1 426 010,62	11 920 621,89		13 346 632,51
2815	Installations techniques - Matériel - OutillageTOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique					
28184	Mobilier			2 590,88		2 590,88
28188	Diverses					
	TOTAL V			2 590,88		2 590,88
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL		1 426 010,62	11 923 212,77		13 349 223,39

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

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions
Exercice au : 31/12/2024

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	6 011 659,98		659 824,00	(3) 5 351 835,98
Pour gros entretien	1 313 130,18	2 456 872,00	522 446,73	3 247 555,45
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	10 940 111,56	3 966 050,03	3 805 256,05	11 100 905,54
TOTAL II	18 264 901,72	6 422 922,03	(2) 4 987 526,78	19 700 296,97
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	6 195 650,05	1 008 861,38	2 785 148,04	4 419 363,39
Financières				
TOTAL III	6 195 650,05	1 008 861,38	2 785 148,04	4 419 363,39
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours	64 119,00	1 524,00	321,00	65 322,00
Immeubles achevés	284 723,00	2 324,77		287 047,77
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	348 842,00	3 848,77	321,00	352 369,77
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	12 208 480,65	13 652 212,40	12 208 480,65	13 652 212,40
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances	391 838,54		67 348,47	324 490,07
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	12 600 319,19	13 652 212,40	12 275 829,12	13 976 702,47
TOTAL VI (III+IV+V)	19 144 811,24	14 664 922,55	15 061 298,16	18 748 435,63
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	37 409 712,96	(1) 21 087 844,58	(1) 20 048 824,94	38 448 732,60

RENVois			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	17 979 738,72	14 588 427,87
	- Financières		
	- Exceptionnelles	3 108 105,86	5 460 397,07
(2) Dont reprises de provisions utilisées		2 672 507,21
	... de provisions non utilisées (*)		2 315 019,57
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			5 351 835,98

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

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	19 351 049,43	1 178 565,05	3 391 615,34	14 780 869,04	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	982 244 300,10	44 340 734,40	189 099 615,67	748 803 950,03	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	12 419 941,65	Non ventilable (3)		12 419 941,65	
1654	Redevances location - accession	110,00			110,00	
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 638 684,14	126 254,00	505 016,00	1 007 414,14	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	14 749 440,53	14 749 440,53			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		1 030 403 525,85	60 394 993,98	192 996 247,01	777 012 284,86	
dont emprunts remboursables in fine						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	17 440 844,66	17 440 844,66			
419	Clients créditeurs	2 411 340,00	2 411 340,00			
42	Personnel et comptes rattachés	1 506 297,42	1 506 297,42			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 775 428,39	1 775 428,39			
44	Etat et autres collectivités publiques	2 742 468,37	2 742 468,37			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	2 742 468,37	2 742 468,37			
45	Groupe, associés et opérations de coopération					
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	16 980,74	16 980,74			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	16 980,74	16 980,74			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		25 893 359,58	25 893 359,58			
487	Produits constatés d'avance	16 547 525,47	16 547 525,47			
4871	Sur exploitation	16 547 525,47	16 547 525,47			
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III		16 547 525,47	16 547 525,47			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		1 072 844 410,90	102 835 879,03	192 996 247,01	777 012 284,86	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	8 163 656,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	45 982 244,47
(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

4.7 Etat des créances
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières	18 720,76	18 720,76	
TOTAL I		18 720,76	18 720,76	
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	174 373,36	174 373,36	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	11 868 156,68	11 868 156,68	
416	Clients douteux ou litigieux	18 636 728,65	18 636 728,65	
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients			
42	Personnel et comptes rattachés	10 257,96	10 257,96	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	33 709,54	33 709,54	
44	Etat et collectivités publiques	29 579 679,86	29 579 679,86	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	29 579 679,86	29 579 679,86	
45	Groupes, associés et opération de coopération			
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	2 586 689,85	2 586 689,85	
461	Opérations pour le compte de tiers	143 264,99	143 264,99	
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 443 424,86	2 443 424,86	
TOTAL II		62 889 595,90	62 889 595,90	
486	Charges constatées d'avance	1 210 936,27	1 210 936,27	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		1 210 936,27	1 210 936,27	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		64 119 252,93	64 119 252,93	

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	10 807 483,04
	Subventions d'exploitation à recevoir	16 536 075,42
	TVA	2 171 413,40

[illegible]

[illegible]

(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 la date de prise d'actes 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 l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".

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

(7) Plus de 50 % du capital détenu par l'organisme.

(8) De 10 à 50 % du capital détenu par l'organisme.

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

(10) Total colonnes 6 et 7 : égal aux comptes 261 + 266

--

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

4.9 Dirigeants - Effectif
Exercice au : 31/12/2024

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS 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	558,00		3,45	
Cadres	203,00		2,25	
Non cadres	355,00		1,20	
Gardiens d'immeubles	120,00			
Cadres				
Non cadres	120,00			
Personnels d'immeubles				
Cadres				
Non cadres				
Personnels de maintenance	158,00			
Cadres				
Non cadres	158,00			
TOTAL	836,00		3,45	
Dont effectif de l'organisme à plein temps				
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	93,00			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	68,00			

4.9.2 - EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1			
- Fins de contrats au cours de l'année			
+ Contrats signés au cours de l'année			
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)			

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

4.10.1 - TABLEAU 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.

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2024

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition	Montant	Totaux partiels
	1	2	3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			1 087 835,13
	PRIX D'ACQUISITION TERRAINS	957 633,36	
	FRAIS D'ACQUISITION TERRAINS	188,77	
	PRIX D'ACQUISITION IMMEUBLE DE RAPPORT	130 013,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			1 087 835,13

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	906 689,75		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	906 689,75		

(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...) :

Avantages en nature, frais de poursuite, copropriétés, divers

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2024

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	482 125,55			482 125,55

(1) 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 .

- operations de logements neufs locatifs: 1,5% appliqué sur la part bâtiment du prix de revient; 50% comptabilisé au 1er ordre de service, le solde à la mise en service de l'opération.

(2) 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 dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

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

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE
AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

4.12 Coûts incorp. stocks
Exercice au : 31/12/2024

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL					

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".
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.

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2024

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		2 754 626,15
- INTERETS MORATOIRES PENALITE / AMENDES	170 500,00	
- SUBVENTIONS	1 192 338,65	
- CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES (Ecart / prov regul de charge)	1 391 662,50	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs	125,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		3 174 131,60
Cessions (2)		
- VNC DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES CEDEES	1 312 289,34	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
- VNC DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES DEMOLIES OU MISES AU REBUT	772 566,02	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
- VNC DES IMMOBILISATIONS COROPRELLES - REMPLACEMENT DE COMPOSANT	1 089 276,24	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		10 350 590,63
- SINISTRES	3 828 653,75	
- DEMOLITIONS	5 975 742,80	
- RETROCESSION VRD	136 407,93	
- FRAIS ANNEXES SUR OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS	3 022,26	
- AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES	406 763,89	
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		3 108 105,86
- DEPRECIATION EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS	347 383,46	
- CONTENTIEUX	520 188,00	
- COUTS DE DEMOLITIONS	2 240 534,40	
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	19 387 454,24	19 387 454,24

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2024

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		12 899 306,89
RECOUVREMENTS SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR	29 338,08	
DEGREVEMENTS D'IMPOTS	11 303 857,22	
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS (Ecart sur prov regul de charge)	1 566 111,59	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		4 220 286,20
PRODUITS DE CESSION	4 220 286,20	
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		5 911 422,30
QUOTE PART DE SUBVENTIONS VIREES AU RESULTAT	5 911 422,30	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		10 233 545,93
INDEMNITES D'ASSURANCES	2 575 224,25	
SUBVENTIONS DE DEMOLITIONS	5 618 012,31	
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 040 309,37	
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		5 460 397,07
REPRISES PROVISIONS SUR IMMOBILISATION	2 435 870,41	
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES (COUT DEMOLTIONS, CONTENTIEUX, PENALITES)	3 024 526,66	
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	38 724 958,39	38 724 958,39

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

4.14.1 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES & PRODUITS SUR
EXERCICES ANTERIEURS (SPECIFIQUE OPH)

4.14 ChargesProduits antér.(OPH)
Exercice au : 31/12/2024

672 - Charges sur exercices antérieurs				772 - Produits sur exercices antérieurs		
Nature 1	Montant		N° de compte de virement 3	Nature 1	Montant 2	N° de compte de virement 3
	Récupérable 2	Non récupérable 2bis				
Détail des charges : FOURNISSEURS IUSS / DEXIA		90 152,62 688,31	678809 678809	Détail des produits : EXTOURNE PROV N-1 IUSS / DEXIA	2 065 859,23 3 469,71	778890 6411611
Divers non significatifs				Divers non significatifs		
TOTAL		90 840,93		TOTAL	2 069 328,94	

05 - Autres documents de synthèse

5.1.1 TABLEAU SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (1)

5.1 Soldes intermédiaires (1)
Exercice au : 31/12/2024

Produits			Charges			Soldes intermédiaires		
N° de compte	1	N° de compte	2	3		31/12/2024	31/12/2023	
						4(1-2)	5	
Activités d'accession								
701	Ventes d'immeubles	40 895,36	601	Achats de terrains				
70471-70472	Loyers et redevances des logements en location - accession et accession		6031	Variation des stocks : terrains				
70631-70632-70638	Autres produits des activités d'accession		6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat				
72232	72232 Transfert d'éléments de stock en immo.		604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	27 529,40			
7612	Revenus des parts en S.C.I de vente		6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)				
			Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers	148,00			
			607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	16 628,28			
			7133	Immeubles en cours (signe inverse)	23 583,06			
			7135	Immeubles achevés (signe inverse)				
	Total activités d'accession	40 895,36		Total activités d'accession	67 888,74	MARGE SUR ACCESSION	-26 993,38	-139 915,07
Activités de prêts								
7061-7062-70672	Rémunération gestion, location-atr....prêts		66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession				
76261-76262	Revenus des prêts accession							
	Total activités de prêts			Total activités de prêts		MARGE SUR PRETS		
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	729 053,00	6127	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres				
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	154 474 628,26	Dotations aux amortissements					
70746	Redevances en bail réel solidaire		681112-681113 681114-681115	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit local social	164 216,86			
702 sauf 7021-7023-7047 (SEM) / 704 sauf 7041-7043-7047 (OHLM)	Autres loyers	16 694 817,08	681122	Agencements et aménagements de terrains				
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)		681123-681124 (sauf 68112315, 6811235,68112415 et 6811245)	Constructions locatives	65 510 646,59			
			6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir (1)				
			6872	Dotations aux provisions réglementées (immobilisations)				
			Charges d'intérêts nettes de bonif.					
			661121	Op. locatives - Crédits relais, avances				
			661122	Op. locatives - Financements définitifs	30 980 244,59 €			
			661123	Intérêts compensateurs				
			661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
742	Primes à la construction		66119	Opération en bail réel solidaire				
743	Subventions d'exploitation	9 329 983,75						
777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)	5 911 422,30						
7872	Reprises sur provisions réglementées			Charges locatives récupérables (total colonne 3 compte de résultat)	37 173 086,45			
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs							
703	Récupération des charges locatives	34 069 247,21						
	Total activités locatives	221 209 151,60		Total activités locatives	133 828 194,49	MARGE SUR LOCATIF	87 380 957,11	69 928 996,22
Activités de production diverses								
7221	Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)							
721-7223 sauf 72232	Autres productions imm.	482 125,55						
705	Produits de concession d'aménagement		6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)				
7064-7065-7063 (SEM) / 7066 (OHLM) - 70671-7068	Autres prest. de services							
7086	7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'H.L.M.							
Autres 708	Autres 708	2 098 314,36						
	Total productions diverses	2 580 439,91		Total productions diverses		PRODUCTIONS DIVERSES	2 580 439,91	6 774 269,27
						MARGE BRUTE TOTALE	89 934 403,64	76 563 350,42
Consommations de l'exercice en prov. de tiers								
			602	Ach. stockés, autres approvisionnements				
			6032	Variation des stocks des approvisionnements				
			606	Ach. non stockés matières et fournitures	1 385 565,25			
			611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	7 834 185,63			
			6122-6125	Crédit-bail mobilier et immobilier	1 043,15			
			613	Locations	845 076,08			
			614	Charges locatives et de copropriétés	561 406,15			
			6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 144 576,41			
			6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	14 739 778,46			
			6156	Maintenance	651 086,09			
			6158	Autres travaux d'entretien	182 619,11			
			616	Primes d'assurances	1 732 071,55			
			621	Personnel extérieur à la société	33 815,43			
			622	Rémunération d'intermédiaires, honoraires	3 379 451,56			
			623	Publicité, publications, relations publiques	340 110,10			
			625	Déplacements, missions et réceptions	335 280,35			
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	1 170 779,00	6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	144 631,00			
			6285	Redevances	356 037,59			
			Autres 61 et 62	Autres	951 090,23			
744	Subventions pour travaux d'entretien		635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	24 227 243,25			
	TOTAL divers	11 707,79		Total (NR)	58 845 067,39		-57 674 288,39	-51 737 542,56
						VALEUR AJOUTEE	32 260 115,25	24 825 807,86
			631-633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	3 011 954,99			
			641-6481	Rémunérations	20 790 260,37			
			645-647-6485	Charges sociales	8 509 227,57			
				Total (NR)	32 311 442,93		-32 311 442,93	-30 617 629,67
						EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)	-51 327,68	-5 791 821,81

(1) Observations sur les éventuels montants exceptionnels (liés à des sorties d'actifs, à des remboursements anticipés, etc) :

--

--

5.3.1 - TABLEAU CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

5.3 Autofinancement
Exercice au : 31/12/2024

N° de Compte			31/12/2024	31/12/2023
	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)	*	-51 327,68	-5 791 821,81
16883	+ ou - Variation intérêts compensateurs			
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	*	65 674 863,45	65 105 881,62
6872	+ Dotations aux provisions réglementées	*		
7872	- Reprises sur provisions réglementées	*		
777	- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	*	-5 911 422,30	-5 911 974,18
	+ Autres produits d'exploitation			
791	* Transferts de charges d'exploitation	*	906 689,75	449 394,96
75 sauf 755	* Autres produits de gestion courante	*	1 000 175,40	1 306 260,78
	- Autres charges d'exploitation			
654	* Pertes sur créances irrécouvrables	*	-1 911 479,90	-2 717 560,97
651-658	* Redevances et charges diverses de gestion courante	*	-205 711,04	-124 855,30
	+ ou - Quote-parts de résultats sur opérations faites en commun	*		
	+ Produits financiers			
	Sous-total	*	3 561 582,68	
786	Moins reprises sur dépréciations et provisions financières	*		
			3 561 582,68	3 011 208,38
	- Charges financières			
	Sous-total	*	-443 749,64	-473 360,00
686 sauf 6863	Moins dot. aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières	*		
			-443 749,64	-473 360,00
	- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS sauf remboursements anticipés (2) (sauf remboursements anticipés)		-43 838 914,12	-49 889 165,23
	AUTOFINANCEMENT COURANT HLM		18 780 706,60	4 964 008,25
	+ Produits exceptionnels			
771	* Produits exceptionnels sur opérations de gestion	*	12 899 306,89	7 339 858,11
778	* Autres produits exceptionnels	*	10 233 545,93	7 909 729,27
797	* Transferts de charges exceptionnelles	*		413,62
	- Charges exceptionnelles			
671	* Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	*	-2 754 626,15	-4 068 819,67
678	* Autres charges exceptionnelles	*	-10 350 590,63	-10 892 828,25
69	- Participation des salariés aux résultats , Impôts sur les bénéfices et assimilés	*		8 496,00
	AUTOFINANCEMENT NET HLM		28 808 342,64	5 260 857,33
	RESULTAT DE L'EXERCICE		10 101 934,32	-5 007 477,88
68	+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		89 551 724,28	78 002 301,19
78	- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		-20 048 824,94	-11 275 260,58
675	+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		3 174 131,60	3 467 858,43
775	- Produits des cessions d'éléments d'actifs		-4 220 286,20	-4 125 424,42
777	- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice		-5 911 422,30	-5 911 974,18
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)	(3)	72 647 256,76	55 150 022,56
	- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(2)	-43 838 914,12	-49 889 165,23
16883	+ ou - Variations intérêts compensateurs	(1)		
6863	- Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs			
	AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)		28 808 342,64	5 260 857,33

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

(2) Hors remboursements anticipés (08. Développement du passif. Fiche 8.2 Récapitulatif emprunts code 2.21, 2.22 et 2.26 "financements définitifs")

(3) A reporter au tableau de financement

Observations :

5.4.1 - TABLEAU FINANCEMENT - EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE (SPECIFIQUE SOCIETES)

(en euros)

5.4 Financement (1) (sociétés)

Exercice au : 31/12/2024

VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

Sources d'information	N° de compte	Emplois	31/12/2024	31/12/2023	Sources d'information	N° de compte	Ressources	31/12/2024	31/12/2023
1		2	3	4	5		6	7	8
Tableau 4.2.2		DIVIDENDES MIS EN PAIEMENT AU COURS DE L'EXERCICE					CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE	72 647 256,76	55 150 022,56
					Tableau 5.3.1		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)	72 647 256,76	55 150 022,56
							- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS - INTERETS COMPENSATEURS (c/ 6863)		
Tableau 4.3.1		AUGMENTATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISE	58 339 024,53	39 394 419,32			CESSIONS OU REDUCTIONS D'ELEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE	4 220 286,20	5 672 478,39
20-232-237		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 098 675,12	1 820 896,95	20-232-237		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)		
		IMMOBILISATIONS CORPORELLES			21-231-238		IMMOBILISATIONS CORPORELLES (1)	4 220 286,20	5 672 478,39
211-212-23 partiel		Terrains, agencements et aménagements de terrains	957 444,59	714 576,31					
213-214 (sauf 21315-2135-21415-2145)-23 partiel		Constructions locatives	53 997 460,22	35 597 100,54					
21315-2135-21415-2145-23 partiel		Bâtiments et installations administratifs	1 880 718,50	693 772,75					
215-218-2318		Installations techniques, matériel et outillage, autres immobilisations corporelles	404 726,10	568 072,77					
22		IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, LOCATION-ATTRIBUTION, AFFECTATION			22		IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, LOCATION-ATTRIBUTION, AFFECTATION (1)		
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES					IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
2781		Prêts principaux accession			2781		Prêts principaux accession		
2782		Prêts complémentaires accession			2782		Prêts complémentaires accession		
2783		Prêts aux S.C.C.C			2783		Prêts aux SCCC		
26 et autres 27		Autres (sauf intérêts courus)			26 et autres 27		Autres (sauf intérêts courus) (1)		
		CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES ET PRIMES							
		+ OU - INTERETS COMPENSATEURS (variation)							
4813									
4816		FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS (3)							
169		PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS							
		REDUCTION DE CAPITAUX PROPRES (2)	207 629,80	170 871,35			AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES	9 041 136,81	2 587 376,99
					101		AUGMENTATION DE CAPITAL		
					13 sauf 139		COMPTABILISATION DE SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT (4)	9 041 136,81	2 587 376,99
					104-1671		AUGMENTATION DES AUTRES CAPITAUX PROPRES (5)		
229		REDUCTION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS			229		AUGMENTATION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS		
Tableau 8.2.1		REMBOURSEMENTS DES DETTES FINANCIERES	45 967 886,20	54 352 643,34	Tableau 8.2.1		AUGMENTATION DES DETTES FINANCIERES	8 412 703,56	26 459 424,71
(Code 2)		LOCATIF	44 080 328,44	51 396 798,41	(code 2)		LOCATIF	8 163 656,00	25 582 170,59
(Code 5)		ACCESSION (EMPRUNTS CONSOLIDES - GESTION DE PRETS)			(code 5)		ACCESSION (EMPRUNTS CONSOLIDES - GESTION DE PRETS)		
(Codes 1, 6, 7 et 8 partiel)		RESERVES FONCIERES, AMENAGEUR, AUTRES (sauf concours bancaires courants)	1 887 557,76	1 857 121,03	(codes 1, 6, 7 et 8 partiel)		RESERVES FONCIERES, AMENAGEUR, AUTRES ... (sauf concours bancaires courants)	-30 599,27	-237 153,97
165		DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS		1 098 723,90	165		DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	279 646,83	1 114 408,09
		PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS			166		PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS		
16883		INTERETS COMPENSATEURS (diminutions)			16883		INTERETS COMPENSATEURS (augmentations)		
							TOTAL DES RESSOURCES	94 321 383,33	89 869 302,65
		TOTAL DES EMPLOIS	104 514 540,53	93 917 934,01			VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (RESSOURCES - EMPLOIS)	-10 193 157,20	-4 048 631,36

(1) Pour les éléments cédés, indiquer le prix de cession. Pour les abandons de projet, et les sorties d'immobilisations du compte 22, indiquer la valeur nette comptable.

(2) Réduction du capital, réserves, autres fonds propres (hors mouvements sur réserves et sur affectation du résultat, et hors remboursements de subventions)...

(3) frais transférés en charges à répartir au cours de l'exercice

(4) Subventions nouvellement notifiées et comptabilisées au cours de l'exercice.

(5) Hors mouvements sur réserves et sur affectations du résultat.

5.5.1 - TABLEAU FINANCEMENT - EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE
(SPECIFIQUE SOCIETES)
(en euros)

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

5.5 Financement (2) (sociétés)

N.B. : la variation des éléments d'actif est calculée à partir des valeurs brutes

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Libellé	31/12/2024			31/12/2023
		Besoins 3	Dégagement 4	Solde 5	Solde 6
1	2				
VARIATIONS EXPLOITATION - CONSTRUCTION / ACCESSION					
VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :					
31	* Terrains à aménager				
33	* Terrains et immeubles en cours	19 928,16	51 260,46		
35 sauf 358	* Immeubles achevés	7 749,24			
358	* Immeubles temporairement loués				
37	* Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou g. de rachat				
454	* Sociétés civiles immobilières (ou S.C.C.C.)				
40912	* Fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers				
412-413 partiel	* Créances sur acquéreurs				
4162	* Acquéreurs douteux				
VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :					
16-17 partiels	* Emprunts accession (Financement de stocks immobiliers) (1)	14 358,27			
402-4082-4088 partiel- 4032	* Fournisseurs de stocks immobiliers	143 736,28			
41912-41913-454	* Acquéreurs, locataires--acquéreurs et SCI/SCCC crédateurs				
4872	* Produits des ventes sur lots en cours				
TOTAL		185 771,95	51 260,46		
A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION"				134 511,49	-91 568,13
VARIATIONS EXPLOITATION - LOCATIF ET AUTRES ACTIVITES					
VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :					
32	* Approvisionnements				
411	* Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	19 404 488,66	20 274 398,43		
413 partiel - 414	* Clients - effets à recevoir & autres activités				
415	* Emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
416 sauf 4162	* Clients douteux ou litigieux	2 499 212,79			
418	* Produits non encore facturés		185 595,20		
409 sauf 40912	* Fournisseurs débiteurs	74 621,41	28 290,83		
2678-2768	* Intérêts courus				
42-43-44-4678	* Autres	4 547 508,44	9 817 969,32		
4861	* Charges constatées d'avance (exploitation)		103 493,81		
VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :					
4195	* Locataires (excédents d'acomptes)		86 183,21		
419 sauf 41912, 41913 et 4195	* Autres	983 823,78			
401-4031-4081-4088 partiel	* Fournisseurs (exploitation, gestion)	486 017,69	928 569,11		
1688 (sauf 16883) -	* Intérêts courus, sauf accession (financement stocks) et sauf intérêts compensateurs	14 629 308,89	14 755 022,17		
1718-1748-1788 partiels					
42-43-44-4675-4871	* Autres	9 545 324,36	2 853 775,12		
TOTAL		52 170 306,02	49 033 297,20		
B - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "LOCATIF ET AUTRES ACT."				3 137 008,82	-11 248 839,38
VARIATIONS HORS EXPLOITATION					
VARIATIONS DES ACTIFS :					
4615	* Opérations d'aménagement				
4868	* Autres charges constatées d'avance				
451-455-4562-458-461 (sauf 4615)-	* Autres	399 227,06	834 484,08		
462-465-4672-4687-476					
VARIATIONS DES DETTES :					
404-405-4084-4088 partiel	* Fournisseurs d'immobilisations		3 084 518,92		
269-279	* Versements restant à effectuer sur titres				
4615	* Opérations d'aménagement				
4878	* Autres produits constatés d'avance				
4563	* Versements reçus sur augmentation de capital				
451-455-457-458-461(sauf 4671)-464-4671-4686-477	* Autres	318 473,54	595,19		
TOTAL		717 700,60	3 919 598,19		
C - VARIATION DU BESOIN "HORS EXPLOITATION"				-3 201 897,59	6 367 769,81
D - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TOTAL A+B+C)				69 622,72	-4 972 637,70
VARIATION TRESORERIE					
50	* Variations des valeurs mobilières de placement				
51-53-54	* Variations de disponibilités	17 229 650,54	27 492 430,45		
519	* Variations des concours bancaires courants				
TOTAL		17 229 650,54	27 492 430,45		
E - VARIATION DE LA TRESORERIE				-10 262 779,91	924 006,34
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL D+E) (2)				-10 193 157,19	-4 048 631,36

(1) Variation de la dette (emprunts code 4 du tableau 8.2.1), et variation des ICNE correspondants
(2) Vérifier l'égalité avec la variation calculée dans le tableau 5.4.1

06 - Actif immobilisé

6.1.1 TABLEAU DES PARTICIPATIONS, TITRES, ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

261- TITRES DE PARTICIPATION
2611 - Actions
2612 -Parts de sociétés civiles immobilières
2618 - Autres titres de participations
266 - AUTRES FORMES DE PARTICIPATIONS
267 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS (1)
2671 - Créances rattachées à des participations (groupe)
2674 - Créances rattachées à des participations (hors groupe)
271 - TITRES IMMOBILISES (DROIT DE PROPRIETE)
272 - TITRES IMMOBILISES (DROITS DE CREANCES)
2741 -PRÊTS PARTICIPATIFS
2761 - CREANCES DIVERSES

6.1 Participations
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	N° d'inventaire 2	Nature des valeurs ou créances 3	Nombre de titres 4	Valeur initiale		Valeur du marché		Cumul des dépréciations 7	Observations (1) 8
				Valeur unitaire 5A	Total 5B	Valeur unitaire 6A	Total 6B		
2611		TERRITOIRES 62	8 685	20,0000	173 700,00				
2618		COOPARTOIS	24 000	15,2449	365 877,60				
2611		ARSEM	1	3773,1100	3 773,11				
2618		AUTRES	1	12,2300	12,23				
Sous-total feuillet					543 362,94				
TOTAL					543 362,94				

(1) Hors intérêts courus.

07 - Stocks et opérations d'accession a la propriété

7.1.1 TABLEAU MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS AU COURS DE L'EXERCICE

(sauf compte 32)

7.1 Mouvements stocks

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Comptes de stocks (en valeur brute)	Stocks en début d'exercice	Augmentation de l'exercice				Diminution de l'exercice		Stocks en fin d'exercice	Variations de stocks
			Achats et coûts externes	Frais financiers	Coûts internes	Virement de poste à poste (a)	Virement de poste à poste (a)	Sorties de stocks (b)		
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (9-2)
31 net du 319	31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)									
331	Lotissements et terrains en cours d'aménagement	443 459,44	19 928,16					51 260,46	412 127,14	-31 332,30
332	Opérations groupées, constructions neuves									
333	Opérations d'acquisition-réhabilitation-revente									
334	Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
337	Autres travaux en cours									
33 net du 339	IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	443 459,44	19 928,16					51 260,46	412 127,14	-31 332,30
351	Lotissements et terrains aménagés	217 294,86							217 294,86	
352	Opérations groupées, constructions neuves	731 781,77	7 749,24						739 531,01	7 749,24
353	Opération d'acquisition-réhabilitation-revente									
354	Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
357	Autres travaux achevés									
358	Immeubles temporairement loués									
3581	Location accession									
3587	Autres									
35 net du 359	IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	949 076,63	7 749,24						956 825,87	7 749,24
37	IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT									
	TOTAL (c)	1 392 536,07	27 677,40					51 260,46	1 368 953,01	-23 583,06

(a) Y compris les virements de classe 2

(b) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon méthode à l'avancement)

(b) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement)

Total colonne 4 "Frais financiers" = total des colonnes 2 et 3 du tableau 4.12.1 de la fiche 04-"Annexe"

Total colonne 5 "Coûts internes" = total des colonnes 4 et 5 du tableau 4.12.1 de la fiche 04-"Annexe"

7.2.1 - TABLEAU TERRAINS A AMENAGER (31 net de 319)

(en euros)

7.2 Terrains à aménager
Exercice au : 31/12/2024

EXERCICE 2019/2020								
N° inventaire	Localisation	Date de l'acte d'acquisition (a)	Superficie (m²)	Valeur d'acquisition	Dépréciation	Valeur nette	Destination prévue	Date prévue d'utilisation ou de vente (b)
1	2	3	4	5	6	7 (5-6)	8	9
TOTAL								

(a) Mois / Année (mm/aaaa)
(b) Date prévue de sortie du compte 31

7.3.1 - TABLEAU IMMEUBLES EN COURS (33)

(en euros hors taxes)

331 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT

332 - OPERATIONS GROUPEES, CONSTRUCTIONS NEUVES

333 - OPERATIONS D'ACQUISITION-REHABILITATION-REVENTE

334 - CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES (CCMI) (a)

337 - DIVERS

7.3 Immeubles en cours
Exercice au : 31/12/2024

[illegible]

(a) Ces opérations peuvent être regroupées sur une ligne dans le tableau

(b) Mois / Année (mm/aaaa)

(c) Total colonne 12 = compte 33 brut au bilan

(d) Frais financiers sur financements externes, qui n'ont pas été imputés en compte 33

(e) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en acte notariés

(f) Les colonnes 17 et 20 concernent les seules opérations en méthode "marge à l'avancement"

7.4.1 -TABLEAU IMMEUBLES ACHEVES (35)

(en euros hors taxes)
351 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS AMENAGES
352 - OPERATIONS GROUPEES, CONSTRUCTIONS NEUVES
353 - OPERATIONS D'ACQUISITION-REHABILITATION-REVENTE
354 - CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES (CCMI) (a)
357 - AUTRES TRAVAUX ACHEVES
3581 - LOCATION-ACCESSION
3582 et 3587 - AUTRES IMMEUBLES TEMPORAIREMENT LOUES

7.4 Immeubles achevés

Opérations							Prévisions				Réalisations en fin d'exercice										Reste à commercialiser				Dépréciations (c/395)		
N° inventaire	N° de compte	Localisation, désignation	Dates (b)		Lots		Prix de revient		Prix de vente		Coût de prod. (c/35) (c)	Coûts non imputés			Total (f)	Coût des lots achevés sortis des stocks (c/395)	Actes notariés de vente		Commercialisation		Dont levées d'options en cours (locationcession) (g)		Reste à commercialiser				
			Ouverture de chantier	Achivét des travaux	Nature	Nombre	Initial	Actualisé	Initial	Actualisé		Frais financiers (d)	Frais de commercialisation	Autres frais généraux			Nombre	Montant	Nombre	Montant	Nombre	Montant	Nombre	Montant			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24 (7-18-20)	25 (11-19-21)		26	
	351 352					103 31	6 441 408,28 4 451 433,00	5 266 424,09 4 308 783,59	7 641 424,00 4 624 444,00	6 302 146,22 4 395 051,19	5 266 424,09 4 308 783,59				5 266 424,09 4 308 783,59	5 040 129,23 3 569 252,58	98 26	6 046 092,16 3 669 251,19							5,00 5,00	256 054,06 725 800,00	65 188,00 221 859,31
Sous-total feuille							10 892 841,28	9 575 207,68	12 265 868,00	10 697 197,41	9 575 207,68					9 575 207,68	8 618 381,81		9 715 343,35							981 854,06	287 047,31
TOTAL							10 892 841,28	9 575 207,68	12 265 868,00	10 697 197,41	9 575 207,68					9 575 207,68	8 618 381,81		9 715 343,35							981 854,06	287 047,31

(a) Les opérations de construction de maisons individuelles pourront être regroupées sur une seule ligne
(b) Mois / Année (mm/aaaa)
(c) Total colonne 12 - Total colonne 17 « compris 351 à 358 bruts au bilan
(d) Frais financiers sur financements externes, qui n'ont pas été imputés en compte 35 (notamment: intérêts postérieurs à l'achèvement)
(e) Contrats relatifs de location-accession, contrats préliminaires de réservation, promesse d'achat
(f) La différence entre ce prix de revient total en fin d'exercice et le prix de revient prévisionnel actualisé (col 9) correspond à des charges supplémentaires prévisibles non imputables en compte 35
(g) Parmi les contrats de location-accession en vigueur (en phase locative) des colonnes 20 et 21, indiquer en colonnes 22 et 23 ceux pour lesquels, au 31/12, une levée d'option a été demandée par l'acquéreur mais n'a pas encore donné lieu à transfert de propriété.

7.5.1 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT (37)

(en euros)

7.5 Immeubles acquis

31/12/2024

N° inventaire	Localisation, désignation	Nature	Dates		Prix de vente initial	Valeurs au bilan (c/37)			Charges suppl. prévisibles	Prix de revente estimé	Résultat final prévu	Observations (A)
			Vente initiale	Adjudication /résolution / rachat		Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12 (11-10-7)	13
TOTAL												

(a) Mois / Année (mm/aaaa)

(a) Préciser par exemple si les logements sont temporairement loués.

7.6.1 TABLEAU SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES - PROGRAMMES EN COURS

7.6 SCI en cours
Exercice au : 31/12/2024

NB : Les colonnes 9 à 21 concernent les nombres et montants globaux de chaque opération de la SCI, quel que soit le pourcentage de l'organisme dans la SCI.

Opérations										Prévisions				Réalizations à la fin de l'exercice								Reste à commercialiser		Prov. et dépréc. constituées par la SCI	Prêts et avances de l'organisme à la SCI	Prov. et dépréc. constituées par l'organisme €
N° inventaire	Nom, localisation	SCI	% (a)	Gérance de la SCI par l'organisme	Emprunts (b)	Dates (c)		Lots		Prix de revient		Prix de vente		Prix de revient		Commercialisation										
						OS	DAT prévue	Nature	Nombre	Prévision initiale	Prévision actualisée	Prévision initiale	Prévision actualisée	Coût de production	Coûts non imputés	Actes notariés		Réservations (d)								
1	2	3	4	4 bis	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20 (9-16-18)	21 (13-17-19)	22	23	24		
TOTAL																										

(a) Indiquer le taux de participation de l'organisme dans la SCI. Indiquer dans la colonne 4 bis, si l'organisme est gérant de la SCI (oui/non)
(b) Indiquer les montants de financements contractés par la SCI auprès des établissements financiers.
(c) Mois / Année (mm/aaaa)
(d) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.
(e) Dépréciations (des titres ou des avances), et provisions pour risques et charges.

7.7.1 TABLEAU SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES - PROGRAMMES ACHEVES

7.7 SCI achevées
Exercice au : 31/12/2024

NB : Les colonnes 9 à 21 concernent les nombres et montants globaux de chaque opération de la SCI, quel que soit le pourcentage de l'organisme dans la SCI.

Opérations										Prévisions				Réalisations à la fin de l'exercice								Reste à commercialiser		Prov. et dépréc. constituées par la SCI	Prêts et avances de l'organisme à la SCI	Prov. et dépréc. constituées par l'organisme (e)
N° inventaire	Nom, localisation	SCI	% (a)	Gérance de la SCI par l'organisme	Emprunts (b)	Dates (d)		Lots		Prix de revient		Prix de vente		Prix de revient		Commercialisation										
						OS	DAT prévue	Nature	Nombre	Prévision initiale	Prévision actualisée	Prévision initiale	Prévision actualisée	Coût de production	Coûts non imputés	Actes notariés de vente		Actes notariés de location-accession, et réservations (d)								
1	2	3	4	4 bis	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	Nombre 20 (9-16-18)	Montant 21 (13-17-19)	22	23	24		

(a) Indiquer le taux de participation de l'organisme dans la SCI. Indiquer dans la colonne 4 bis, si l'organisme est gérant de la SCI (oui/non)
(b) Indiquer les montants de financements contractés par la SCI auprès des établissements financiers.
(c) Mois / Année (mm/aaaa)
(d) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.
(e) Dépréciations (des titres ou des avances), et provisions pour risques et charges.

08 - Développement du passif

8.1.1 - TABLEAU ETAT DETAILLE DES EMPRUNTS

Liste de toutes les ouvertures de crédit, classées par comptes et sous-comptes (colonne 1) et par affectation (colonne 27)
(n° de comptes et codes d'affectation: cf fiche n°1 - colonne 1)

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé des emprunts à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

8.1 Détail des emprunts

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Montant des ouvertures de crédit	Montant net des dettes au 31/12/N-1	Rappel de la dette financière au bilan de l'entité absorbée issue des fusions-absorptions et transmissions universelles de patrimoine (TUP) au cours de l'exercice	Montants réalisés				Remboursements opérés						Montant de la dette	ACNE	Affectation de l'emprunt			
				Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice		Total	Au cours des exercices antérieurs		Au cours de l'exercice		Total							
					Réalizations	Diminutions (c)		Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés						
1	2	3	4	5	6	7	8 (5+6-7)	9	10	11	12	13 (9+11)	14 (10+12)	15 (8-13-14)	16	17			
162	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	Réserves foncières			
162	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)			
162	70 137 360,10	0,00	0,00	66 442 023,10	1 978 337,00	0,00	68 420 360,10	41 501 817,06	6 524 194,62	1 220 987,92	0,00	42 722 804,98	6 524 194,62	19 173 360,50	204 599,69	Opérations locatives (financement définitif)			
162	7 690 131,42	0,00	0,00	7 690 131,42	0,00	0,00	7 690 131,42	4 603 466,55	2 910 641,73	19 796,40	0,00	4 623 262,95	2 910 641,73	156 226,74	4 430,07	Opérations locatives démolies ou cédées			
162	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	Opérations en bail réel solidaire			
162	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)			
162	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)			
162	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	Opérations d'aménagement			
162	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	Bâtiments et installations administratifs			
162	27 356 930,25	0,00	0,00	27 356 930,25	0,00	0,00	27 356 930,25	22 872 100,45	4 442 838,41	20 529,20	0,00	22 892 629,65	4 442 838,41	21 462,19	408,28	Autres destinations			
163	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	Réserves foncières			
163	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)			
163	2 359 581,46	0,00	0,00	2 359 581,46	0,00	0,00	2 359 581,46	2 359 581,46	0,00	0,00	0,00	2 359 581,46	0,00	0,00	0,00	Opérations locatives (financement définitif)			
163	1 136 327,62	0,00	0,00	1 136 327,62	0,00	0,00	1 136 327,62	1 136 327,62	0,00	0,00	0,00	1 136 327,62	0,00	0,00	0,00	Opérations locatives démolies ou cédées			
163	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	Opérations en bail réel solidaire			
163	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)			
163	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)			
163	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	Opérations d'aménagement			
163	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	Bâtiments et installations administratifs			
163	3 580 774,30	0,00	0,00	3 580 774,30	0,00	0,00	3 580 774,30	3 580 774,30	0,00	0,00	0,00	3 580 774,30	0,00	0,00	0,00	Autres destinations			
1641	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	Réserves foncières			
1641	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)			
1641	1 414 967 851,50	0,00	0,00	1 398 418 209,50	6 185 319,00	0,00	1 404 603 528,50	439 459 906,40	156 108 678,12	24 191 221,79	78 640,41	463 651 128,19	156 187 318,53	784 765 081,78	10 836 718,40	Opérations locatives (financement définitif)			
1641	103 300 951,77	0,00	0,00	103 300 951,77	0,00	0,00	103 300 951,77	54 221 055,23	45 588 388,78	176 829,01	162 773,91	54 397 884,24	45 751 162,69	3 151 904,84	75 186,09	Opérations locatives démolies ou cédées			
1641	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	Opérations en bail réel solidaire			
1641	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)			
1641	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)			
1641	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	Opérations d'aménagement			
1641	0,15	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00	0,15	0,08	0,07	0,00	0,00	0,08	0,07	0,00	0,00	Bâtiments et installations administratifs			
1641	253 502 518,42	0,00	0,00	253 533 117,69	0,00	30 599,27	253 502 518,42	241 613 330,89	6 318 502,64	305 865,39	9 114,20	241 919 196,28	6 327 616,84	5 255 705,30	89 028,09	Autres destinations			
1642	2 263,87	0,00	0,00	2 263,87	0,00	0,00	2 263,87	2 263,87	0,00	0,00	0,00	2 263,87	0,00	0,00	0,00	Réserves foncières			
1642	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)			
1642	201 094 625,10	0,00	0,00	201 094 625,10	0,00	0,00	201 094 625,10	171 797 969,99	29 263 096,02	16 185,74	0,00	171 814 155,73	29 263 096,02	17 373,35	7 093,61	Opérations locatives (financement définitif)			
1642	50 503 195,86	0,00	0,00	50 503 195,86	0,00	0,00	50 503 195,86	45 272 976,82	5 227 702,33	1 230,35	0,00	45 274 207,17	5 227 702,33	1 286,36	310,44	Opérations locatives démolies ou cédées			
1642	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	Opérations en bail réel solidaire			
1642	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)			
1642	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)			
1642	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	Opérations d'aménagement			
1642	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	Bâtiments et installations administratifs			
1642	1 706 543,63	0,00	0,00	1 706 543,63	0,00	0,00	1 706 543,63	651 627,33	1 054 916,30	0,00	0,00	651 627,33	1 054 916,30	0,00	0,00	Autres destinations			
1647	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	Réserves foncières			
1647	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)			
1647	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	Opérations locatives (financement définitif)			
1647	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	Opérations locatives démolies ou cédées			
1647	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	Opérations en bail réel solidaire			
1647	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)			
1647	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)			
1647	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	Opérations d'aménagement			
1647	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	Bâtiments et installations administratifs			
1647	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	Autres destinations			
1648	145 464,27	0,00	0,00	145 464,27	0,00	0,00	145 464,27	145 464,27	0,00	0,00	0,00	145 464,27	0,00	0,00	0,00	Réserves foncières			
1648	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)			
1648	520 140 000,43	0,00	0,00	520 140 000,43	0,00	0,00	520 140 000,43	297 491 353,87	35 236 377,31	17 525 841,78	0,00	315 017 195,65	35 236 377,31	169 886 427,47	8 684 044,81	Opérations locatives (financement définitif)			
1648	27 221 965,62	0,00	0,00	27 221 965,62	0,00	0,00	27 221 965,62	20 448 253,92	3 173 069,62	560 567,00	0,00	21 008 820,92	3 173 069,62	3 040 075,08	319 408,87	Opérations locatives démolies ou cédées			

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé des emprunts à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Montant des ouvertures de crédit	Montant net des dettes au 31/12/N-1	Rappel de la dette financière au bilan de l'entité absorbée issue des fusions-absorptions et transmissions universelles de patrimoine (TUP) au cours de l'exercice	Montants réalisés				Remboursements opérés						Montant de la dette	ACNE	Affectation de l'emprunt
				Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice		Total	Au cours des exercices antérieurs		Au cours de l'exercice		Total				
					Réalisations	Diminutions (c)		Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés			
1	2	3	4	5	6	7	8 (5+6-7)	9	10	11	12	13 (9+11)	14 (10+12)	15 (8-13-14)	16	17
1648	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	Opérations en bail réel solidaire
1648	587 244,81	0,00	0,00	587 244,81	0,00	0,00	587 244,81	159 682,94	0,01	14 358,27	0,00	174 041,21	0,01	413 203,59	12 525,44	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
1648	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
1648	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	Opérations d'aménagement
1648	25 352 673,06	0,00	0,00	25 352 673,06	0,00	0,00	25 352 673,06	8 208 880,10	277 126,28	1 533 333,33	0,00	9 742 213,43	277 126,28	15 333 333,35	403 287,67	Bâtiments et installations administratifs
1648	124 959 187,38	0,00	0,00	124 959 187,38	0,00	0,00	124 959 187,38	123 116 728,13	1 443 834,63	18 715,64	0,00	123 135 443,77	1 443 834,63	379 908,98	11 565,99	Autres destinations
1672 (OPH)	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	Réserves foncières
1672 (OPH)	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
1672 (OPH)	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	Opérations locatives (financement définitif)
1672 (OPH)	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	Opérations locatives démolies ou cédées
1672 (OPH)	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	Opérations en bail réel solidaire
1672 (OPH)	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
1672 (OPH)	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
1672 (OPH)	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	Opérations d'aménagement
1672 (OPH)	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	Bâtiments et installations administratifs
1672 (OPH)	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	Autres destinations
1673	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	Réserves foncières
1673	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
1673	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	Opérations locatives (financement définitif)
1673	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	Opérations locatives démolies ou cédées
1673	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	Opérations en bail réel solidaire
1673	0,00															

8.1.1 - TABLEAU ETAT DETAILLE DES EMPRUNTS

Liste de toutes les ouvertures de crédit, classées par comptes et sous-comptes (colonne 1) et par affectation (colonne 27)
(n° de comptes et codes d'affectation: cf fiche n°1 - colonne 1)

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé des emprunts à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

8.1 Détail des emprunts

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Montant des ouvertures de crédit	Montant net des dettes au 31/12/N-1	Rappel de la dette financière au bilan de l'entité absorbée issue des fusions-absorptions et transmissions universelles de patrimoine (TUP) au cours de l'exercice	Montants réalisés				Remboursements opérés						Montant de la dette	ACNE	Affectation de l'emprunt			
				Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice		Total	Au cours des exercices antérieurs		Au cours de l'exercice		Total							
					Réalizations	Diminutions (c)		Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés						
1	2	3	4	5	6	7	8 (5+6-7)	9	10	11	12	13 (9+11)	14 (10+12)	15 (8-13-14)	16	17			
1676	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	Bâtiments et installations administratifs			
1676	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	Autres destinations			
1677	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	Réserves foncières			
1677	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)			
1677	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	Opérations locatives (financement définitif)			
1677	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	Opérations locatives démolies ou cédées			
1677	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)			
1677	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)			
1677	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	Opérations d'aménagement			
1677	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	Bâtiments et installations administratifs			
1677	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	Autres destinations			
16781	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	Réserves foncières			
16781	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)			
16781	1 169 483,77	0,00	0,00	1 169 483,77	0,00	0,00	1 169 483,77	1 169 483,64	0,00	0,13	0,00	1 169 483,77	0,00	0,00	0,00	Opérations locatives (financement définitif)			
16781	343 315,18	0,00	0,00	343 315,18	0,00	0,00	343 315,18	343 315,18	0,00	0,00	0,00	343 315,18	0,00	0,00	0,00	Opérations locatives démolies ou cédées			
16781	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	Opérations en bail réel solidaire			
16781	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)			
16781	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)			
16781	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	Opérations d'aménagement			
16781	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	Bâtiments et installations administratifs			
16781	3 623,37	0,00	0,00	3 623,37	0,00	0,00	3 623,37	3 623,37	0,00	0,00	0,00	3 623,37	0,00	0,00	0,00	Autres destinations			
16788	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	Réserves foncières			
16788	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)			
16788	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	Opérations locatives (financement définitif)			
16788	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	Opérations locatives démolies ou cédées			
16788	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	Opérations en bail réel solidaire			
16788	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)			
16788	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)			
16788	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	Opérations d'aménagement			
16788	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	Bâtiments et installations administratifs			
16788	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	Autres destinations			
1681	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	Réserves foncières			
1681	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)			
1681	13 020 197,34	0,00	0,00	13 020 197,34	0,00	0,00	13 020 197,34	11 242 221,77	13 795,32	126 159,26	0,00	11 368 381,03	13 795,32	1 638 020,99	32 435,83	Opérations locatives (financement définitif)			
1681	1 546 479,85	0,00	0,00	1 546 479,85	0,00	0,00	1 546 479,85	1 520 675,50	25 046,46	94,74	0,00	1 520 770,24	25 046,46	663,15	15,83	Opérations locatives démolies ou cédées			
1681	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	Opérations en bail réel solidaire			
1681	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)			
1681	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)			
1681	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	Opérations d'aménagement			
1681	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	Bâtiments et installations administratifs			
1681	2 029 559,19	0,00	0,00	2 029 559,19	0,00	0,00	2 029 559,19	2 029 559,19	0,00	0,00	0,00	2 029 559,19	0,00	0,00	0,00	Autres destinations			
1687	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	Réserves foncières			
1687	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)			
1687	1 420 647,01	0,00	0,00	1 420 647,01	0,00	0,00	1 420 647,01	1 334 172,28	86 474,73	0,00	0,00	1 334 172,28	86 474,73	0,00	0,00	Opérations locatives (financement définitif)			
1687	1 280 108,80	0,00	0,00	1 280 108,80	0,00	0,00	1 280 108,80	1 200 961,74	79 147,06	0,00	0,00	1 200 961,74	79 147,06	0,00	0,00	Opérations locatives démolies ou cédées			
1687	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	Opérations en bail réel solidaire			
1687	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)			
1687	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)			
1687	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	Opérations d'aménagement			
1687	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	Bâtiments et installations administratifs			
1687	114 210,37	0,00	0,00	37 423,72	0,00	0,00	37 423,72	33 281,58	4 142,14	0,00	0,00	33 281,58	4 142,14	0,00	0,00	Autres destinations			
17	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	Réserves foncières			
17	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)			

8.1.1 - TABLEAU ETAT DETAILLE DES EMPRUNTS

Liste de toutes les ouvertures de crédit, classées par comptes et sous-comptes (colonne 1) et par affectation (colonne 27)
(n° de comptes et codes d'affectation: cf fiche n°1 - colonne 1)

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé des emprunts à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

8.1 Détail des emprunts

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Montant des ouvertures de crédit	Montant net des dettes au 31/12/N-1	Rappel de la dette financière au bilan de l'entité absorbée issue des fusions-absorptions et transmissions universelles de patrimoine (TUP) au cours de l'exercice	Montants réalisés				Remboursements opérés						Montant de la dette	ACNE	Affectation de l'emprunt
				Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice		Total	Au cours des exercices antérieurs		Au cours de l'exercice		Total				
					Réalizations	Diminutions (c)		Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés			
1	2	3	4	5	6	7	8 (5+6-7)	9	10	11	12	13 (9+11)	14 (10+12)	15 (8-13-14)	16	17
17	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	Opérations locatives (fi. définitif - Y c. sorties de composants)
17	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	Opérations locatives démolies ou cédées
17	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	Opérations en bail réel solidaire
17	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
17	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
17	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	Opérations d'aménagement
17	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	Bâtiments et installations administratifs
17	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	Autres destinations
18	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	Réserves foncières
18	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
18	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	Opérations locatives (fi. définitif - Y c. sorties de composants)
18	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	Opérations locatives démolies ou cédées
18	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	Opérations en bail réel solidaire
18	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
18	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
18	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	Opérations d'aménagement
18	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	Bâtiments et installations administratifs
18	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	Autres destinations
519	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	Réserves foncières
519	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	Opérations locatives (crédit-relais - avances)
519	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	Opérations locatives (financement définitif)
519	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	Opérations locatives démolies ou cédées
519	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	Opérations en bail réel solidaire
519	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	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
519	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	Accession à la propriété (gestion de prêts)
519	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	Opérations d'aménagement
519	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	Bâtiments et installations administratifs
519	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	Autres destinations
	2 856 673 215,90	0,00	0,00	2 836 382 049,52	8 163 656,00	30 599,27	2 844 515 106,25	1 497 520 855,53	297 777 972,58	45 731 715,95	250 528,52	1 543 252 571,48	298 028 501,10	1 003 234 033,67	20 681 059,11	

(a) Emprunts sortis de l'état des dettes au cours de l'exercice.

8.2.1 TABLEAU ETAT RECAPITULATIF DES EMPRUNTS

8.2 Récapitulatif emprunts

31/12/2024

N° de compte	Libellés	Montant des ouvertures de crédit	Montant net des dettes au 31/12/N-1	Rappel de la dette financière au bilan de l'entité absorbée issue des fusions-absorptions et transmissions universelles de patrimoine (TUP) au cours de l'exercice	Montants réalisés				Remboursements opérés						Montant net des dettes au 31/12/N	Répartition de l'encours d'emprunts (en €)				Part de l'encours faisant l'objet d'opération de couverture (en €)	ACNE (h)	
					Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice		Total	Au cours des exercices antérieurs		Au cours de l'exercice		Total			Emprunts à taux indexés sur le livret A	Emprunts à taux variables (f)	Emprunts à taux fixe (f)	Autres emprunts (g)			
						Réalizations	Diminutions (d)		Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés								
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (6+7-8)	10	11	12	13	14	15	16 (9-14-15)	17	18	19	20	21	22	
162	PAR NATURE DE PRETEURS																					
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	105 184 421,77	18 634 025,95	0,00	101 489 084,77	1 978 337,00	0,00	103 467 421,77	68 977 384,06	13 877 674,76	1 261 313,52	0,00	70 238 697,58	13 877 674,76	19 351 049,43	7 865 414,72	0,00	11 485 634,70	0,00	0,00	209 438,04	
163	Emprunts obligataires	7 076 683,38	0,00	0,00	7 076 683,38	0,00	0,00	7 076 683,38	7 076 683,38	0,00	0,00	0,00	7 076 683,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit	2 723 484 485,87	1 020 684 257,18	0,00	2 706 965 443,14	6 185 319,00	30 599,27	2 713 120 162,87	1 402 589 493,84	283 691 692,11	44 344 148,30	250 528,52	1 446 933 642,14	283 942 220,63	982 244 300,10	765 960 392,29	863 559,86	215 420 347,96	0,00	0,00	20 439 169,41	
1641	Caisse des dépôts et consignations	1 771 771 321,84	811 942 416,90	0,00	1 755 252 279,11	6 185 319,00	30 599,27	1 761 406 998,84	735 294 292,60	208 015 569,61	24 673 916,19	250 528,52	759 968 208,79	208 266 098,13	793 172 691,92	742 610 605,71	0,00	50 562 086,22	0,00	0,00	11 000 932,58	
1642	Caisse de garantie du logement locatif social	253 306 628,46	36 075,80	0,00	253 306 628,46	0,00	0,00	253 306 628,46	217 724 838,01	35 545 714,65	17 416,09	0,00	217 742 254,10	35 545 714,65	18 659,71	0,00	0,00	18 659,71	0,00	0,00	7 404,05	
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	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	
1648	Autres établissements de crédit	698 406 535,57	208 705 764,48	0,00	698 406 535,57	0,00	0,00	698 406 535,57	449 570 363,23	40 130 407,85	19 652 816,02	0,00	469 223 179,25	40 130 407,85	189 052 948,47	23 349 786,58	863 559,86	164 839 602,03	0,00	0,00	9 430 832,78	
167	Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	1 516 422,32	0,13	0,00	1 516 422,32	0,00	0,00	1 516 422,32	1 516 422,19	0,00	0,13	0,00	1 516 422,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1672	Dettes PPP	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	
1673	Avances d'organismes sociaux	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	
1674	Avances de l'Etat et des collectivités locales	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	
1675	Emprunts participatifs	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	
1676	Avances d'organismes HLM	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	
16781	Organismes collecteurs de la PEEC	1 516 422,32	0,00	0,00	1 516 422,32	0,00	0,00	1 516 422,32	1 516 422,19	0,00	0,13	0,00	1 516 422,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
16788	Autres	0,00	0,13	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	
168	Autres emprunts et dettes assimilées	19 411 202,56	1 764 938,14	0,00	19 334 415,91	0,00	0,00	19 334 415,91	17 360 872,06	208 605,71	126 254,00	0,00	17 487 126,06	208 605,71	1 638 684,14	0,00	0,00	1 638 684,14	0,00	0,00	32 451,66	
1681	Autres emprunts	16 596 236,38	1 764 938,14	0,00	16 596 236,38	0,00	0,00	16 596 236,38	14 792 456,46	38 841,78	126 254,00	0,00	14 918 710,46	38 841,78	1 638 684,14	0,00	0,00	1 638 684,14	0,00	0,00	32 451,66	
1687	Autres dettes	2 814 966,18	0,00	0,00	2 738 179,53	0,00	0,00	2 738 179,53	2 568 415,60	169 763,93	0,00	0,00	2 568 415,60	169 763,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
17	Dettes rattachées à participations (sauf int. Coursu)	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	
18	Comptes de liaison	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 1...		2 856 673 215,90	1 041 083 221,40	0,00	2 836 382 049,52	8 163 656,00	30 599,27	2 844 515 106,25	1 497 520 855,53	297 777 972,58	45 731 715,95	250 528,52	1 543 252 571,48	298 028 501,10	1 003 234 033,67	773 825 807,01	863 559,86	228 544 666,80	0,00	0,00	20 681 059,11	
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu des garanties	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 2)																						
519	Concours bancaires courants	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 3)																						
TOTAL GENERAL (1+2+3)		(a)	2 856 673 215,90	1 041 083 221,40	0,00	2 836 382 049,52	8 163 656,00	30 599,27	2 844 515 106,25	1 497 520 855,53	297 777 972,58	45 731 715,95	250 528,52	1 543 252 571,48	298 028 501,10	1 003 234 033,67	773 825 807,01	863 559,86	228 544 666,80	0,00	0,00	20 681 059,11
...	PAR NATURE D'AFFECTATION																					
...1	Réserves foncières	147 728,14	0,00	0,00	147 728,14	0,00	0,00	147 728,14	147 728,14	0,00	0,00	0,00	147 728,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
...2.1	Opérations locatives (crédit-relais - avances) dont activité agréée (SEM)	(b)	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	
...2.21	Opérations locatives (fi,def,f. Y.c sorties de composants) dont activité agréée (SEM)	(b)	2 224 309 746,71	1 011 247 161,17	0,00	2 204 064 767,71	8 163 656,00	0,00	2 212 228 423,71	966 356 506,47	227 232 616,12	43 080 396,62	78 640,41	1 009 436 903,09	227 311 256,53	975 480 264,09	766 424 379,13	23 527,50	209 032 357,46	0,00	0,00	
...2.22	Opérations locatives démolies ou cédées	(c)	193 022 476,12	6 529 794,54	0,00	193 022 476,12	0,00	0,00	193 022 476,12	128 747 032,56	57 003 995,98	758 517,50	162 773,91	129 505 550,06	57 166 769,89	6 350 156,17	3 023 412,66	166 673,94	3 160 069,57	0,00	0,00	
...2.26	Opérations en bail réel solidaire		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	
...4	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)		587 244,81	427 561,86	0,00	587 244,81	0,00	0,00	587 244,81	159 682,94	0,01	14 358,27	0,00	174 041,21	0,01	413 203,59	413 203,59	0,00	0,00	0,00	12 525,44	
...5	Accession à la propriété (gestion de prêts)		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	
...6	Opérations d'aménagement		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	
...7	Bâtiments et installations administratifs		25 352 673,21	16 866 666,68	0,00	25 352 673,21	0,00	0,00	25 352 673,21	8 208 880,18	277 126,35	1 533 333,33	0,00	9 742 213,51	277 126,35	15 333 333,35	0,00	15 333 333,35	0,00	0,00 €	403 287,67	
...8	Autres destinations	(d)	413 253 346,91	6 012 037,15	0,00	413 207 159,53	0,00	30 599,27	413 176 560,26	393 901 025,24	13 264 234,12	345 110,23	9 114,20	394 246 135,47	13 273 348,32	5 657 076,47	3 964 811,63	673 358,42	1 018 906,42	0,00	101 002,36	
TOTAL GENERAL		(a)	2 856 673 215,90	1 041 083 221,40	0,00	2 836 382 049,52	8 163 656,00	30 599,27	2 844 515 106,25	1 497 520 855,53	297 777 972,58	45 731 715,95	250 528,52	1 543 252 571,48	298 028 501,10	1 003 234 033,67	773 825 807,01	863 559,86	228 544 666,80	0,00	0,00	20 681 059,11

(a) Total colonne 14 = dettes financières au bilan passif nettes des dépôts, des intérêts courus, des intérêts compensateurs (et du C/ 166).

(b) Financement des constructions, remplacements, baux, terrains d'assiette relatifs aux immeubles de rapport.

(c) Opérations (ou quotes-parts d'opérations) démolies ou cédées, y compris les quote-parts d'emprunts au titre des démolitions et cessions partielles.

(d) dont financements d'immobilisations financières (sauf prêts accession) et financements non affectés (lignes de trésorerie).

(e) Minoration de dettes lors de la clôture d'opérations locatives, diminution d'emprunts (pour des emprunts totalement amortis depuis au moins un an et sortis de l'état car devenus sans objet), reclassement vers une autre nature d'affectation (dans ce cas, pour la nouvelle affectation, renseigner en contre-partie la colonne 5 "Réalizations").

(f) Emprunts classés en 1A dans la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Giesler.

(g) Emprunts classés au-delà de 1A dans la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Giesler.

(h) Amortissements courus non échus des emprunts au 31/12

8.3.1 - TABLEAU ETAT DETAILLE DES EMPRUNTS COMPLEXES ET FINANCEMENTS STRUCTURES

1 / 1

8.3 Détail emprunts complexes

Exercice au : 31/12/2024

[illegible]

(a) Niveau de risque : se reporter au classement de la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Gissler (1B, 1C, 1D, 1E, Autres...). Les produits non énumérés dans cette charte sont classés en F6.

(b) En précisant l'identification interne si emprunts multiples sur le même établissement.

(c) Indiquer le montant à acquitter pour le remboursement définitif de l'emprunt au 31/12/N incluant les pénalités éventuelles de remboursement anticipé.

8.4.1 - TABLEAU DETAIL DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE

1/1

8.4 Instruments de couverture

Exercice au : 31/12/2024

[illegible]

(a) Niveau de risque : se reporter au classement de la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Gissler (1A, 1B, 1C, 1D, 1E, Autres...). Les produits non énumérés dans cette charte sont classés en F6.

(b) En précisant l'identification interne si produits multiples.

(c) Inscrire un montant positif pour une soulte à verser et un montant négatif pour une soulte à encaisser.

8.5.1 - TABLEAU DETAIL DES TITRES PARTICIPATIFS

8.5 Titres participatifs
Exercice au : 31/12/2024

Répartition du montant des titres participatifs inscrit au bilan suivant les souscripteurs :					
	SOUSCRIPTEURS :				
Montant des titres participatifs émis inscrit au bilan	Collectivité territoriale	Banque des Territoires (CDC)	Action logement services	OLS	Autres (*)
30 000 000,00	0,00	30 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Répartition du montant total des titres participatifs émis suivant les activités à financer par ces titres participatifs et les souscripteurs :					
- Offre neuve LLS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Offre neuve LLI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Réhabilitations	0,00	30 000 000,00	0,00	0,00	0,00
- Accession sociale à la propriété	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Aménagement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres activités (**)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Affectation des titres participatifs non encore définie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(*) si autres souscripteurs, préciser le type de souscripteur : <div>TEXTAREA_</div>					
(**) si autres activités, préciser le type d'activité : <div>TEXTAREA_</div>					

09 - Ventilation des charges et produits par activité

9.2.1 VENTILATION DES CHARGES

9.1 Ventilation charges
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative (4)	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (7)	Structure et divers non ventilables (8)
				Garantie SGA HLM (6)	Sans garantie SGA HLM			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION	179 744 997,08	170 634 942,42		31 526,17			9 078 528,49
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	34 645 501,54	32 401 543,65		27 677,40			2 216 280,49
60 (net de 6092)	Achats stockés:							
601	Terrains							
602	Approvisionnements							
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
603	Variation des stocks:							
6031	Terrains							
6032	Approvisionnements							
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	27 529,40			27 529,40			
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	148,00			148,00			
6053 (SEM)	Achats terrains, travaux, frais annexes (opérations promotion immobilière)							
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)							
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 385 565,25	800 307,95					585 257,30
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	144 631,00	144 631,00					
61-62 (nets 619-629)	Services extérieurs	33 087 627,89	31 456 604,70					1 631 023,19
63	Impôts, taxes et versements assimilés	27 239 198,24	26 707 899,16					531 299,08
64	Charges de personnel	29 299 487,94	24 131 153,52					5 168 334,42
6811-6812	Dotations aux amortissements	68 463 879,70	67 301 265,20					1 162 614,50
	Dotations aux dépréciations et provisions:							
6816	Dépréciations d'immobilisations	661 477,92	661 477,92					
6817	Dépréciations d'actifs circulants	13 656 061,17	13 652 212,40		3 848,77			
68157	Provisions pour gros entretien	2 456 872,00	2 456 872,00					
Autres 6815	Autres provisions	1 205 327,63	1 205 327,63					
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 911 479,90	1 911 479,90					
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	205 711,04	205 711,04					
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	CHARGES FINANCIERES	31 440 622,51	31 227 935,79		16 628,28			196 058,44
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions							
661	Charges d'intérêts	31 429 928,90	31 217 242,18		16 628,28			196 058,44
667	Charges nettes sur cessions de VMP							
664-665-666-668	Autres charges financières	10 693,61	10 693,61					
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	19 387 454,24	19 387 454,24					
671	Sur opérations de gestion	2 754 626,15	2 754 626,15					
	Sur opérations en capital:							
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	3 174 131,60	3 174 131,60					
678	Autres	10 350 590,63	10 350 590,63					
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations							
6872-6875	Dotations aux provisions	3 108 105,86	3 108 105,86					
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS							
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES							
	SOUS-TOTAL (1)	230 573 073,83	221 250 332,45		48 154,45			9 274 586,93
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	3 103 839,24	3 103 839,24					
	TOTAL DES CHARGES	233 676 913,07	224 354 171,69		48 154,45			9 274 586,93
	Dont charges sur exercices antérieurs (c/ 672) (3)							

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 " récupération des charges locatives " (tableau 3.2.1) .
(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1) .
(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.
(4) Notamment les opérations en BRS preneur (loyer sur le foncier...), les opérations de vente HLM en BRS (loyer sur le foncier...)
(5) Y compris en SCI.

9.2.1 VENTILATION DES CHARGES

9.1 Ventilation charges
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative (4)	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (7)	Structure et divers non ventilables (8)
				Garantie SGA HLM (6)	Sans garantie SGA HLM			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8

(6) Société de Garantie pour l'Accession. Notamment les opérations en BRS preneur cession des droits réels immobiliers, variation de stock en BRS...).

(7) Notamment syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

9.2.1 TABLEAU VENTILATION DES PRODUITS

9.2.1 Ventilation produits

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative (4)	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (7)	Structure et divers non ventilables (8)
				Garantie SGA HLM (6)	Sans garantie SGA HLM			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	201 492 306,32	200 474 497,62		17 633,30		1 000 175,40	
70 (net de 709)	Produits des activités:							
701	Ventes d'immeubles	40 895,36			40 895,36			
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	171 898 498,34	171 898 498,34					
705	Produits de concession d'aménagement							
706	Prestations de services							
708	Produits des activités annexes	2 098 314,36	2 098 314,36					
71	Production stockée (ou déstockage)	-23 583,06			-23 583,06			
72	Production immobilisée	482 125,55	482 125,55					
74	Subventions d'exploitation	9 329 983,75	9 329 983,75					
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	522 446,73	522 446,73					
Autres 781	Autres reprises	14 065 981,14	14 065 660,14		321,00			
791	Transferts de charges d'exploitation	906 689,75	906 689,75					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	1 000 175,40					1 000 175,40	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	1 170 779,00	1 170 779,00					
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	PRODUITS FINANCIERS	3 561 582,68	3 561 582,68					
761	Des participations							
762	Des autres immobilisations financières							
763-764	Des autres créances et valeurs mob. de placement	3 561 582,68	3 561 582,68					
765-766-768	Autres							
786	Reprises sur dépréciations et provisions							
796	Transferts de charges financières							
767	Produits nets sur cessions de VMP							
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	38 724 958,39	38 724 958,39					
771	Sur opérations de gestion	12 899 306,89	12 899 306,89					
	Sur opérations en capital:							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 220 286,20	4 220 286,20					
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	5 911 422,30	5 911 422,30					
778	Autres	10 233 545,93	10 233 545,93					
787	Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles	5 460 397,07	5 460 397,07					
797	Transferts de charges exceptionnelles							
	SOUS-TOTAL (1)	243 778 847,39	242 761 038,69		17 633,30		1 000 175,40	
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)							
	TOTAL DES PRODUITS (A)	243 778 847,39	242 761 038,69		17 633,30		1 000 175,40	
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/ 772) (3)							
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	233 676 913,07	224 354 171,69		48 154,45			9 274 586,93
	RESULTAT (A - B)	10 101 934,32	18 406 867,00		-30 521,15		1 000 175,40	-9 274 586,93
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		-9 219 424,57		-2 166,89		-52 995,46	-9 274 586,93
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	10 101 934,32	9 187 442,43		-32 688,04		947 179,94	

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives" (tableau 3.2.1) .
(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1) .
(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.
(4) Notamment les opérations en BRS preneur (loyer sur le foncier...), les opérations de vente HLM en BRS (loyer sur le foncier...) .
(5) Y compris en SCI.
(6) Société de Garantie pour l'Accession. Notamment les opérations en BRS preneur cession des droits réels immobiliers, variation de stock en BRS...)
(7) Notamment syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).
(8) Y compris les produits de gestion de trésorerie.

9.3.1 VENTILATION DES CHARGES SIEG / HORS SIEG

9.3 Ventilation charges SIEG-OFS
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables N (à ventiler)	Répartiton des charges N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3A bis	3B
CHARGES D'EXPLOITATION		179 744 997,08	178 211 888,25		1 533 108,83
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	34 645 501,54	34 425 739,64		219 761,90
60 (net de 6092)	Achats stockés:				
601	Terrains				
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat				
603	Variation de stocks:				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat				
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	27 529,40			27 529,40
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	148,00			148,00
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)				
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)				
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 385 565,25	1 369 548,09		16 017,16
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	144 631,00	144 631,00		
61-62	Services extérieurs	33 087 627,89	32 911 560,55		176 067,34
(nets 619 629)					
63	Impôts, taxes et versements assimilés	27 239 198,24	27 116 974,73		122 223,51
64	Charges de personnel	29 299 487,94	28 215 406,90		1 084 081,04
6811-6812	Dotations aux amortissements	68 463 879,70	68 360 686,09		103 193,61
	Dotations aux dépréciations et provisions				
6816	Dépréciations d'immobilisations	661 477,92	661 477,92		
6817	Dépréciations d'actifs circulants	13 656 061,17	13 652 212,40		3 848,77
68157	Provisions pour gros entretien	2 456 872,00	2 456 872,00		
Autres 6815	Autres provisions	1 205 327,63	1 205 327,63		
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 911 479,90	1 911 479,90		
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	205 711,04	205 711,04		
655	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun				
CHARGES FINANCIERES		31 440 622,51	30 744 834,43		695 788,08
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.				
661	Charges d'intérêts	31 429 928,90	30 734 140,82		695 788,08
667	Charges nettes sur cessions de VMP				
664-665-666-668	Autres charges financières	10 693,61	10 693,61		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		19 387 454,24	18 814 738,09		572 716,15
671	Sur opérations de gestion	2 754 626,15	2 754 626,15		
	Sur opérations en capital				
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	3 174 131,60	2 601 415,45		572 716,15
678	Autres	10 350 590,63	10 350 590,63		
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations				
6872-6875	Dotations aux provisions	3 108 105,86	3 108 105,86		
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS				
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES				
SOUS-TOTAL (1)		230 573 073,83	227 771 460,77		2 801 613,06
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)		3 103 839,24	3 103 839,24		
TOTAL DES CHARGES		233 676 913,07	230 875 300,01		2 801 613,06

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives" (tableau 3.2.1) .

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1) .

9.4.1 VENTILATION DES PRODUITS SIEG / HORS SIEG

9.4 Ventilation produits SIEG-OFS
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Répartiton des produits N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
1	2	3	3A		3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	201 492 306,32	195 988 124,77		5 504 181,55
70 (net de 709)	Produits des activités :				
701	Ventes d'immeubles	40 895,36			40 895,36
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	171 898 498,34	168 109 153,55		3 789 344,79
705	Produits de concession d'aménagement				
706	Prestations de services				
708	Produits des activités annexes	2 098 314,36	401 110,90		1 697 203,46
71	Production stockée (ou déstockage)	(23 583,06)			(23 583,06)
72	Production immobilisée	482 125,55	482 125,55		
74	Subventions d'exploitation	9 329 983,75	9 329 983,75		
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	522 446,73	522 446,73		
autres 781	Autres reprises	14 065 981,14	14 065 660,14		321,00
791	Transferts de charges d'exploitation	906 689,75	906 689,75		
751-754-758	Autres produits	1 000 175,40	1 000 175,40		
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	1 170 779,00	1 170 779,00		
755	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun				
PRODUITS FINANCIERS		3 561 582,68	3 429 804,12		131 778,56
761	Des participations				
762	Des autres immobilisations financières				
763-764	Des autres créances et des valeurs mob. de placement	3 561 582,68	3 429 804,12		131 778,56
765-766-768	Autres				
786	Reprises sur dépréciations et provisions				
796	Transferts de charges financières				
767	Produits nets sur cessions de VMP				
PRODUITS EXCEPTIONNELS		38 724 958,39	37 661 026,19		1 063 932,20
771	Sur opérations de gestion	12 899 306,89	12 899 306,89		
	Sur opérations en capital:				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 220 286,20	3 156 354,00		1 063 932,20
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	5 911 422,30	5 911 422,30		
778	Autres	10 233 545,93	10 233 545,93		
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	5 460 397,07	5 460 397,07		
797	Transferts de charges exceptionnelles				
SOUS-TOTAL (1)		243 778 847,39	237 078 955,08		6 699 892,31
EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)					
TOTAL DES PRODUITS (A)		243 778 847,39	237 078 955,08		6 699 892,31
TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)		233 676 913,07	230 875 300,01		2 801 613,06
RESULTAT (A - B)		10 101 934,32	6 203 655,07		3 898 279,25

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 " récupération des charges locatives " (tableau 3.2.1) .
(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1) .

10 - Maintenance du patrimoine locatif

MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

10.1.1 TABLEAU TRAVAUX EN REGIE (a)

10.1 Maintenance
Exercice au : 31/12/2024

Nature	Total des charges	Affectations					
		Maintenance locative en régie				Travaux immobilisés (b)	Divers (c)
		Entretien courant		Gros entretien			
		Montant récupéré	Montant non récupéré	Montant récupéré	Montant non récupéré		
	1 à 6	1	2	3	4	5	6
Consommations	281 503,95		281 503,95				
Rémunérations, ch. sociales et fiscales							
Amortissements et frais généraux							
TOTAL	281 503,95		281 503,95				

(a) Régie, service d'entretien, personnel d'entretien et charges connexes....
Inclure les dépenses d'hygiène, espaces verts, nettoyage,... éventuellement effectués en régie.
(b) Réhabilitation, remplacements de composants,...menés sur le parc locatif.
(c) Par exemple maintenance des bâtiments administratifs réalisée en interne.

10.1.2 - TABLEAU TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES DE MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

Compte	Nature	Montant
C/6151 NR	Entretien et réparation courants sur biens immobiliers locatifs	1 144 576,41
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à de l'entretien courant locatif	390 355,66
Total colonne 2 (*)	Entretien courant réalisé en régie	281 503,95
Total entretien courant		Total I 1 816 436,02
C/6152 NR	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	14 739 778,46
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à du gros entretien locatif	6 806 328,92
Total colonne 4 (*)	Gros entretien réalisé en régie	
Total gros entretien		Total II 21 546 107,38
Total charges non récupérables de maintenance du patrimoine locatif		Total III (I +II) 23 362 543,40

* Montants issus du tableau 10.1.1

11 - Ventilation des comptes clients

VENTILATION DES COMPTES CLIENTS (1)

11.1 Ventilation clients (1)
Exercice au : 31/12/2024

411 - LOCATAIRES ET ORGANISMES PAYEURS D'A.P.L.

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
4111	Locataires - Créances exigibles	11 925 600,81
4112	Locataires - Créances appelées non exigibles (1)	
4113	Locataires - Location-Accession	
4116-4117	Organismes payeurs d'A.L. et A.P.L.	-57 444,13
TOTAL		11 868 156,68

(1) Inclut principalement les créances à terme échu du mois de décembre

412 - ACQUIREURS

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
4121	Fraction non exigible	
4122	Fraction appelée exigible	
TOTAL		

413 - CLIENTS - EFFETS A RECEVOIR

414 - CLIENTS - AUTRES ACTIVITES

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
413	Clients - Effets à recevoir	
414	Clients - Autres activités (détailler si montants significatifs)	
TOTAL		

415 - CREANCES SUR EMPRUNTEURS ET LOCATAIRES - ACQUIREURS/ATTRIBUTAIRES ET ORGANISMES PAYEURS D'A.P.L

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
4151	Emprunteurs - Annuité exigible	
4152	Locataires - Acquéreurs/Attributaires - Annuité exigible	
4155	Charges de copropriété	
4157	Organismes payeurs d'A.P.L.	
TOTAL		

VENTILATION DES COMPTES CLIENTS
(Clients douteux et dépréciations, admissions en non valeur)

11.2 Ventilation clients (2)
Exercice au : 31/12/2024

4161- LOCATAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX

Critères d'inscription en "douteux"	Montant des impayés (a)	Taux ou méthode de calcul de la dépréciation	Montant des dépréciations
1	2	3	4
- Locataires partis (b)	8 264 003,45	100%	8 264 003,45
- Locataires présents dont la dette est supérieure à un an de loyers et charges (b)	3 379 589,84	100%	3 379 589,84
- Autres critères (b) :	6 993 137,52		2 008 619,10
	2 231 387,05		66 941,75
Présent < 3 mois	614 230,73		122 846,13
Présent 4-8 mois	2 549 296,55		1 019 718,57
Présent 9-11 mois	1 598 223,19		799 112,65
TOTAL	18 636 730,81		13 652 212,39

(a) Totalité de la dette des locataires concernés
(b) Préciser les différents critères de classement en douteux ainsi que le taux et la méthode de calcul de la dépréciation

4162 - ACQUEREURS DOUTEUX OU LITIGIEUX

4164 - AUTRES ACTIVITES - CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX

4165 - EMPRUNTEURS ET LOCATAIRES-ACQUEREURS/ATTRIBUTAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX

Critères d'inscription en "douteux"		Montant des impayés	Taux ou méthode de calcul de la dépréciation	Montant des dépréciations en compte 491	Capital restant dû (c/278) (a)	Montant des dépréciations en compte 2978
1		2	3	4	5	6
- Créances impayées échues depuis plus d'un an						
4162	Acquéreurs douteux ou litigieux					
4164	Autres activités - Clients douteux ou litigieux					
4165	Emprunteurs et locataires acquéreurs / attributaires douteux ou litigieux					
- Autres critères (b) :						
4162	Acquéreurs douteux ou litigieux					
4164	Autres activités - Clients douteux ou litigieux					
4165	Emprunteurs et locataires acquéreurs / attributaires douteux ou litigieux					
TOTAL						

(a) Pour les emprunteurs douteux concernés.
(b) Préciser les différents critères de classement en douteux et le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation.

Commentaires :

654 - PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES

N° de compte	Libellé	Montant
6541	Pertes sur créances irrécouvrables par décision de l'organisme :	
65411	Locataires	1 203 224,43
65412	Acquéreurs	
65415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires	
65418	Autres clients	
6542	Pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge :	
65421	Locataires	708 255,47
65422	Acquéreurs	
65425	Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires	
65428	Autres clients	
	TOTAL	1 911 479,90

671 - CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION

N° de compte	Libellé	Montant
6714	Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice	
	TOTAL	

7714 - RECOUVREMENT SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR

N° de compte	Libellé	Montant
7714	Recouvrement sur créances admises en non valeur	29 338,08
	TOTAL	29 338,08

VENTILATION DES COMPTES CLIENTS

11.3 Ventilation clients (3)
exercice au : 31/12/2024

418- LOCATAIRES, ACQUIREURS, CLIENTS ET AUTRES ACTIVITES, PRODUITS NON ENCORE FACTURES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3	Année de comptabilisation 4
- Charges récupérables à régulariser (Détailler par nature si montants significatifs)			
Divers : Montants non significatifs			
- Autres produits non facturés (Détailler par nature si montants significatifs)			
Divers : Montants non significatifs			
TOTAL			

419- LOCATAIRES, ACQUIREURS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHES CREDITEURS

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
41911	Locataires (sauf excédents de provisions de charges locatives)	
41912	Acquéreurs	200,00
41913	Locataires (location-accession)	
41914	Clients - Autres activités	
41915	Emprunteurs, locataires-acquéreurs et locataires-attributaires	
41917	Organismes payeurs d'A.P.L.	
4195	Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges	2 411 140,00
4197	Clients - Autres avoirs	
4198	Rabais, remises, ristournes à accorder et autres avoirs à établir	
TOTAL		2 411 340,00

12 - Taxes et redevances versées - aides perçues

12.1.1 - TAXES FONCIERES SUR LES PROPRIETES BATIES - DONNEES DE L'EXERCICE ET PREVISIONS

DONNEES DE L'EXERCICE ET PREVISIONS

Indiquer le nombre de logements entrés et sortis de l'assujettissement à la TFPB pour cet exercice.							
Année	Entrés (1)	dont situés en quartiers prioritaires	Sortis	dont situés en quartiers prioritaires	Nbre de logts soumis au 31/12/N (2)	dont situés en quartiers prioritaires	TFPB en euros* (3)
N	337	42	570	302	36 019	17 744	12 164 843,78
N+1	0	0	370	316	35 649	17 428	17 413 817,00 *
N+2	0	0	366	232	35 283	17 196	18 502 352,00 *
N+3	0	0	510	358	34 773	16 838	20 348 225,00 *
N+4	0	0	205	105	34 568	16 733	22 426 903,00 *
N+5	0	0	136	0	34 432	16 733	23 024 103,00 *

- (1) Sont à considérer les entrées relatives tant au patrimoine existant qu'aux livraisons et acquisitions prévues (exemple : taxation en N+4 des PLI à livraison N+1).
- (2) Pour les logements-foyers, décompter le nombre d'unités ouvrant droit à redevance des résidents (lit, chambre ou logement selon le cas, sans calcul particulier d'équivalent-logement).
- (3) Montant net d'abattements
- * Préciser ci-dessous les hypothèses d'évolution annuelle des taux de la fiscalité locale retenues.
- Taux d'évolution annuelle de la fiscalité locale: 2,9% en moyenne par an sur les 5 ans.

12.1.2 - ABATTEMENTS ET DEGREVEMENTS DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES ACCORDEES AUX PROPRIETAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX

Montants en fonction de la nature des dépenses engagées (de N-2 à N)				
	Nbr de logements correspondant en N	Montant en € en N	Dépenses d'investissement	Dépenses d'exploitation
Montant de TFPB (extrait du compte 63512 NR) (correspond à TFPB en euros en N),	0	12 164 844		
Abattements pour logements situés en QPV (art. 1388 bis du CGI) constatés en N (estimations)	0	0		
Abattements pour travaux de confortement pour les logements situés dans les DOMs (article 1388 ter du CGI) constatés en N (estimations)	0	0		
Dégrèvements crédités en compte 7717	0	11 303 857		
pour vacance au titre de la démolition (art. 1389 du CGI)	452	463 469		
pour travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap (CGI, art. 1391 C)		6 042 555	6 825 214	0
pour travaux d'économie d'énergie (CGI, art. 1391 E)		3 339 821	14 401 462	32 312

12.1.3 - CESSIONS DE CERTIFICATS D'ECONOMIE D'ENERGIE - PRODUITS ENREGISTRES SUR L'EXERCICE

PRODUITS ENREGISTRES SUR L'EXERCICE

Nature de l'opération		Montant en €
Cession de certificat d'économie d'énergie		1 000 175
Compte utilisé :	758801	

12.2.1 - CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL - PRODUITS ET CHARGES ENREGISTRES SUR L'EXERCICE

Nature de l'opération	Montant en €
Aides reçues dans le cadre d'un protocole CGLLS (compte 7715) (1)	0,00
Cotisation principale versée (art. L 452-4 CCH)	
Montant hors dispositif de lissage	3 196 437,00
(2) Dispositif de lissage – Montant de la majoration	7 195 392,59
(2) Dispositif de lissage – Montant de la réduction (avec signe positif)	11 562 608,53
Montant net versé en (compte 6283) après lissage (avec signe positif)	0,00
Montant net reçu (en compte 7583) après lissage (avec signe positif)	1 170 779,00
Cotisation additionnelle versée (art. L 452-4 CCH) (compte 6283)	144 631,00

- (1) Plans de prévention, rétablissement de l'équilibre, consolidation (hors réorganisation)
- (2) Afin de lisser l'impact des réductions de loyers de solidarité (RLS) prévues à l'article L. 442-2-1 du CCH, un dispositif de modulation de la cotisation due à la CGLLS a été mis en place. Ce dispositif ne s'applique ni aux organismes MOI, ni aux organismes dont le patrimoine est situé dans les départements d'outre-mer.

12.2.2 – REDUCTION DU LOYER DE SOLIDARITE	
Nature de l'opération	Montant en €
Montant de la réduction de loyers de solidarité enregistré sur l'exercice (compte 70943)	12 230 029

12.3.1 - TABLEAU CESSIONS DE PATRIMOINE IMMOBILISE

Exercice au : 31/12/2024

Exercice au : 31/12/2024

		Logements conventionnés												
N° de compte	Répartition des ventes comptabilisées en N : (estimations pour les sociétés anonymes)	Signe	Ventes à personnes physiques	Ventes à des OPH	Ventes à des SA HLM	Ventes à des Coop	Ventes à des SEM agréées pour réaliser des LLS	Ventes à SA de vente HLM	Ventes à d'autres personnes morales (hors Hlm et SEM agréées)	Logements non conventionnés	Locaux commerciaux et d'activité	Bâtiments administratifs	Autres	
	Nombre de logements / locaux		32	0	0	0	0	0	1	1	0		9	
7752	Prix de cession comptabilisés en N	+	3 002 351	0	0	0	0	0	154 000	0	500 000	0	563 935	
67522	Valeur nette comptable des logements vendus	-	671 710	0	0	0	0	0	67 863	0	177 182	0	395 535	
	Plus ou moins value comptable de cession	=	2 330 641	0	0	0	0	0	86 137	0	322 818	0	168 401	
67182	Frais de montage et de commercialisation sur ventes d'immeubles	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
67881	Remboursement de l'aide publique	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Remise en état des logements	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Surplus affectable au compte de réserve	=	2 330 641	0	0	0	0	0	86 137	0	322 818	0	168 401	
10685	Plus-value nette de cessions qui sera affectée à l'exercice N+1	138 011 163												

13 - Fiches de situation financière et comptable

FICHE DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE
13.1.1 TABLEAU RECAPITULATIF GENERAL

13.1 Récapitulatif général
Exercice : 31/12/2024

OPERATIONS 1	PREVISIONS ACTUALISEES				FINANCEMENTS OBTENUS au 31/12		REALISATIONS AU 31/12			RESTES A REALISER				
	Prix revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabilisées	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabiliser	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser
	2	3	4	5 (2-3-4)	6	7	8	9	10	11 (2-8)	12 (3-6)	13 (4-7)	14 (6-9)	15 (7-10)
<u>OPERATIONS TERMINEES SOLDEES</u>	2 355 562 332,75	2 112 811 923,19	206 413 815,07	36 336 594,49	2 112 811 923,22	206 413 815,06	2 355 562 331,96	2 112 811 923,39	206 413 815,06	0,79	-0,03	0,01	-0,17	
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	1 369 326 311,93	1 181 480 543,73	122 971 236,21	64 874 531,99	1 181 480 543,75	122 971 236,21	1 369 326 311,93	1 181 480 543,73	122 971 236,21		-0,02		0,02	
Additions et remplacements de composants (1)	1 556 594 151,37	1 316 490 244,59	187 809 960,96	52 293 945,82	1 316 490 244,60	187 809 960,95	1 556 594 150,58	1 316 490 244,79	187 809 960,95	0,79	-0,01	0,01	-0,19	
Sorties d'actif (ventes, démolitions, composants sortis (2))	-570 358 130,55	-385 158 865,13	-104 367 382,10	-80 831 883,32	-385 158 865,13	-104 367 382,10	-570 358 130,55	-385 158 865,13	-104 367 382,10					
<u>OPERATIONS TERMINEES NON SOLDEES</u>	129 427 189,95	109 133 178,13	8 374 638,01	11 919 373,81	79 504 334,45	8 374 638,01	122 098 399,50	76 508 052,45	7 358 789,01	7 328 790,45	29 628 843,68		2 996 282,00	1 015 849,00
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	39 700 514,35	34 409 287,53	1 390 170,69	3 901 056,13	32 705 947,24	1 390 170,69	38 247 502,24	32 705 947,24	1 272 023,53	1 453 012,11	1 703 340,29			118 147,16
Additions et remplacements de composants (1)	89 726 675,60	74 723 890,60	6 984 467,32	8 018 317,68	46 798 387,21	6 984 467,32	83 850 897,26	43 802 105,21	6 086 765,48	5 875 778,34	27 925 503,39		2 996 282,00	897 701,84
<u>OPERATIONS EN COURS</u>	121 250 011,09	98 742 194,71	9 720 463,96	12 787 352,42	28 867 354,16	9 368 313,96	54 889 090,25	20 530 313,16	4 389 378,52	66 360 920,84	69 874 840,55	352 150,00	8 337 041,00	4 978 935,44
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	16 738 811,25	14 695 872,46	779 281,47	1 263 657,32	2 623 904,00	779 281,47	5 512 637,35	70 700,00	567 065,47	11 226 173,90	12 071 968,46		2 553 204,00	212 216,00
Additions et remplacements de composants (1)	104 511 199,84	84 046 322,25	8 941 182,49	11 523 695,10	26 243 450,16	8 589 032,49	49 376 452,90	20 459 613,16	3 822 313,05	55 134 746,94	57 802 872,09	352 150,00	5 783 837,00	4 766 719,44
<u>MODIFICATIONS DE FINANCEMENT</u>														
Sous-total LOCATIF TERMINE ET EN COURS	2 606 239 533,79	2 320 687 296,03	224 508 917,04	61 043 320,72	2 221 183 611,83	224 156 767,03	2 532 549 821,71	2 209 850 289,00	218 161 982,59	73 689 712,08	99 503 684,20	352 150,01	11 333 322,83	5 994 784,44
<u>OPERATIONS PRELIMINAIRES</u>	169 798 049,21	137 899 829,55	10 035 453,41	21 862 766,25	1 160 118,00	8 721 055,41	15 977 394,30	412 118,00	3 908 356,81	153 820 654,91	136 739 711,55	1 314 398,00	748 000,00	4 812 698,60
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	34 347 916,12	24 995 476,71	4 023 121,10	5 329 318,31	172 000,00	3 939 245,10	6 226 272,62		2 255 287,10	28 121 643,50	24 823 476,71	83 876,00	172 000,00	1 683 958,00
Additions et remplacements de composants	135 450 133,09	112 904 352,84	6 012 332,31	16 533 447,94	988 118,00	4 781 810,31	9 751 121,68	412 118,00	1 653 069,71	125 699 011,41	111 916 234,84	1 230 522,00	576 000,00	3 128 740,60
<u>RESERVES FONCIERES</u>	9 468 986,80	558 284,73	275 253,28	8 635 448,79	147 728,14	275 253,28	9 468 986,80	147 728,14	275 253,28		410 556,59			
<u>BATIMENTS ET INSTALLATIONS ADMINISTRATIFS</u>	29 812 098,91	28 462 328,78	247 572,93	1 102 197,20	26 542 274,02	142 572,93	28 375 257,40	26 542 274,02	142 572,93	1 436 841,51	1 920 054,76	105 000,00		
TOTAL GENERAL					2 249 033 731,99	233 295 648,65	2 586 371 460,21	2 236 952 409,16	222 488 165,61					

(1) Y compris améliorations et réhabilitations engagées avant 2005.
(2) A renseigner dans le cas où les sorties d'actif ne sont pas directement déduites au niveau des 2 lignes précédentes.
Observations

ETATS DE RAPPROCHEMENT
DES FICHES DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE

13.2.1 TABLEAU CONTROLE DES DEPENSES COMPTABILISEES

13.2 Ctrl dépenses
Exercice au : 31/12/2024

Bilan (montants bruts Actif bilan)		
2082-2083-2084-2085	Baux emphyt., à construction, à réhabilitation, usufruit locatif social	8 595 673,29
2088-232-237	Immobilisations incorporelles diverses, avances et acomptes	
2111	Terrains nus	9 081 415,22
2112-2113-2115	Terrains bâtis et autres	98 192 231,81
212	Agencements et aménagements de terrains	
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives	2 106 752 987,64
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	251 674 234,01
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	39 260 864,87
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	930 503,04
2312	Terrains en cours	1 586 514,37
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	70 297 035,94
238	Avances et acomptes	5 178 603,64
TOTAL 1		2 591 550 063,83
F.S.F.C (Récapitulatif général) - Colonne 8		
Locatif terminé et en cours		2 532 549 821,71
Opérations préliminaires		15 977 394,30
Réserves foncières		9 468 986,80
Bâtiments et installations administratifs		28 375 257,40
TOTAL 2		2 586 371 460,21
Ecart (1-2)		5 178 603,62
Explications de l'écart		
avance		5 178 603,64

ETATS DE RAPPROCHEMENT DES FICHES DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE

13.3 Ctrl emprunts subv

Exercice au : 31/12/2024

13.3.1 TABLEAU CONTROLE DES EMPRUNTS

	Montants contractés	Montants réalisés
1 - Etat récapitulatif des emprunts par nature d'affectation (tableau 8.2.1)	(colonne 3)	(colonne 9)
..1 Réserves foncières	147 728,14	147 728,14
..2.21 Opérations locatives (financement définitif - y compris composants sortis de l'actif)	2 224 309 746,71	2 212 228 423,71
..2.26 Opérations en bail réel solidaire		
..7 Bâtiments et installations administratifs	25 352 673,21	25 352 673,21
Total 1	2 249 810 148,06	2 237 728 825,06
2-F.S.F.C. - Récapitulatif général	(colonne 6)	(colonne 9)
Locatif terminé et en cours	2 221 183 611,83	2 209 850 289,00
Opérations préliminaires	1 160 118,00	412 118,00
Réserves foncières	147 728,14	147 728,14
Bâtiments et installations administratifs	26 542 274,02	26 542 274,02
Total 2	2 249 033 731,99	2 236 952 409,16
Ecart (1 - 2)	776 416,07	776 415,90

Explications des écarts

Incidence PLF	251 266,06	251 266,06
Capitalisation des IC suite à réaménagement	525 143,94	525 143,94
ECART	6,07	5,90

13.3.2 TABLEAU CONTROLE DES SUBVENTIONS

	Montants comptabilisés	Montants encaissés
<i>1-Bilan</i>		
Comptes 13 (Montant brut)	233 339 251,54	233 339 251,54
- Subventions d'investissement à encaisser (inscrites en compte 4 à l'actif)		-10 807 483,04
Total 1	233 339 251,54	222 531 768,50
<i>2-F.S.F.C. - Récapitulatif général</i>	<i>(colonne 7)</i> 233 295 648,65	<i>(colonne 10)</i> 222 488 165,61
Total 2	233 295 648,65	222 488 165,61
Ecart (1 - 2)	43 602,89	43 602,89

Explications des écarts

[illegible]

14 - Tableau PEEC

[illegible]



PAS-DE-CALAIS HABITAT

**ETATS
FINANCIERS
EXERCICE 2024**

DEUXIEME PARTIE

L'Annexe Littéraire

ANNEXE

PAS DE CALAIS HABITAT

4 Avenue des droits de l'Homme 62022 Arras Cedex

Exercice clos 31/12/2024

Siret : 344 077 672

NAF : 6820 A : location de logements

Annexe des comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2024

Sommaire

1.	Principes généraux et cadre réglementaire	3
2.	Changements de méthode	3
3.	Résultat SIEG et Hors SIEG	3
4.	L'actif immobilisé	4
a)	Patrimoine locatif	4
b)	Répartition par composants	4
c)	Acquisitions	4
d)	Méthode relative au changement de composant :	5
e)	Les sorties d'actif immobilier	5
f)	Conduite d'opération	6
g)	Biens de structure	6
h)	Amortissements et provisions	6
5.	Immobilisations financières et entreprises liées	8
a)	Participations et entreprises liées	8
b)	Dépôts, cautionnements et créances diverses :	9
6.	Stocks et en-cours	9
a)	Stocks en-cours	9
7.	Créances	10
a)	Créances d'exploitation	10
b)	Autres créances :	12
8.	Comptes de régularisation :	12
a)	Charges constatées d'avance	12
b)	Produits constatés d'avance	12
9.	Subventions d'investissement	12
10.	Dettes financières	12
11.	Provisions pour risques et charges	13
a)	Provision pour gros entretien	13
b)	Indemnités de départ en retraite	14
c)	Frais de démolitions	14
d)	Allocations chômage :	14
e)	Amiante	15
12.	Dettes	15
a)	Dettes fournisseurs	15
b)	Dettes fiscales et sociales	15
c)	Congés payés :	16
d)	Abondement	16
e)	Prime d'intéressement	16
13.	Effectif	17
a)	Effectif présent	17
b)	Effectif moyen	17
14.	Chiffre d'affaires	17
15.	Transferts de charges	18
16.	Engagements de crédit-bail et baux emphytéotiques	18
17.	Charges et produits financiers	19
a)	Charges financières	19
b)	Produits financiers	19
18.	Ratio d'autofinancement	19
19.	Fiscalité	19
20.	Événements postérieurs à la clôture	20

1. Principes généraux et cadre réglementaire

Les comptes respectent les principes :

- De continuité de l'exploitation
- D'indépendance des exercices
- De prudence
- De permanence des méthodes
- De non compensation
- D'intangibilité du bilan d'ouverture

Les comptes sont établis et présentés en Euro.

Les comptes annuels de l'exercice arrêtés le 31 décembre 2024 sont établis dans le respect :

- Du plan comptable général ,
- Le règlement ANC N°2014-03 du 5 Juin 2014 relatif au plan comptable général,
- Le règlement ANC N°2015-04 du 4 Juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, actualisé par l'arrêté du 1er Avril 2019,

L'avis du 4 avril 2022 modifiant les commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 de l'arrêté du 7 Octobre 2015, du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics, et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, ainsi que de l'avis de la DHUP du 19/12/2018.

En application du règlement ANC N° 2021-08, les organismes habitations à loyer modéré présentent les informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du CCH.

L'application du RÈGLEMENT ANC N° 2022-05 du 7 octobre 2022 modifiant le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social homologué par arrêté du 13 décembre 2022 publié au Journal officiel du 18 décembre 2022, ayant attrait aux opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire, n'a pas d'impact sur les comptes annuels de l'Office puisque l'office n'a pas développé cette activité à ce jour.

Le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires a publié le 14 décembre 2022 un arrêté modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation. Cet arrêté a, également pour objet, l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH et à intégrer l'activité d'organisme de foncier solidaire.

2. Changements de méthode

Aucun changement de méthode au cours de l'exercice.

3. Résultat SIEG et Hors SIEG

L'article 36 de la loi 2017-86 du 27/01/2017 impose aux organismes HLM de tenir une comptabilité interne permettant de distinguer les activités relevant de l'intérêt général (SIEG) et les activités hors SIEG.

La détermination des résultats SIEG et Hors SIEG s'effectue selon la méthode suivante :

- Affectation directe des produits et charges selon leur appartenance au secteur SIEG ou Hors SIEG
- Affectation des charges communes aux deux activités selon la clé de répartition suivante :
(Produits des activités SIEG (hors 703) + produits de cession SIEG) / (Total des produits des activités (hors 703) + produits de cession SIEG / hors SIEG)

Au 31/12/2024, l'Office dégage un résultat de 10 101 934 euros dont 6 203 655 euros relevant du service d'intérêt général (SIEG) et 3 898 279 euros ne relevant pas du service d'intérêt général (Hors SIEG).

4. L'actif immobilisé

a) Patrimoine locatif

Au 31/12/2024, l'Office est propriétaire de 38 966 logements dont 26 952 collectifs (69.2%) et 12 014 individuels (30.8%).

On dénombre 1 752 foyers (équivalent logements).

Principaux mouvements :

✓ Logements neufs achevés dans l'année et acquisitions – améliorations	31
✓ Logements cédés	-34
✓ Démolitions	-309
✓ Transformations d'usage et autres	-1

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées conformément aux principes généraux, ce qui correspond :

- ✓ Au coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux
- ✓ Au coût de production pour les actifs produits
- ✓ A la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit

b) Répartition par composants

La méthode retenue pour la répartition des coûts en composants est, pour les opérations de constructions neuves, les acquisitions améliorations, celle préconisée par le CSTB (avis n°2004-11 du CNC).

La liste des composants est présentée ci-dessous :

Composants	Logements individuels	Logements collectifs
Structure et ouvrages assimilés	79,90%	76,55%
Menuiseries extérieures	5,40%	3,30%
Chauffage	3,20%	3,20%
Terrasses étanchéité		1,10%
Façades - ravalement avec amélioration	2,70%	2,10%
Electricité	4,20%	5,20%
Plomberie - sanitaires	3,70%	4,60%
Ascenseurs		2,80%
Revêtement de sol	0,90%	1,15%
Prix de revient	100,00%	100,00%

c) Acquisitions

Les éléments de l'actif immobilisé acquis pendant l'exercice s'établissent comme suit:

Immobilisations	Comptes	Libellés	Montant
Immobilisations incorporelles	205	Baux emphytéotiques	1 099
	208	Autres immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles			

	211	Terrains	148
	213	Constructions sur sol propres	49 906
	214	Constructions sol d'autrui	377
	213	Bâtiments administratifs	1595
	231	Immobilisations corporelles en cours	51196
	238	Avances- acomptes versés	4772
	215	Installation techniques, matériel & outillage.	48
	218	Autres Immobilisations corporelles	357
Immobilisations financières	26-27	Participations Dépôts, cautionnements – créances diverses Intérêts courus	
Total K€			109 498

d) Méthode relative au changement de composant :

La valeur du composant sorti est évaluée selon la méthode dite déflatée. Elle consiste à déterminer la valeur du composant historique à sortir, par application au nouveau composant, de la variation de l'indice du coût de la construction entre leur date respective de mise en service.

e) Les sorties d'actif immobilier

Les sorties d'actif brutes ainsi que les valeurs nettes comptables correspondantes sont présentées ci-dessous :

Désignations	Valeurs brutes sorties	VNC
Composants remplacés	6 330	1 089
Cessions d'actif	4 211	1 312
Démolitions	7 453	773
Total K€	17 994	3 174

Les produits de cession d'actif s'élèvent à 4 220 K€ dont 3 156 K€ concernant les ventes de logements, 564 K€ concernant les cessions de terrains, 500 k€ concernant des locaux commerciaux / bureaux.

La plus-value des ventes de logement est de 2 417 K€.

Les cessions de terrains et locaux commerciaux ont généré des plus-values, respectivement, de 168 K€ et 323 K€

Le détail des cessions est présenté ci-dessous (€) :

Désignations	Logements conventionnés			
	Ventes personnes phys	Ventes à d'autres pers morales	Locaux commerciaux / professionnels	Terrains et autres
				-
Nbre	32	1	1	9
Prix de cession (7752)	3 002 351	154 000	500 000	563 935

VNC	671 710	67 863	177 182	395 535
Plus ou moins-value de cession	2 330 641	86 137	322 818	168 400

f) Conduite d'opération

Le montant lié à la conduite d'opération pour l'exercice 2024 est de 482 K€.

➤ Constructions neuves

Une conduite d'opération est appliquée sur l'ensemble des opérations de construction de logements neufs, y compris les commerces en pied d'immeuble, les acquisitions- améliorations, les béguinages..., au taux de 1,5%, appliqué sur la part bâtiment du programme. Ce taux est déterminé en fonction du niveau d'activité et du coût réel de la cellule développement.

50% de la conduite d'opération est comptabilisée au premier ordre de service et 50% à la mise en service de l'opération.

Le montant de la conduite d'opération pour l'exercice 2024 au titre des constructions neuves est de 44 K€.

➤ Réhabilitations

Une conduite d'opération est appliquée sur les réhabilitations (hors remplacements de composant) au taux de 1.8% sur la base des flux comptabilisés dans l'année. Ce taux a été déterminé sur la base du plan à moyen terme 2019 sur la période de référence de 2022 à 2024, correspondant à un niveau d'activité normale et incluant les coûts de fonctionnement de la Direction de l'Immobilier et du Foncier.

Le montant de la conduite d'opération est de 438 K€.

g) Biens de structure

➤ Cession et mise au rebut

Pas de cession ni mise au rebut au cours de l'exercice.

h) Amortissements et provisions

➤ Amortissements

Pour les immobilisations locatives, les amortissements sont calculés en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant.

Les durées d'amortissements de chaque composant sont les suivantes :

Logiciels créés	5 ans
Autres logiciels	3 ans
Baux à construction et emphytéotiques	En fonction de la durée du bail
Constructions	
Structure	50 ans
Menuiseries extérieures	20 ans
Chauffage individuel / collectif	12 ans / 20 ans
Étanchéité	15 ans
Ravalement	15 ans
Electricité	20 ans
Plomberie - sanitaires	20 ans
Ascenseurs	15 ans

Revêtement de sol	15 ans
Equipements de sécurité	15 ans
Aménagements extérieurs / intérieurs	15 ans
Garages	15 ans
Agencements des constructions	10 ans
Travaux d'amélioration	8 à 15 ans
Voiries, réseaux, divers	10 ans
Matériel et outillages	10 ans
Matériel de bureau	3 à 5 ans
Matériel de transport	5 ans
Mobilier	10 ans
Autres immobilisations corporelles diverses	5 à 10 ans

Pour les opérations de construction de logements neufs, la date de début d'amortissement correspond à la date de mise en service du dernier logement, consécutive à l'achèvement des travaux, réunissant les conditions d'habitabilité et d'utilisation normale du bien.

Pour les autres travaux immobilisés, la date de début d'amortissement correspond à la date d'achèvement des travaux.

La dotation annuelle aux amortissements s'élève à 68 464 K€ dont :

Baux emphytéotiques et immob. Locatives	65 675
Bâtiments administratifs	1 163
Autres incorporels	977
Structures	649
Total	68 464

Aucun amortissement exceptionnel n'a été constaté au cours de l'exercice.

Provisions aux dépréciations des immobilisations (€) :

Nature des provisions	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	6 195 650	1 008 862	2 785 148	4 419 364
Terrains	1 919 187	345 284		2 264 471
Démolitions	3 175 215	347 383	2 435 870	1 086 728
Immob. en-cours - projets abandonnés	751 970	194 744		946 714
Autres dépréciations	349 278	121 450	349 278	121 450
Immobilisations financières				
Total	6 195 650	1 008 862	2 785 148	4 419 364

➤ Réserves foncières

Les terrains dont la valeur vénale s'avère inférieure à la valeur inscrite au bilan font l'objet d'une provision pour dépréciation. Après une dotation annuelle de 345 k€, la dépréciation des terrains s'élève à 2 264 K€

Pour mémoire, l'évaluation des réserves foncières réalisée en 2002 par le Service des Domaines a été réactualisée en 2007 par un expert indépendant.

➤ Immeubles

Les bâtiments en voie de démolition à horizon 3 ans font l'objet d'une dépréciation en complément de la dotation normale aux amortissements, afin d'amener la valeur nette comptable à zéro.

Après une dotation de 347 K€ et une reprise de 2436 K€, la dépréciation des actifs au titre des démolitions s'élève à 1 087 K€.

➤ Immobilisations en cours

Après une dotation de 195 K€, les projets abandonnés sont provisionnés à hauteur de 946 K€.

➤ Autres dépréciations

Les immeubles collectifs les moins attractifs commercialement et subissant un taux de vacance commerciale d'au moins 25% voient leur valeur nette comptable dépréciée selon le plan ci-dessous :

- 1^{ère} année : 15 %
- 2^e année : 10%
- 3^e année : 10%
- 4^e année : 10%
- 5^e année : 5%

Les logements individuels subissant une vacance commerciale supérieure à 24 mois cumulés voient leur valeur nette comptable dépréciée en totalité.

Après une dotation de 121 K€ et une reprise de 349 k€, le montant de la dépréciation s'élève à 121 K€.

5. Immobilisations financières et entreprises liées

a) Participations et entreprises liées

Le détail des titres de participations est présenté dans le tableau ci-dessous (k€) :

Désignations	Nombre titres	Montant K€	% détenu	Dépréciations K€	Net K€
Coopertois	24 000	366	86,23%		366
Territoires 62	8 685	173	0,52%		173
Arsem		4			4
Total		543			543

Le détail des créances et dettes ainsi que des charges et produits avec les entreprises liées se présente comme suit (k€):

<i>Créances & dettes diverses</i>	<i>Actif</i>	<i>Passif</i>
Coopertois (Débiteurs divers)	199 195	
Coopertois (cpte frs)		30 273
Territoires 62 (cpte frs)	0	5 400
Total créances / dettes (€)	199 195	35 673
<i>Charges & produits d'exploitation</i>	<i>Charges</i>	<i>Produits</i>
Coopertois (mise à dispo personnel)		236 205
Coopertois (location)	25 228	
Total charges / produits exploitation (€)	25 228	236 205

Les produits d'exploitation sont des refacturations de charges d'exploitation, sans prise de marge.

b) Dépôts, cautionnements et créances diverses :

Les dépôts et cautionnements s'élèvent à 18.7 K€.

6. Stocks et en-cours

Les stocks et en-cours sont évalués au coût de revient comprenant les coûts d'achats des terrains, les frais d'acquisitions, les honoraires, les travaux de viabilisation et d'aménagement.

Les frais financiers et les coûts internes ne sont pas incorporés dans le prix de revient.

Les stocks sont évalués selon la méthode dite de « l'avancement ». Le chiffre d'affaires et la marge dégagée sur les lots vendus sont constatés au moment de la réalisation des ventes.

a) Stocks en-cours

Le montant des stocks d'immeubles en-cours au 31/12/2024 s'élève à 412 K€, voir synthèse ci-dessous (€):

Lots libres :

Désignations	Lots		Prix revient	Prix vente	Résultat	Cout de	Deprec.Mevente	Deprec	terminaison
	Nature	Nbres	actualisé	actualisé	prévu	Production	393100	393100	15
Cambrin	LT	2	105 170	91 789	-13 382	92 899	-18 580		
Sailly-sur-la-Lys	LT	10	963 456	826 800	-136 656	294 080	0	-41 712	-94 944
Courrières	LT	3	25 149	123 333	98 184	25 149	-5 030		
TOTAL		15	1 093 775	1 041 922	-51 853	412 127	-23 609	-41 712	-94 944

Stocks achevés :

Le montant des stocks d'immeubles achevés au 31/12/2024 s'élève à 957 K€, dont synthèse ci-dessous (€):

Lots libres :

Désignations	Lots		Prix revient	Prix vente	Résultat	Cout de	Deprec. Mevente	Deprec	terminaison
	Nature	Nbres	actualisé	actualisé	prévu	Production	395100	395100	15
Beaurains	LT	1	57 432	75 000	17 568	57 432	-17 229	-	-
Croisilles	LT	1	30 951	52 265	21 314	30 951	-9 285	-	-
Achicourt	LT	1	49 759	41 667	-8 093	49 759	-14 928	-	-
Hinges	LT	1	52 925	53 789	864	52 925	-15 877	-	-
Bucquoy	LT	1	26 228	33 333	7 105	26 228	-7 868	-	-
TOTAL		5	217 295	256 054	38 759	217 295	-65 188	0	0

Immeubles :

Désignations	Lots		Prix revient	Prix vente	Résultat	Cout de	Deprec Mevente	Deprec	terminaison
	Nature	Nbres	actualisé	actualisé	prévu	Production	395200	395200	15
Saint-Nicolas	Logts	5	739 531	725 800	-13 731	739 531	-221 859	-	-
TOTAL		5	739 531	725 800	-13 731	739 531	-221 859	-	-

Rappel des règles de dépréciations des stocks :

Dépréciations et pertes à terminaisons

Les dépréciations sont constatées dès lors que la valeur actuelle du bien s'avère inférieure au coût de production comptabilisé. Les pertes à terminaison (différence entre le prix de revient actualisé et le prix de vente prévisionnel) sont provisionnées en dépréciation de stocks à concurrence du pourcentage d'avancement, et en provision pour risques, pour la différence.

Mévente

Une provision pour mévente est constatée en cas de commercialisation difficile.

Le taux de dépréciation évolue de la façon suivante :

Mise en vente < 2 ans	0%
2 ans < mise en vente <= 3 ans	5%
3 ans < mise en vente <= 4 ans	10%
4 ans < mise en vente <= 5 ans	15%
5 ans < mise en vente <= 6 ans	20%
6 ans < mise en vente <= 7 ans	25%
Mise en vente > 7 ans	30%

Le montant total des dépréciations de stocks s'élève à 352 K€, dont 311 K€ au titre de la mévente.

Les pertes à terminaison sont provisionnées à hauteur de 95 K€ en provisions pour risques et charges.

7. Créances

a) Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation se présentent de la manière suivante :

Désignations	Brut	Dépréciations	Net (K€)
Créances locataires	11 868		11 868
Créances douteuses	18 637	13 652	4 985
Créances sur acquéreurs			
Factures à établir			
Personnel	10		10
Tickerts restaurants	34		34
TVA déductible	2156		2 156
TVA à régularisée	15		15
Crédit de TVA			
Etat produits à recevoir	65		65
Subventions d'investissements à recevoir	10 807		10 807
Subventions d'exploitation à recevoir	16 536		16 536
Total K€	60 128	13 652	46 476

Les produits à recevoir de l'Etat concernent des dégrèvements de taxe foncière et de taxe d'habitation.

Les subventions d'exploitation concernent les démolitions (16 182 K€) et autres exploitation (354 K€).

➤ Créances locataires et créances douteuses – méthode :

L'Office applique les dispositions du décret 2014-1738 du 29 décembre 2014 relatif à la dépréciation des créances locataires.

La notion de créances de « plus d'un an » n'est plus apprécié selon le « terme » de la créance mais au regard de sa masse financière. Ainsi, une créance locataire est considérée à plus d'un an lorsqu'elle représente plus de 12 mois cumulés de loyers, charges et accessoires, quelle que soit la date d'antériorité de l'impayé.

Les créances des locataires partis et les créances représentant plus de 12 mois cumulés de loyer, charges et accessoires, sont dépréciées à 100%.

La dépréciation des autres créances douteuses sur locataires présents de montants inférieurs à un an de quittance (loyers, charges et accessoires), est calculée sur la base d'une étude actualisée au cours de l'exercice 2019, reflétant la probabilité statistique de non recouvrement de ces créances. Cette étude statistique s'appuie sur une analyse historique des recouvrements et du sort des impayés sur 3 exercices consécutifs.

La provision pour créances douteuses des locataires est calculée de la façon suivante :

Antériorité en nombre de mois de loyers	%
Locataires "typiques" partis	100%
Locataires "typiques" présents :	
0 - 2 mois	3%
3 mois	20%
4 - 8 mois	40%
9 - 11 mois	50%
12 mois et +	100%
Locataires "Spécifiques" présentant des situations particulières	Cas par cas

La provision pour créances douteuses constatée au 31/12/2023 a été reprise en totalité pour un montant de 12 208 k€ dont provision consommée pour 1 789 k€.

Au titre de l'exercice 2024, la provision pour créance douteuse a été dotée pour un montant 13 652 k€

Le taux de couverture par rapport aux créances totales est de 44.75% contre 42.3% l'année précédente.

➤ Mise en créances irrécouvrables - méthode :

La décision du conseil d'administration du 18/12/1998 fixe les règles applicables pour la mise en irrécouvrabilité des créances.

Le passage en créances irrécouvrables concerne les débiteurs partis pour lesquelles toutes actions est devenue sans objet. Les règles sont les suivantes :

- ✓ Débiteurs ayant une dette inférieure à 152 € après décompte définitif et 6 mois après l'envoi de celui ci
- ✓ Débiteurs sans adresse connue ayant eu leur décompte définitif depuis au minimum 6 mois
- ✓ Débiteurs insolubles ayant eu leur décompte depuis au minimum 6 mois
- ✓ Clients décédés sans héritiers connus ou dont les héritiers ont renoncé à leur succession
- ✓ Jugements de déboutés rendus par les tribunaux

Sur l'exercice 2023, les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à 1 911 K€ telles que :

Créances locataires	1 203
Pertes sur Créances Locataires par décision du juge	708
Total K€	1 911

b) Autres créances :

Désignations	Brut	Dépréciations	Net (K€)
Créances sur cessions d'immobilisation	172		172
Débiteurs divers	2 272	211	2 061
Opérations d'aménagement pour compte de tiers	143	114	29
Total K€	2 587	325	2 262

Les débiteurs divers douteux sont provisionnés à 100%.

8. Comptes de régularisation :

a) Charges constatées d'avance

Le montant des charges constatées d'avance au titre de l'exploitation est de 1 211 K€ dont 1 107 K€ au titre des dommages ouvrages.

b) Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 16 547 K€ tels que :

Désignations	Brut
Subventions démolitions	14 909
Autres subventions d'exploitation	153
Sinistres	1 485
Total K€	16 547

9. Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont comptabilisées dès la notification au passif du bilan et en subventions à recevoir.

Les subventions d'investissement sont amorties sur la base du montant notifié à compter de la date de mise en service du bien auquel elles sont affectées.

Les subventions d'investissement sont affectées au composant gros œuvre dans le cas de construction de logements neufs, et au composant le plus important en valeur dans le cas de réhabilitation.

Le montant des subventions d'investissement brutes inscrites au passif du bilan sur l'exercice 2024 s'élève à 233.3 M€ dont 99.6 M€ inscrites au résultat, soit 133.8 M€ net.

Le montant des sorties de subventions liées aux sorties d'actifs est de 719 K€.

Une quote-part de subvention a été virée au résultat pour un montant de 5 911 K€.

Le montant des subventions d'investissement à recevoir au 31/12/2024 est de 10 807 K€.

10. Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31/12/2024 est de 1 030 404 K€ dont 14 749 K€ d'intérêts courus non échus et 12 420 K€ de dépôts de garantie locataires.

Le montant des emprunts réalisés dans l'année est de 8 134 K€.

Le montant des remboursements d'emprunts de l'exercice est de 45 732 K€ auxquels s'ajoutent 251 K€ de remboursements anticipés.

Le montant des charges d'intérêts sur emprunts de l'exercice s'élève à 31 430 K€.

On rappelle par ailleurs le taux du livret A, stable sur l'exercice, à 3%.

11. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges se présentent comme ci-dessous (€) :

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	6 011 659,98		659 824,00	(3) 5 351 835,98
Pour gros entretien	1 313 130,18	2 456 872,00	522 446,73	3 247 555,45
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	10 940 111,56	3 966 050,03	3 805 256,05	11 100 905,54
TOTAL II	18 264 901,72	6 422 922,03	(2) 4 987 526,78	19 700 296,97

a) Provision pour gros entretien

L'Office applique les dispositions de l'article 214-9 du règlement de l'ANC 2014-03 en matière de provision pour gros entretien.

Les dépenses faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretiens ou de grandes révisions qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue, font l'objet d'une provision pour gros entretien.

La provision pour gros entretien est calculée sur la base d'un plan pluriannuel de 3 ans.

La provision est constatée sur la durée d'usage des travaux inscrits dans le plan pluriannuel de gros entretien, rapporté linéairement.

Au 31/12/2024, après une reprise de 522 K€ et une dotation de 2 457 K€, la provision pour gros entretien s'élève à 3 248 K€.

Les mouvements de PGE sont les suivants :

Reprise provision consommée / travaux 2024	392
Reprise provision non consommée	64
Reprise provision non consommée / Opérations supprimées	55
Reprise provision non consommée / ajustement des opérations	11
Total reprises (K€)	522

Dotation / travaux 2025	847
Dotation / travaux 2026	309
Dotation / travaux 2027	1176
Dotations / ajustements des opérations 2025-2026	125
Total dotations k€	2457

b) Indemnités de départ en retraite

L'évaluation des indemnités de départ en retraite s'effectue selon la méthode préférentielle.

A la clôture de l'exercice, après une reprise de 468 k€ l'engagement légal de retraite est évalué à 3 990 K€, selon les hypothèses décrites ci-dessous :

- Conditions de départ : Départ volontaire
- Méthode de calcul : 4 mois de salaire - droits prorata temporis - statut (OPH ou FPT)
- Age de la retraite : 64 ans
- Taux de progression des salaires : 2%
- Taux d'actualisation : Iboxx > 10 ans soit 3.35%
- Taux de charges patronales : Selon classification des emplois
- Taux de rotation : Lente
- Table de mortalité homme / femme : source INED

S'ajoute à l'indemnité de départ en retraite légale, une prime spéciale de départ en retraite, issue de la NAO de fin 2016.

Cette prime est versée sur proposition du responsable hiérarchique, aux salariés ayant une ancienneté d'au moins 20 ans selon barème ci-dessous :

Ancienneté	Prime spéciale
< 20 ans	2 000 € bruts
20 ans	1 mois de rémunération
30 ans	2 mois de rémunération
40 ans	3 mois de rémunération

Les conditions et taux utilisés pour l'évaluation de l'engagement, sont identiques à ceux cités ci-dessus.

Après une reprise de 192 K€, le montant total de cet engagement de retraite supplémentaire s'élève à 1 361 K€.

Au global, l'engagement au titre des indemnités de départ à la retraite s'élève à 5 352 K€.

c) Frais de démolitions

Les coûts de démolition sont valorisés en fonction des démolitions prévues dans un délai de 3 ans et inscrites au Plan Moyen Terme (PMT) voté par le Conseil d'Administration.

Sont provisionnés les coûts de démolition restant à la charge de l'Office déduction faite des subventions finançant ces démolitions.

La provision est basée sur le prix de revient actualisé des démolitions ainsi que l'actualisation des taux de subventions estimés sur diverses opérations de démolition.

Après une dotation de 2 240 K€ et une reprise de 2 757 K€ (dont provision non consommée 1 714 K€), le montant de la provision pour frais de démolitions est de 4 998 K€.

La provision non consommée peut être liée à divers motifs :

- Décalages d'opération en dehors de la période de référence (3 ans),
- Remise en cause du projet,
- Actualisation des couts prévisionnels et des financements associés

d) Allocations chômage :

Pas-de-Calais Habitat est son propre assureur du risque chômage en lieu et place de Pôle Emploi. Cette option a pour effet une réduction de ses charges de Personnel. La provision correspond au coût que supportera l'Office au titre des salariés qui ont quitté Pas de Calais Habitat et qui ont fait valoir leurs droits à indemnités chômage, et cela jusqu'au terme de leurs droits.

Après une dotation de 474 K€, une reprise de 311 K€ liée aux versements d'indemnités au cours de l'année et une reprise sur provision non utilisée de 392 K€, le montant de la provision s'élève à 722 K€.

e) Amiante

Afin de satisfaire à son obligation légale en matière de recherche d'amiante dans les parties communes et privatives, provenant du code de la santé publique, l'Office a analysé son patrimoine et identifié les logements concernés par la réglementation.

A la clôture de l'exercice, sur un périmètre de 26 455 locaux typiques et spécifiques, l'Office doit réaliser environ 4 518 diagnostics (DTA + DAPP).

Compte tenu d'une reprise de 9 K€, la provision s'élève à 285 K€ au 31/12/2024.

f) Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Prévue par la loi Elan de 2018, la réforme des DPE est entrée en vigueur en juillet 2021 et impose la fourniture obligatoire d'un DPE pour tout contrat de vente ou de bail de location. Articulée avec la loi Climat & Résilience, les bailleurs ont l'obligation de proposer à la location des logements dont la consommation est inférieure à 450 kWh/m²/an à partir du 1er janvier 2023, puis auront l'interdiction de louer des logements avec une étiquette G à partir du 1er janvier 2025, F à partir du 1er janvier 2028, E à partir du 1er janvier 2034.

L'Office a établi une cartographie et identifié 25 000 logements concernés par la réalisation d'un DPE sur la période 2024-2033.

Après une dotation de 155 k€, la provision correspondante est évaluée à 1 660 k€.

12. Dettes

a) Dettes fournisseurs

Le montant des dettes fournisseurs d'exploitation est 8 395 K€ dont 2 828K€ au titre de l'évaluation des factures non parvenues.

Le montant des dettes fournisseurs sur immobilisations est de 8 838 K€ dont 394 K€ au titre des factures non parvenues.

Le délai moyen de paiement est de 21 jours sur l'exercice 2024.

b) Dettes fiscales et sociales

Le détail des dettes fiscales et sociales est présenté ci-dessous (K€) :

Désignations (k€)	31/12/2024
Personnel - rémunérations dues	1
Personnel - avances et acomptes	
Personnel - Oppositions	1
Congés payés	548
Allocations chômeurs	45
Abondement	335
Intéressement	512
Tickets restaurant	47
Autres primes	
Autres	
Total charges à payer	1 489

Sécurité sociale	888
Retraite FPT	21
Mutuelle	241
Retraite complémentaire publique	87
Prévoyance	142
Retraite supplémentaire CNP	113
Retraite ARCCO AGIRC	69
Total cotisations sociales	1 561
Ch. Sociales / congés payés	205
Supplément familial	9
Comités d'entreprise	18
Organismes sociaux - charges à payer	232
TVA à payer	81
TVA collectée	138
TVA à régulariser	2227
Taxe sur les salaires	123
Centre gestion FPT	1
Prélèvement à la source	106
Etat - charges à payer	66
Etat et autres collectivités	2 742
Total (k€)	6 024

c) Congés payés :

La provision pour congés payés est calculée sur la base de la masse salariale de décembre 2024 en fonction du statut et du nombre de jours résiduels des congés au 31/12/2024. Le montant de la provision pour congés payés s'élève à 548 K€ ; les charges sociales et fiscales correspondantes s'élèvent à 271 K€.

d) Abondement

L'abondement comptabilisé au titre de l'exercice est de 335 K€.

e) Prime d'intéressement

L'accord d'entreprise du 23/6/2022 fixe les dispositions applicables en matière d'intéressement, pour une durée d'un an, à compter du 1^{er} janvier 2022.

Cet accord a été conclu dans le cadre de l'article L3311-1 et suivants du code du travail et du décret 2011-636 du 08/06/2011 portant les dispositions relatives aux personnels des OPH et de la convention collective nationale applicable aux Offices Publics de l'habitat.

Selon les modalités de cet accord, le niveau de la prime globale d'intéressement dépend du degré de réalisation des critères suivants :

- Critères liés à la qualité des services rendus aux locataires :
 - Taux de relance locataires
- Critères liés aux résultats économiques
 - Chiffre d'affaires
 - Impayés (en masse)
 - Frais de gestion

Conformément aux dispositions des articles 26 et 47 du décret du 08/06/2011 et du chapitre V de la Convention nationale, le pourcentage de la masse salariale pris en compte pour le calcul du montant global de la prime est fixé à 5% de la masse salariale

brute des personnels concernés quel que soit leur statut, dès lors que l'organisme a un résultat d'exploitation excédentaire, et 2% de cette masse lorsque le résultat d'exploitation est déficitaire avant prise en compte des subventions d'équilibre.

Compte tenu des performances sur les critères retenus, le montant de la prime d'intéressement comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 512 K€.

13. Effectif

a) Effectif présent

L'effectif présent au 31/12/2024 est de 836 personnes (CDI + CDD).

Catégories	2023	2024	N / N-1
Cadres	202	203	1
Direction	33	35	2
Administratifs	147	151	4
Techniques	22	17	-5
Sociaux			
Employés	331	355	24
Administratifs	283	304	21
Techniques	21	24	3
Sociaux	27	27	0
Ouvriers	163	158	-5
Gardiens	124	120	-4
Total	820	836	16 1,95%

b) Effectif moyen

L'effectif moyen au 31/12/2024 est de 826 personnes (CDI + CDD) dont 201 pour les cadres, 341 pour les employés, 163 pour les ouvriers, 121 pour les gardiens.

14. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires et sa ventilation par secteur d'activité se présente de la manière suivante :

Désignations	31/12/2024
Loyers des logements non conventionnés	729
Loyers des logements conventionnés	154 475
Suppléments de loyers	648
Résidences étudiantes, foyers, sociales	3 997
Loyers Commerciaux	740
Loyers Garages et Parkings et locaux annexes	6 510
Autres Loyers (Indemnités d'occupation)	1 357
Autres loyers	3 423

Accessoires logements	20
Loyers (k€)	171 898
Récupération de charges	34 069
Ventes de terrains lotis	41
Panneaux publicitaires, antennes	1 697
Autres	401
Produits des activités (k€)	208 107

Le dispositif de « Réduction de Loyer de Solidarité » (RLS) institué par l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 ayant pour objectif de diminuer le montant de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) versée par l'Etat en contrepartie d'une baisse de loyer accordé par le bailleur social, a eu un impact négatif dans les comptes 2024 de 12.2 M€.

Le dispositif de la modulation de la cotisation CGLLS est destiné à lisser l'impact des réductions de loyers (RLS) payées par les organismes, de manière à ce que la RLS, après modulation représente pour tous les organismes le même pourcentage des loyers. Le dispositif de lissage de l'impact de la RLS s'élève à -4.4 M€.

15. Transferts de charges

Le montant des transferts de charges s'élève à 907 K€ dont détail ci-dessous :

Désignations	Montants
Transferts de charges d'exploitation	905
- <i>Avantage en nature</i>	270
- <i>Frais de poursuites répercutées aux locataires</i>	616
- <i>Autres</i>	19
Transferts de charges financières	
Transferts de charges exceptionnelles	
Total (K€)	905

16. Engagements de crédit-bail et baux emphytéotiques

Les engagements de baux emphytéotiques se présentent comme suit (€) :

Désignation	Type	Durée	Actualisation	Redevances payées		Redevances restant à payer		
				de l'exercice	cumulées	- 1 an	de 1 à 5 ans	+ 5 ans
Résidence universitaire	autorisation d'occupation temporaire	35 ans	Indice coût de la construction	1 500	28 500	1 500	6 000	16 500
Terrains Courrières Capucines / MAPAD	Bail à construction	55 ans		0,15	3,30	0,30	0,75	3,90

17. Charges et produits financiers

a) Charges financières

Le montant des charges financières de l'exercice s'élève à 31 441 k€, dont détail ci-dessous :

Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs	30 980
Intérêts compensateurs	
Accession à la propriété	17
Intérêts sur autres opérations	433
Autres charges financières	11
Dotations aux amortissements intérêts compensateurs	
Total (K€)	31 441

b) Produits financiers

Le montant des produits financiers de l'exercice s'élève à 3 562 K€ dont détail ci-dessous :

Revenus des comptes à terme	174
Revenus des livrets A	1 506
Revenus des autres livrets	1882
Total (K€)	3 562

18. Ratio d'autofinancement

L'Office applique le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 et l'arrêté du 10 décembre 2014 formalisant la suppression de l'amortissement dérogatoire des organismes HLM et instaurant le calcul d'un ratio d'autofinancement.

Ce ratio correspond à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies, ou qui concernent des composants sortis de l'actif, à l'exception des remboursements anticipés et des remboursements de crédits relais et d'avances, ainsi que la variation des intérêts compensateurs ou différés et la dotation aux amortissements des charges d'intérêts compensateurs à répartir, rapportée à la somme des produits financiers (76) et des produits d'activité (70) à l'exclusion de la récupération des charges locatives (703).

Ce ratio est comparé à un seuil de fragilité, déterminé par l'arrêté, de 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 années consécutives (moyenne sur 3 ans).

Au 31/12/2024, l'autofinancement net s'élève à 28 808 K€, soit 16.22%.

La moyenne du ratio d'autofinancement net sur les 3 dernières années est de 8,89%

19. Fiscalité

L'article 96 de la loi de finances pour 2004 a instauré le régime de l'impôt sur les sociétés applicable à certaines activités des organismes d'HLM. Ce nouveau régime est applicable depuis le 1er janvier 2006. Cette fiscalisation n'a aucun effet sur le résultat de l'exercice 2023 ; les activités soumises à l'impôt sur les sociétés génèrent un déficit fiscal.

20. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement postérieur à la clôture n'est susceptible de remettre en cause l'image fidèle des comptes sociaux.



PAS-DE-CALAIS HABITAT

R.C.S. ARRAS 344 077 672

Siège social :

4 avenue des Droits de l'Homme

CS 20926

62022 ARRAS CEDEX

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024



Associés

Justine COUSIN
Vianney DECLEMY
Arnaud DHAUSSY
Hervé JOORIS
Valérie LECOEUVE
Nicolas LECOMTE
Grégoire MONFORT
Lassane NANA

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice Clos le 31 décembre 2024

Au Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat PAS-DE-CALAIS HABITAT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Office Public de l'Habitat PAS-DE-CALAIS 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 l'office à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

Règles et principes comptables

Les différentes notes de l'annexe littéraire exposent les principes, règles et méthodes comptables émanant du Plan Comptable Général ainsi que du règlement ANC 2015-04 relatifs aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée appliqués par votre office.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre office, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes annuels et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Estimations comptables

Votre office constitue :

- des provisions pour le gros entretien programmé et les diagnostics amiante, tels que décrits dans les notes 11-a « Provision pour gros entretien », 11-e « Amiante » et 11-f « Diagnostics de performance énergétique » de l'annexe. Ces provisions sont dépendantes de l'identification et de la communication des besoins de travaux sur patrimoine par les techniciens sous le contrôle de la direction générale.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté notamment à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les besoins, à revoir les calculs effectués par l'office et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction générale.

- une provision pour dépréciation des créances locataires selon les modalités décrites dans la note 7-a « Créances d'exploitation » de l'annexe.

Nous avons procédé à l'appréciation de la méthode retenue par votre office sur la base des éléments disponibles, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondage, l'application de cette approche.

- des provisions consécutives aux tests de dépréciations des actifs immobilisés, telles que décrites dans la note 4-h « L'actif immobilisé – Amortissement et provisions ».

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par votre office décrite dans la note précitée de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre les tests pour vérifier par sondage l'application de cette approche.

Nous avons également procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

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.

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 Directeur Général et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux administrateurs.

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 l'office 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 l'office ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Directeur Général.

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 office.

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 l'office 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 La Madeleine, le 5 juin 2025

Pour AEQUITAS AUDIT



Grégoire MONFORT
Associé




Arnaud DHAUSSY
Associé

Commissaires aux Comptes

2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte		ACTIF	31/12/2024				31/12/2023
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2		3	4	5	6	7
A C T I F		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				8 103 226,64	8 145 673,04
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	8 595 673,29	4 185 030,26	4 410 643,03		4 574 859,89
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	16 031 926,14	12 339 342,53	3 692 583,61		3 570 813,15
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 262 253 094,52	1 278 348 705,54
		Terrains et constructions	2 466 631 371,72	1 234 344 849,32	1 232 286 522,40		1 248 568 012,66
	2111	Terrains nus	9 081 415,22	2 264 471,37	6 816 943,85		7 413 877,23
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	98 192 231,81	0,00	98 192 231,81		98 337 193,43
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	2 106 752 987,64	1 084 896 367,69	1 021 856 619,95		1 031 705 044,42
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	251 674 234,01	146 253 507,22	105 420 726,79		111 111 897,58
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	930 503,04	930 503,04	0,00		0,00
		Autres immobilisations corporelles	54 361 050,11	24 394 477,99	29 966 572,12		29 780 692,88
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	39 260 864,87	10 814 515,58	28 446 349,29		28 015 699,06
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	15 100 185,24	13 579 962,41	1 520 222,83		1 764 993,82
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23	Immobilisations corporelles en cours				76 115 440,69	71 500 083,38
	2312	Terrains	1 586 514,37	0,00	1 586 514,37		776 891,15
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	70 297 035,94	946 713,26	69 350 322,68		70 316 876,65
	238	Avances et acomptes	5 178 603,64	0,00	5 178 603,64		406 315,58
I M M O B I L I S E		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				562 083,75	562 083,75
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	543 362,99	0,00	543 362,99		543 362,99
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droit 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	18 720,76	0,00	18 720,76		18 720,76
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		(I)	2 623 244 258,96	1 276 210 413,36	1 347 033 845,60	1 347 033 845,60	1 358 556 545,71
A C T I F		STOCKS ET EN-COURS				1 016 583,24	1 043 694,07
	3 (net de 319, 339, 359)						
	31	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	412 127,14	65 322,00	346 805,14		379 340,44
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	956 825,87	287 047,77	669 778,10		664 353,63
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	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	174 373,36	0,00	174 373,36	174 373,36	65 784,75
		CREANCES D'EXPLOITATION				46 476 320,29	51 746 805,10
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	11 868 156,68	0,00	11 868 156,68		12 738 066,45
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	18 636 728,65	13 652 212,40	4 984 516,25		3 929 035,21
	418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		185 595,20
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	2 280 088,90	0,00	2 280 088,90		2 512 428,70
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	27 343 558,46	0,00	27 343 558,46		32 381 679,54
C R E A N C E S D I V E R S E S		CREANCES DIVERSES (3)				2 262 199,78	2 692 366,36
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	2 443 424,86	210 899,37	2 232 525,49		2 655 402,36
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	143 264,99	113 590,70	29 674,29		36 964,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				98 993 946,66	109 256 726,57
	511	Valeur à l'encaissement	25 379,52		25 379,52		15 534,15
	515 (OPH)	Compte au Trésor	8 729 631,86		8 729 631,86		6 620 345,91
	516	Comptes de placement court terme	89 124 173,74		89 124 173,74		101 456 106,06
	5188	Intérêts courus à recevoir	173 515,00		173 515,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	941 246,54		941 246,54		1 164 740,45
	53-54	Caisse et régies d'avances	0,00		0,00		0,00
	486	Charges constatées d'avance	1 210 936,27		1 210 936,27	1 210 936,27	1 314 430,08
C O M P T E S							
		(II)	164 463 431,84	14 329 072,24	150 134 359,60	150 134 359,60	166 119 806,93
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	2 787 707 690,80	1 290 539 485,60	1 497 168 205,20	1 497 168 205,20	1 524 676 352,64
R E G U L E							
		(1) dont droit au bail			0,00		0,00
		(2) dont à moins d'un an			0,00		0,00
		(3) dont à plus d'un an			0,00		0,00



BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte		PASSIF	31/12/2024		31/12/2023
1	2		Détail	Totaux partiels	
			3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		153 579 093,31	151 238 944,01
	101-104-105 (sociétés)	Capital		0,00	0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
	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		3 117 369,58	3 117 369,58
	102	Dotations	2 259 602,13		2 259 602,13
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	857 767,45		857 767,45
	106	Reserves		150 461 723,73	148 121 574,43
	1061 (sociétés)	Reserve légale	0,00		0,00
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	1 403 792,45		1 403 792,45
	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	138 011 163,41		135 671 014,11
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	18 203 851,96		0,00
	10688	Reserves diverses	11 046 767,87		11 046 767,87
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11	Report à nouveau (a)	77 181 554,30	77 181 554,30	84 529 181,48
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	12	Résultat de l'exercice (a)	10 101 934,32	10 101 934,32	-5 007 477,88
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG	6 203 655,07		-8 137 065,30
	13	Subventions d'investissement	233 339 251,54	133 760 915,40	130 838 830,69
		Montant brut	99 578 336,14		
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	1671	Titres participatifs	30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	404 623 497,33	404 623 497,33	391 599 478,30
PROVISIONS	15	PROVISIONS		19 700 296,97	18 264 901,72
	151	Provisions pour risques	0,00		170 000,00
	1572	Provisions pour gros entretien	3 247 555,45		1 313 130,18
	153-158	Autres provisions pour charges	16 452 741,52		16 781 771,54
DETTES FINANCIERES		TOTAL PROVISIONS (II)	19 700 296,97	19 700 296,97	18 264 901,72
		DETTES FINANCIERES (I)		1 030 403 525,85	1 067 847 353,47
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	19 351 049,43		18 634 025,95
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
DETTES D'EXPLOITATION		Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	164	Caisse des Dépôts et Consignations	793 172 691,92		811 942 416,90
	1642	C.G.L.L.S.	18 659,71		36 075,80
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit	189 052 948,47		208 705 764,48
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	12 408 679,89		12 129 033,06
	1654	Redevances (location-accession)	110,00		110,00
	1658	Autres dépôts	11 261,76		11 261,76
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,13
	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	1 638 684,14		1 764 938,14
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	14 749 440,53		14 623 727,25
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
DETTES DIVERSES	519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		2 411 340,00	3 308 980,57
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	2 411 140,00		2 324 956,79
	Autres 419	Autres	200,00		984 023,78
		DETTES D'EXPLOITATION		14 627 333,17	13 568 762,06
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	8 394 515,72		7 951 964,30
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	208 623,27		352 359,55
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	6 024 194,18		5 264 438,21
		DETTES DIVERSES		8 854 686,41	6 088 045,84
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations	8 837 705,67		5 753 186,75
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
		Autres dettes :			
REGLUL	4563	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	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	16 980,74		334 859,09
	487	Produits constatés d'avance		16 547 525,47	23 998 830,68
REGLUL	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	16 547 525,47		23 998 830,68
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
		TOTAL DES DETTES (III)	1 072 844 410,90	1 072 844 410,90	1 114 811 972,62
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	1 497 168 205,20	1 497 168 205,20	1 524 676 352,64

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

(1) Dont à plus d'un an
à moins d'un an970 008 531,90 1 007 582 290,89
60 394 993,95 60 265 062,58

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1 Charges

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2024				31/12/2023	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			216 918 083,53		200 560 302,91	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			57 700 021,09		55 009 315,46	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains						
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		27 529,40	27 529,40		102 822,41	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers		148,00	148,00		69,45	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 654 587,73	1 385 565,25	5 040 152,98		5 408 023,98	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	19 399 931,82	7 834 185,63	27 234 117,45		28 818 994,18	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		1 043,15	1 043,15		1 500,15	
613	Locations		845 076,08	845 076,08		909 813,29	
614	Charges locatives et de copropriétés		561 406,15	561 406,15		513 067,75	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		1 144 576,41	1 144 576,41		1 458 531,60	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		14 739 778,46	14 739 778,46		10 098 187,85	
6156	Maintenance		651 086,09	651 086,09		640 237,78	
6158	Autres travaux d'entretien		182 619,11	182 619,11		86 948,24	
616	Primes d'assurances		1 732 071,55	1 732 071,55		1 732 326,00	
621	Personnel extérieur à l'organisme		33 815,43	33 815,43		19 292,45	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		3 379 451,56	3 379 451,56		3 059 183,01	
623	Publicité, publications, relations publiques		340 110,10	340 110,10		251 888,66	
625	Déplacements, missions et réceptions		335 280,35	335 280,35		401 252,10	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		144 631,00	144 631,00		146 227,00	
6285	Redevances		356 037,59	356 037,59		391 804,31	
Autres comptes 61 et 62	Autres		951 090,23	951 090,23		969 145,25	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			33 717 849,03		31 969 657,50	
631-633	Sur rémunérations	643 624,79	3 011 954,99	3 655 579,78		3 359 529,65	
63512	Taxes foncières		23 468 701,00	23 468 701,00		23 230 275,67	
Autres 635-637	Autres	5 835 026,00	758 542,25	6 593 568,25		5 379 852,18	
64	Charges de personnel			36 939 404,05		35 435 579,17	
641-6481	Salaires et traitements	6 130 960,93	20 790 260,37	26 921 221,30		26 420 440,10	
645-647-6485	Charges sociales	1 508 955,18	8 509 227,57	10 018 182,75		9 015 139,07	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			86 443 618,42		75 303 334,51	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		65 674 863,45	65 674 863,45		65 105 881,62	
Autres 6811	Autres immobilisations		2 789 016,25	2 789 016,25		2 012 157,59	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		661 477,92	661 477,92		432 262,21	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		3 848,77	3 848,77		11 507,00	
68174	Dépréciations des créances		13 652 212,40	13 652 212,40		2 959 855,64	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		2 456 872,00	2 456 872,00		904 400,00	
Autres 6815	Autres provisions		1 205 327,63	1 205 327,63		3 877 270,45	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			2 117 190,94		2 842 416,27	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 911 479,90	1 911 479,90		2 717 560,97	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		205 711,04	205 711,04		124 855,30	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			31 440 622,51		31 580 499,37	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières						
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		30 980 244,59	30 980 244,59		31 091 363,37	
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		16 628,28	16 628,28		15 776,00	
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		433 056,03	433 056,03		444 558,83	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		10 693,61	10 693,61		28 801,17	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			19 387 454,24		21 128 473,03	
671	Sur opérations de gestion		2 754 626,15	2 754 626,15		4 068 819,67	
	Sur opérations en capital :			13 524 722,23		14 360 686,68	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 174 131,60	3 174 131,60		3 467 858,43	
678	Autres charges exceptionnelles		10 350 590,63	10 350 590,63		10 892 828,25	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			3 108 105,86		2 698 966,68	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions		3 108 105,86	3 108 105,86		2 698 966,68	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES					-8 496,00	
	TOTAL DES CHARGES	37 173 086,45	230 573 073,83	267 746 160,28		253 260 779,31	
	Solde créditeur = bénéfice			10 101 934,32			
	dont relevant du SIEG			6 203 655,07			
	dont ne relevant pas du SIEG			3 898 279,25			
	TOTAL GENERAL			277 848 094,60		253 260 779,31	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			90 840,93		198 345,30	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2024			31/12/2023	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		235 561 553,53		215 656 370,60	
70 (net de 709)	Produits des activités		208 106 955,27		204 556 119,00	
7011	Ventes de terrains lotis	40 895,36			198 149,21	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	34 069 247,21			34 939 756,32	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	729 053,00			710 275,07	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	154 474 628,26			150 764 626,69	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	647 603,93			570 461,07	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 997 440,26			3 619 926,91	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et inventus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	12 049 772,89			7 255 276,41	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits				-0,11	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services				2 318 534,18	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	2 098 314,36			4 179 113,25	
71	Production stockée (ou destockage)		-23 583,06		-219 396,42	
7133	Immeubles en cours	-23 583,06			135 252,49	
7135	Immeubles achevés				-354 648,91	
72	Production immobilisée		482 125,55		276 621,95	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	482 125,55			276 621,95	
74	Subventions d'exploitation		9 329 983,75		878 879,60	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	9 329 983,75			878 879,60	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		14 588 427,87		6 976 937,73	
78157	Provisions pour gros entretien	522 446,73			632 714,16	
78174	Dépréciations de créances	12 275 829,12			2 737 550,02	
Autres 781	Autres reprises	1 790 152,02			3 606 673,55	
791	Transferts de charges d'exploitation	906 689,75	906 689,75		449 394,96	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	1 170 779,00	1 170 779,00		1 431 553,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	1 000 175,40	1 000 175,40		1 306 260,78	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		3 561 582,68		3 011 208,38	
761	De participations (2)					
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	3 561 582,68	3 561 582,68		3 011 208,38	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		38 724 958,39		29 585 722,45	
771	Sur opérations de gestion	12 899 306,89	12 899 306,89		7 339 858,11	
	Sur opérations en capital :		20 365 254,43		17 947 127,87	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 220 286,20			4 125 424,42	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	5 911 422,30			5 911 974,18	
778	Autres	10 233 545,93			7 909 729,27	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	5 460 397,07	5 460 397,07		4 298 322,85	
797	Transferts de charges exceptionnelles				413,62	
	TOTAL DES PRODUITS	277 848 094,60	277 848 094,60		248 253 301,43	
	Solde débiteur = perte				5 007 477,88	
	dont relevant du SIEG				8 137 065,30	
	dont ne relevant pas du SIEG				-3 129 587,42	
	TOTAL GENERAL		277 848 094,60		253 260 779,31	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		2 069 328,94		228 359,52	394 223,73
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					



ANNEXE

PAS DE CALAIS HABITAT

4 Avenue des droits de l'Homme 62022 Arras Cedex

Exercice clos 31/12/2024

Siret : 344 077 672

NAF : 6820 A : location de logements



Annexe des comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2024

Sommaire

1.	Principes généraux et cadre réglementaire	3
2.	Changements de méthode	3
3.	Résultat SIEG et Hors SIEG	3
4.	L'actif immobilisé	4
a)	Patrimoine locatif	4
b)	Répartition par composants	4
c)	Acquisitions	4
d)	Méthode relative au changement de composant :	5
e)	Les sorties d'actif immobilier	5
f)	Conduite d'opération	6
g)	Biens de structure	6
h)	Amortissements et provisions	6
5.	Immobilisations financières et entreprises liées	8
a)	Participations et entreprises liées	8
b)	Dépôts, cautionnements et créances diverses :	9
6.	Stocks et en-cours	9
a)	Stocks en-cours	9
7.	Créances	10
a)	Créances d'exploitation	10
b)	Autres créances :	12
8.	Comptes de régularisation :	12
a)	Charges constatées d'avance	12
b)	Produits constatés d'avance	12
9.	Subventions d'investissement	12
10.	Dettes financières	12
11.	Provisions pour risques et charges	13
a)	Provision pour gros entretien	13
b)	Indemnités de départ en retraite	14
c)	Frais de démolitions	14
d)	Allocations chômage :	14
e)	Amiante	15
12.	Dettes	15
a)	Dettes fournisseurs	15
b)	Dettes fiscales et sociales	15
c)	Congés payés :	16
d)	Abondement	16
e)	Prime d'intéressement	16
13.	Effectif	17
a)	Effectif présent	17
b)	Effectif moyen	17
14.	Chiffre d'affaires	17
15.	Transferts de charges	18
16.	Engagements de crédit-bail et baux emphytéotiques	18
17.	Charges et produits financiers	19
a)	Charges financières	19
b)	Produits financiers	19
18.	Ratio d'autofinancement	19
19.	Fiscalité	19
20.	Evénements postérieurs à la clôture	20

1. Principes généraux et cadre réglementaire

Les comptes respectent les principes :

- De continuité de l'exploitation
- D'indépendance des exercices
- De prudence
- De permanence des méthodes
- De non compensation
- D'intangibilité du bilan d'ouverture

Les comptes sont établis et présentés en Euro.

Les comptes annuels de l'exercice arrêtés le 31 décembre 2024 sont établis dans le respect :

- Du plan comptable général ,
- Le règlement ANC N°2014-03 du 5 Juin 2014 relatif au plan comptable général,
- Le règlement ANC N°2015-04 du 4 Juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, actualisé par l'arrêté du 1er Avril 2019,

L'avis du 4 avril 2022 modifiant les commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 de l'arrêté du 7 Octobre 2015, du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics, et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, ainsi que de l'avis de la DHUP du 19/12/2018.

En application du règlement ANC N° 2021-08, les organismes habitations à loyer modéré présentent les informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du CCH.

L'application du RÈGLEMENT ANC N° 2022-05 du 7 octobre 2022 modifiant le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social homologué par arrêté du 13 décembre 2022 publié au Journal officiel du 18 décembre 2022, ayant attrait aux opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire, n'a pas d'impact sur les comptes annuels de l'Office puisque l'office n'a pas développé cette activité à ce jour.

Le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires a publié le 14 décembre 2022 un arrêté modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation. Cet arrêté a, également pour objet, l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH et à intégrer l'activité d'organisme de foncier solidaire.

2. Changements de méthode

Aucun changement de méthode au cours de l'exercice.

3. Résultat SIEG et Hors SIEG

L'article 36 de la loi 2017-86 du 27/01/2017 impose aux organismes HLM de tenir une comptabilité interne permettant de distinguer les activités relevant de l'intérêt général (SIEG) et les activités hors SIEG.

La détermination des résultats SIEG et Hors SIEG s'effectue selon la méthode suivante :

- Affectation directe des produits et charges selon leur appartenance au secteur SIEG ou Hors SIEG
- Affectation des charges communes aux deux activités selon la clé de répartition suivante :
(Produits des activités SIEG (hors 703) + produits de cession SIEG) / (Total des produits des activités (hors 703) + produits de cession SIEG / hors SIEG)



Au 31/12/2024, l'Office dégage un résultat de 10 101 934 euros dont 6 203 655 euros relevant du service d'intérêt général (SIEG) et 3 898 279 euros ne relevant pas du service d'intérêt général (Hors SIEG).

4. L'actif immobilisé

a) Patrimoine locatif

Au 31/12/2024, l'Office est propriétaire de 38 966 logements dont 26 952 collectifs (69.2%) et 12 014 individuels (30.8%).

On dénombre 1 752 foyers (équivalent logements).

Principaux mouvements :

✓ Logements neufs achevés dans l'année et acquisitions – améliorations	31
✓ Logements cédés	-34
✓ Démolitions	-309
✓ Transformations d'usage et autres	-1

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées conformément aux principes généraux, ce qui correspond :

- ✓ Au coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux
- ✓ Au coût de production pour les actifs produits
- ✓ A la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit

b) Répartition par composants

La méthode retenue pour la répartition des coûts en composants est, pour les opérations de constructions neuves, les acquisitions améliorations, celle préconisée par le CSTB (avis n°2004-11 du CNC).

La liste des composants est présentée ci-dessous :

Composants	Logements individuels	Logements collectifs
Structure et ouvrages assimilés	79,90%	76,55%
Menuiseries extérieures	5,40%	3,30%
Chauffage	3,20%	3,20%
Terrasses étanchéité		1,10%
Façades - ravalement avec amélioration	2,70%	2,10%
Electricité	4,20%	5,20%
Plomberie - sanitaires	3,70%	4,60%
Ascenseurs		2,80%
Revêtement de sol	0,90%	1,15%
Prix de revient	100,00%	100,00%

c) Acquisitions

Les éléments de l'actif immobilisé acquis pendant l'exercice s'établissent comme suit:

Immobilisations	Comptes	Libellés	Montant
Immobilisations incorporelles	205	Baux emphytéotiques	1 099
	208	Autres immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles			

	211	Terrains	148
	213	Constructions sur sol propres	49 906
	214	Constructions sol d'autrui	377
	213	Bâtiments administratifs	1595
	231	Immobilisations corporelles en cours	51196
	238	Avances- acomptes versés	4772
	215	Installation techniques, matériel & outillage.	48
	218	Autres Immobilisations corporelles	357
Immobilisations financières	26-27	Participations Dépôts, cautionnements – créances diverses Intérêts courus	
Total K€			109 498

d) Méthode relative au changement de composant :

La valeur du composant sorti est évaluée selon la méthode dite déflatée. Elle consiste à déterminer la valeur du composant historique à sortir, par application au nouveau composant, de la variation de l'indice du coût de la construction entre leur date respective de mise en service.

e) Les sorties d'actif immobilier

Les sorties d'actif brutes ainsi que les valeurs nettes comptables correspondantes sont présentées ci-dessous :

Désignations	Valeurs brutes sorties	VNC
Composants remplacés	6 330	1 089
Cessions d'actif	4 211	1 312
Démolitions	7 453	773
Total K€	17 994	3 174

Les produits de cession d'actif s'élèvent à 4 220 K€ dont 3 156 K€ concernant les ventes de logements, 564 K€ concernant les cessions de terrains, 500 k€ concernant des locaux commerciaux / bureaux.

La plus-value des ventes de logement est de 2 417 K€.

Les cessions de terrains et locaux commerciaux ont généré des plus-values, respectivement, de 168 K€ et 323 K€

Le détail des cessions est présenté ci-dessous (€) :

Désignations	Logements conventionnés			
	Ventes personnes phys	Ventes à d'autres pers morales	Locaux commerciaux / professionnels	Terrains et autres
				-
Nbre	32	1	1	9
Prix de cession (7752)	3 002 351	154 000	500 000	563 935

VNC	671 710	67 863	177 182	395 535
Plus ou moins-value de cession	2 330 641	86 137	322 818	168 400

f) Conduite d'opération

Le montant lié à la conduite d'opération pour l'exercice 2024 est de 482 K€.

➤ Constructions neuves

Une conduite d'opération est appliquée sur l'ensemble des opérations de construction de logements neufs, y compris les commerces en pied d'immeuble, les acquisitions- améliorations, les béguinages..., au taux de 1,5%, appliqué sur la part bâtiment du programme. Ce taux est déterminé en fonction du niveau d'activité et du coût réel de la cellule développement.

50% de la conduite d'opération est comptabilisée au premier ordre de service et 50% à la mise en service de l'opération.

Le montant de la conduite d'opération pour l'exercice 2024 au titre des constructions neuves est de 44 K€.

➤ Réhabilitations

Une conduite d'opération est appliquée sur les réhabilitations (hors remplacements de composant) au taux de 1.8% sur la base des flux comptabilisés dans l'année. Ce taux a été déterminé sur la base du plan à moyen terme 2019 sur la période de référence de 2022 à 2024, correspondant à un niveau d'activité normale et incluant les coûts de fonctionnement de la Direction de l'Immobilier et du Foncier.

Le montant de la conduite d'opération est de 438 K€.

g) Biens de structure

➤ Cession et mise au rebut

Pas de cession ni mise au rebut au cours de l'exercice.

h) Amortissements et provisions

➤ Amortissements

Pour les immobilisations locatives, les amortissements sont calculés en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant.

Les durées d'amortissements de chaque composant sont les suivantes :

Logiciels créés	5 ans
Autres logiciels	3 ans
Baux à construction et emphytéotiques	En fonction de la durée du bail
Constructions	
Structure	50 ans
Menuiseries extérieures	20 ans
Chauffage individuel / collectif	12 ans / 20 ans
Étanchéité	15 ans
Ravalement	15 ans
Electricité	20 ans
Plomberie - sanitaires	20 ans
Ascenseurs	15 ans

Revêtement de sol	15 ans
Equipements de sécurité	15 ans
Aménagements extérieurs / intérieurs	15 ans
Garages	15 ans
Agencements des constructions	10 ans
Travaux d'amélioration	8 à 15 ans
Voiries, réseaux, divers	10 ans
Matériel et outillages	10 ans
Matériel de bureau	3 à 5 ans
Matériel de transport	5 ans
Mobilier	10 ans
Autres immobilisations corporelles diverses	5 à 10 ans

Pour les opérations de construction de logements neufs, la date de début d'amortissement correspond à la date de mise en service du dernier logement, consécutive à l'achèvement des travaux, réunissant les conditions d'habitabilité et d'utilisation normale du bien.

Pour les autres travaux immobilisés, la date de début d'amortissement correspond à la date d'achèvement des travaux.

La dotation annuelle aux amortissements s'élève à 68 464 K€ dont :

Baux emphytéotiques et immob. Locatives	65 675
Bâtiments administratifs	1 163
Autres incorporels	977
Structures	649
Total	68 464

Aucun amortissement exceptionnel n'a été constaté au cours de l'exercice.

Provisions aux dépréciations des immobilisations (€) :

Nature des provisions	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	6 195 650	1 008 862	2 785 148	4 419 364
Terrains	1 919 187	345 284		2 264 471
Démolitions	3 175 215	347 383	2 435 870	1 086 728
Immob. en-cours - projets abandonnés	751 970	194 744		946 714
Autres dépréciations	349 278	121 450	349 278	121 450
Immobilisations financières				
Total	6 195 650	1 008 862	2 785 148	4 419 364

➤ Réserves foncières

Les terrains dont la valeur vénale s'avère inférieure à la valeur inscrite au bilan font l'objet d'une provision pour dépréciation. Après une dotation annuelle de 345 k€, la dépréciation des terrains s'élève à 2 264 K€

Pour mémoire, l'évaluation des réserves foncières réalisée en 2002 par le Service des Domaines a été réactualisée en 2007 par un expert indépendant.

➤ Immeubles

Les bâtiments en voie de démolition à horizon 3 ans font l'objet d'une dépréciation en complément de la dotation normale aux amortissements, afin d'amener la valeur nette comptable à zéro.

Après une dotation de 347 K€ et une reprise de 2436 K€, la dépréciation des actifs au titre des démolitions s'élève à 1 087 K€.

➤ Immobilisations en cours

Après une dotation de 195 K€, les projets abandonnés sont provisionnés à hauteur de 946 K€.

➤ Autres dépréciations

Les immeubles collectifs les moins attractifs commercialement et subissant un taux de vacance commerciale d'au moins 25% voient leur valeur nette comptable dépréciée selon le plan ci-dessous :

- 1^{re} année : 15 %
- 2^e année : 10%
- 3^e année : 10%
- 4^e année : 10%
- 5^e année : 5%

Les logements individuels subissant une vacance commerciale supérieure à 24 mois cumulés voient leur valeur nette comptable dépréciée en totalité.

Après une dotation de 121 K€ et une reprise de 349 k€, le montant de la dépréciation s'élève à 121 K€.

5. Immobilisations financières et entreprises liées

a) Participations et entreprises liées

Le détail des titres de participations est présenté dans le tableau ci-dessous (k€) :

Désignations	Nombre titres	Montant K€	% détenu	Dépréciations K€	Net K€
Coopartois	24 000	366	86,23%		366
Territoires 62	8 685	173	0,52%		173
Arsem		4			4
Total		543			543

Le détail des créances et dettes ainsi que des charges et produits avec les entreprises liées se présente comme suit (k€):

<i>Créances & dettes diverses</i>	<i>Actif</i>	<i>Passif</i>
Coopartois (Débiteurs divers)	199 195	
Coopartois (cpte frs)		30 273
Territoires 62 (cpte frs)	0	5 400
Total créances / dettes (€)	199 195	35 673
<i>Charges & produits d'exploitation</i>	<i>Charges</i>	<i>Produits</i>
Coopartois (mise à dispo personnel)		236 205
Coopartois (location)	25 228	
Total charges / produits exploitation (€)	25 228	236 205

Les produits d'exploitation sont des refacturations de charges d'exploitation, sans prise de marge.

b) Dépôts, cautionnements et créances diverses :

Les dépôts et cautionnements s'élèvent à 18.7 K€.

6. Stocks et en-cours

Les stocks et en-cours sont évalués au coût de revient comprenant les coûts d'achats des terrains, les frais d'acquisitions, les honoraires, les travaux de viabilisation et d'aménagement.

Les frais financiers et les coûts internes ne sont pas incorporés dans le prix de revient.

Les stocks sont évalués selon la méthode dite de « l'avancement ». Le chiffre d'affaires et la marge dégagée sur les lots vendus sont constatés au moment de la réalisation des ventes.

a) Stocks en-cours

Le montant des stocks d'immeubles en-cours au 31/12/2024 s'élève à 412 K€, voir synthèse ci-dessous (€):

Lots libres :

Désignations	Lots		Prix revient	Prix vente	Résultat	Cout de	Deprec.Mevente	Deprec	terminaison
	Nature	Nbres	actualisé	actualisé	prévu	Production	393100	393100	15
Cambrin	LT	2	105 170	91 789	-13 382	92 899	-18 580		
Sailly-sur-la-Lys	LT	10	963 456	826 800	-136 656	294 080	0	-41 712	-94 944
Courrières	LT	3	25 149	123 333	98 184	25 149	-5 030		
TOTAL		15	1 093 775	1 041 922	-51 853	412 127	-23 609	-41 712	-94 944

Stocks achevés :

Le montant des stocks d'immeubles achevés au 31/12/2024 s'élève à 957 K€, dont synthèse ci-dessous (€):

Lots libres :

Désignations	Lots		Prix revient	Prix vente	Résultat	Cout de	Deprec. Mevente	Deprec	terminaison
	Nature	Nbres	actualisé	actualisé	prévu	Production	395100	395100	15
Beaurains	LT	1	57 432	75 000	17 568	57 432	-17 229	-	-
Croisilles	LT	1	30 951	52 265	21 314	30 951	-9 285	-	-
Achicourt	LT	1	49 759	41 667	-8 093	49 759	-14 928	-	-
Hinges	LT	1	52 925	53 789	864	52 925	-15 877	-	-
Bucquoy	LT	1	26 228	33 333	7 105	26 228	-7 868	-	-
TOTAL		5	217 295	256 054	38 759	217 295	-65 188	0	0

Immeubles :

Désignations	Lots		Prix revient	Prix vente	Résultat	Cout de	Deprec Mevente	Deprec	terminaison
	Nature	Nbres	actualisé	actualisé	prévu	Production	395200	395200	15
Saint-Nicolas	Logts	5	739 531	725 800	-13 731	739 531	-221 859	-	-
TOTAL		5	739 531	725 800	-13 731	739 531	-221 859	-	-



Rappel des règles de dépréciations des stocks :

Dépréciations et pertes à terminaisons

Les dépréciations sont constatées dès lors que la valeur actuelle du bien s'avère inférieure au coût de production comptabilisé. Les pertes à terminaison (différence entre le prix de revient actualisé et le prix de vente prévisionnel) sont provisionnées en dépréciation de stocks à concurrence du pourcentage d'avancement, et en provision pour risques, pour la différence.

Mévente

Une provision pour mévente est constatée en cas de commercialisation difficile.

Le taux de dépréciation évolue de la façon suivante :

Mise en vente < 2 ans	0%
2 ans < mise en vente <= 3 ans	5%
3 ans < mise en vente <= 4 ans	10%
4 ans < mise en vente <= 5 ans	15%
5 ans < mise en vente <= 6 ans	20%
6 ans < mise en vente <= 7 ans	25%
Mise en vente > 7 ans	30%

Le montant total des dépréciations de stocks s'élève à 352 K€, dont 311 K€ au titre de la mévente.

Les pertes à terminaison sont provisionnées à hauteur de 95 K€ en provisions pour risques et charges.

7. Créances

a) Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation se présentent de la manière suivante :

Désignations	Brut	Dépréciations	Net (K€)
Créances locataires	11 868		11 868
Créances douteuses	18 637	13 652	4 985
Créances sur acquéreurs			
Factures à établir			
Personnel	10		10
Tickerts restaurants	34		34
TVA déductible	2156		2 156
TVA à régularisée	15		15
Crédit de TVA			
Etat produits à recevoir	65		65
Subventions d'investissements à recevoir	10 807		10 807
Subventions d'exploitation à recevoir	16 536		16 536
Total K€	60 128	13 652	46 476

Les produits à recevoir de l'Etat concernent des dégrèvements de taxe foncière et de taxe d'habitation.

Les subventions d'exploitation concernent les démolitions (16 182 K€) et autres exploitation (354 K€).

➤ Créances locataires et créances douteuses – méthode :

L'Office applique les dispositions du décret 2014-1738 du 29 décembre 2014 relatif à la dépréciation des créances locataires.

La notion de créances de « plus d'un an » n'est plus apprécié selon le « terme » de la créance mais au regard de sa masse financière. Ainsi, une créance locataire est considérée à plus d'un an lorsqu'elle représente plus de 12 mois cumulés de loyers, charges et accessoires, quelle que soit la date d'antériorité de l'impayé.

Les créances des locataires partis et les créances représentant plus de 12 mois cumulés de loyer, charges et accessoires, sont dépréciées à 100%.

La dépréciation des autres créances douteuses sur locataires présents de montants inférieurs à un an de quittance (loyers, charges et accessoires), est calculée sur la base d'une étude actualisée au cours de l'exercice 2019, reflétant la probabilité statistique de non recouvrement de ces créances. Cette étude statistique s'appuie sur une analyse historique des recouvrements et du sort des impayés sur 3 exercices consécutifs.

La provision pour créances douteuses des locataires est calculée de la façon suivante :

Antériorité en nombre de mois de loyers	%
Locataires "typiques" partis	100%
Locataires "typiques" présents :	
0 - 2 mois	3%
3 mois	20%
4 - 8 mois	40%
9 - 11 mois	50%
12 mois et +	100%
Locataires "Spécifiques" présentant des situations particulières	Cas par cas

La provision pour créances douteuses constatée au 31/12/2023 a été reprise en totalité pour un montant de 12 208 k€ dont provision consommée pour 1 789 k€.

Au titre de l'exercice 2024, la provision pour créance douteuse a été dotée pour un montant 13 652 k€

Le taux de couverture par rapport aux créances totales est de 44.75% contre 42.3% l'année précédente.

➤ Mise en créances irrécouvrables - méthode :

La décision du conseil d'administration du 18/12/1998 fixe les règles applicables pour la mise en irrécouvrabilité des créances.

Le passage en créances irrécouvrables concerne les débiteurs partis pour lesquelles toutes actions est devenue sans objet. Les règles sont les suivantes :

- ✓ Débiteurs ayant une dette inférieure à 152 € après décompte définitif et 6 mois après l'envoi de celui ci
- ✓ Débiteurs sans adresse connue ayant eu leur décompte définitif depuis au minimum 6 mois
- ✓ Débiteurs insolubles ayant eu leur décompte depuis au minimum 6 mois
- ✓ Clients décédés sans héritiers connus ou dont les héritiers ont renoncé à leur succession
- ✓ Jugements de déboutés rendus par les tribunaux

Sur l'exercice 2024, les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à 1 911 K€ telles que :

Créances locataires	1 203
Pertes sur Créances Locataires par décision du juge	708
Total K€	1 911

b) Autres créances :

Désignations	Brut	Dépréciations	Net (K€)
Créances sur cessions d'immobilisation	172		172
Débiteurs divers	2 272	211	2 061
Opérations d'aménagement pour compte de tiers	143	114	29
Total K€	2 587	325	2 262

Les débiteurs divers douteux sont provisionnés à 100%.

8. Comptes de régularisation :

a) Charges constatées d'avance

Le montant des charges constatées d'avance au titre de l'exploitation est de 1 211 K€ dont 1 107 K€ au titre des dommages ouvrages.

b) Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 16 547 K€ tels que :

Désignations	Brut
Subventions démolitions	14 909
Autres subventions d'exploitation	153
Sinistres	1 485
Total K€	16 547

9. Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont comptabilisées dès la notification au passif du bilan et en subventions à recevoir.

Les subventions d'investissement sont amorties sur la base du montant notifié à compter de la date de mise en service du bien auquel elles sont affectées.

Les subventions d'investissement sont affectées au composant gros œuvre dans le cas de construction de logements neufs, et au composant le plus important en valeur dans le cas de réhabilitation.

Le montant des subventions d'investissement brutes inscrites au passif du bilan sur l'exercice 2024 s'élève à 233.3 M€ dont 99.6 M€ inscrites au résultat, soit 133.8 M€ net.

Le montant des sorties de subventions liées aux sorties d'actifs est de 719 K€.

Une quote-part de subvention a été virée au résultat pour un montant de 5 911 K€.

Le montant des subventions d'investissement à recevoir au 31/12/2024 est de 10 807 K€.

10. Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31/12/2024 est de 1 030 404 K€ dont 14 749 K€ d'intérêts courus non échus et 12 420 K€ de dépôts de garantie locataires.

Le montant des emprunts réalisés dans l'année est de 8 134 K€.

Le montant des remboursements d'emprunts de l'exercice est de 45 732 K€ auxquels s'ajoutent 251 K€ de remboursements anticipés.

Le montant des charges d'intérêts sur emprunts de l'exercice s'élève à 31 430 K€.

On rappelle par ailleurs le taux du livret A, stable sur l'exercice, à 3%.

11. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges se présentent comme ci-dessous (€) :

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	6 011 659,98		659 824,00	(3) 5 351 835,98
Pour gros entretien	1 313 130,18	2 456 872,00	522 446,73	3 247 555,45
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	10 940 111,56	3 966 050,03	3 805 256,05	11 100 905,54
TOTAL II	18 264 901,72	6 422 922,03	(2) 4 987 526,78	19 700 296,97

a) Provision pour gros entretien

L'Office applique les dispositions de l'article 214-9 du règlement de l'ANC 2014-03 en matière de provision pour gros entretien.

Les dépenses faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretiens ou de grandes révisions qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue, font l'objet d'une provision pour gros entretien.

La provision pour gros entretien est calculée sur la base d'un plan pluriannuel de 3 ans.

La provision est constatée sur la durée d'usage des travaux inscrits dans le plan pluriannuel de gros entretien, rapporté linéairement.

Au 31/12/2024, après une reprise de 522 K€ et une dotation de 2 457 K€, la provision pour gros entretien s'élève à 3 248 K€.

Les mouvements de PGE sont les suivants :

Reprise provision consommée / travaux 2024	392
Reprise provision non consommée	64
Reprise provision non consommée / Opérations supprimées	55
Reprise provision non consommée / ajustement des opérations	11
Total reprises (K€)	522

Dotation / travaux 2025	847
Dotation / travaux 2026	309
Dotation / travaux 2027	1176
Dotations / ajustements des opérations 2025-2026	125
Total dotations k€	2457

b) Indemnités de départ en retraite

L'évaluation des indemnités de départ en retraite s'effectue selon la méthode préférentielle.

A la clôture de l'exercice, après une reprise de 468 k€ l'engagement légal de retraite est évalué à 3 990 K€, selon les hypothèses décrites ci-dessous :

- Conditions de départ : Départ volontaire
- Méthode de calcul : 4 mois de salaire - droits prorata temporis - statut (OPH ou FPT)
- Age de la retraite : 64 ans
- Taux de progression des salaires : 2%
- Taux d'actualisation : Iboxx > 10 ans soit 3.35%
- Taux de charges patronales : Selon classification des emplois
- Taux de rotation : Lente
- Table de mortalité homme / femme : source INED

S'ajoute à l'indemnité de départ en retraite légale, une prime spéciale de départ en retraite, issue de la NAO de fin 2016.

Cette prime est versée sur proposition du responsable hiérarchique, aux salariés ayant une ancienneté d'au moins 20 ans selon barème ci-dessous :

Ancienneté	Prime spéciale
< 20 ans	2 000 € bruts
20 ans	1 mois de rémunération
30 ans	2 mois de rémunération
40 ans	3 mois de rémunération

Les conditions et taux utilisés pour l'évaluation de l'engagement, sont identiques à ceux cités ci-dessus.

Après une reprise de 192 K€, le montant total de cet engagement de retraite supplémentaire s'élève à 1 361 K€.

Au global, l'engagement au titre des indemnités de départ à la retraite s'élève à 5 352 K€.

c) Frais de démolitions

Les coûts de démolition sont valorisés en fonction des démolitions prévues dans un délai de 3 ans et inscrites au Plan Moyen Terme (PMT) voté par le Conseil d'Administration.

Sont provisionnés les coûts de démolition restant à la charge de l'Office déduction faite des subventions finançant ces démolitions.

La provision est basée sur le prix de revient actualisé des démolitions ainsi que l'actualisation des taux de subventions estimés sur diverses opérations de démolition.

Après une dotation de 2 240 K€ et une reprise de 2 757 K€ (dont provision non consommée 1 714 K€), le montant de la provision pour frais de démolitions est de 4 998 K€.

La provision non consommée peut être liée à divers motifs :

- Décalages d'opération en dehors de la période de référence (3 ans),
- Remise en cause du projet,
- Actualisation des couts prévisionnels et des financements associés

d) Allocations chômage :

Pas-de-Calais Habitat est son propre assureur du risque chômage en lieu et place de Pôle Emploi. Cette option a pour effet une réduction de ses charges de Personnel. La provision correspond au coût que supportera l'Office au titre des salariés qui ont quitté Pas de Calais Habitat et qui ont fait valoir leurs droits à indemnités chômage, et cela jusqu'au terme de leurs droits.

Après une dotation de 474 K€, une reprise de 311 K€ liée aux versements d'indemnités au cours de l'année et une reprise sur provision non utilisée de 392 K€, le montant de la provision s'élève à 722 K€.

e) Amiante

Afin de satisfaire à son obligation légale en matière de recherche d'amiante dans les parties communes et privatives, provenant du code de la santé publique, l'Office a analysé son patrimoine et identifié les logements concernés par la réglementation.

A la clôture de l'exercice, sur un périmètre de 26 455 locaux typiques et spécifiques, l'Office doit réaliser environ 4 518 diagnostics (DTA + DAPP).

Compte tenu d'une reprise de 9 K€, la provision s'élève à 285 K€ au 31/12/2024.

f) Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Prévue par la loi Elan de 2018, la réforme des DPE est entrée en vigueur en juillet 2021 et impose la fourniture obligatoire d'un DPE pour tout contrat de vente ou de bail de location. Articulée avec la loi Climat & Résilience, les bailleurs ont l'obligation de proposer à la location des logements dont la consommation est inférieure à 450 kWh/m²/an à partir du 1er janvier 2023, puis auront l'interdiction de louer des logements avec une étiquette G à partir du 1er janvier 2025, F à partir du 1er janvier 2028, E à partir du 1er janvier 2034.

L'Office a établi une cartographie et identifié 25 000 logements concernés par la réalisation d'un DPE sur la période 2024-2033.

Après une dotation de 155 k€, la provision correspondante est évaluée à 1 660 k€.

12. Dettes

a) Dettes fournisseurs

Le montant des dettes fournisseurs d'exploitation est 8 395 K€ dont 2 828K€ au titre de l'évaluation des factures non parvenues.

Le montant des dettes fournisseurs sur immobilisations est de 8 838 K€ dont 394 K€ au titre des factures non parvenues.

Le délai moyen de paiement est de 21 jours sur l'exercice 2024.

b) Dettes fiscales et sociales

Le détail des dettes fiscales et sociales est présenté ci-dessous (K€) :

Désignations (k€)	31/12/2024
Personnel - rémunérations dues	1
Personnel - avances et acomptes	
Personnel - Oppositions	1
Congés payés	548
Allocations chômeurs	45
Abondement	335
Intéressement	512
Tickets restaurant	47
Autres primes	
Autres	
Total charges à payer	1 489

Sécurité sociale	888
Retraite FPT	21
Mutuelle	241
Retraite complémentaire publique	87
Prévoyance	142
Retraite supplémentaire CNP	113
Retraite ARCCO AGIRC	69
Total cotisations sociales	1 561
Ch. Sociales / congés payés	205
Supplément familial	9
Comités d'entreprise	18
Organismes sociaux - charges à payer	232
TVA à payer	81
TVA collectée	138
TVA à régulariser	2227
Taxe sur les salaires	123
Centre gestion FPT	1
Prélèvement à la source	106
Etat - charges à payer	66
Etat et autres collectivités	2 742
Total (k€)	6 024

c) Congés payés :

La provision pour congés payés est calculée sur la base de la masse salariale de décembre 2024 en fonction du statut et du nombre de jours résiduels des congés au 31/12/2024. Le montant de la provision pour congés payés s'élève à 548 K€ ; les charges sociales et fiscales correspondantes s'élèvent à 271 K€.

d) Abondement

L'abondement comptabilisé au titre de l'exercice est de 335 K€.

e) Prime d'intéressement

L'accord d'entreprise du 23/6/2022 fixe les dispositions applicables en matière d'intéressement, pour une durée d'un an, à compter du 1^{er} janvier 2022.

Cet accord a été conclu dans le cadre de l'article L3311-1 et suivants du code du travail et du décret 2011-636 du 08/06/2011 portant les dispositions relatives aux personnels des OPH et de la convention collective nationale applicable aux Offices Publics de l'habitat.

Selon les modalités de cet accord, le niveau de la prime globale d'intéressement dépend du degré de réalisation des critères suivants :

- Critères liés à la qualité des services rendus aux locataires :
 - Taux de relance locataires
- Critères liés aux résultats économiques
 - Chiffre d'affaires
 - Impayés (en masse)
 - Frais de gestion



Conformément aux dispositions des articles 26 et 47 du décret du 08/06/2011 et du chapitre V de la Convention nationale, le pourcentage de la masse salariale pris en compte pour le calcul du montant global de la prime est fixé à 5% de la masse salariale

brute des personnels concernés quel que soit leur statut, dès lors que l'organisme a un résultat d'exploitation excédentaire, et 2% de cette masse lorsque le résultat d'exploitation est déficitaire avant prise en compte des subventions d'équilibre.

Compte tenu des performances sur les critères retenus, le montant de la prime d'intéressement comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 512 K€.

13. Effectif

a) Effectif présent

L'effectif présent au 31/12/2024 est de 836 personnes (CDI + CDD).

Catégories	2023	2024	N / N-1
Cadres	202	203	1
Direction	33	35	2
Administratifs	147	151	4
Techniques	22	17	-5
Sociaux			
Employés	331	355	24
Administratifs	283	304	21
Techniques	21	24	3
Sociaux	27	27	0
Ouvriers	163	158	-5
Gardiens	124	120	-4
Total	820	836	16 1,95%

b) Effectif moyen

L'effectif moyen au 31/12/2024 est de 826 personnes (CDI + CDD) dont 201 pour les cadres, 341 pour les employés, 163 pour les ouvriers, 121 pour les gardiens.

14. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires et sa ventilation par secteur d'activité se présente de la manière suivante :

Désignations	31/12/2024
Loyers des logements non conventionnés	729
Loyers des logements conventionnés	154 475
Suppléments de loyers	648
Résidences étudiantes, foyers, sociales	3 997
Loyers Commerciaux	740
Loyers Garages et Parkings et locaux annexes	6 510
Autres Loyers (Indemnités d'occupation)	1 357
Autres loyers	3 423

Accessoires logements	20
Loyers (k€)	171 898
Récupération de charges	34 069
Ventes de terrains lotis	41
Panneaux publicitaires, antennes	1 697
Autres	401
Produits des activités (k€)	208 107

Le dispositif de « Réduction de Loyer de Solidarité » (RLS) institué par l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 ayant pour objectif de diminuer le montant de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) versée par l'Etat en contrepartie d'une baisse de loyer accordé par le bailleur social, a eu un impact négatif dans les comptes 2024 de 12.2 M€.

Le dispositif de la modulation de la cotisation CGLLS est destiné à lisser l'impact des réductions de loyers (RLS) payées par les organismes, de manière à ce que la RLS, après modulation représente pour tous les organismes le même pourcentage des loyers. Le dispositif de lissage de l'impact de la RLS s'élève à -4.4 M€.

15. Transferts de charges

Le montant des transferts de charges s'élève à 907 K€ dont détail ci-dessous :

Désignations	Montants
Transferts de charges d'exploitation	905
- <i>Avantage en nature</i>	270
- <i>Frais de poursuites répercutées aux locataires</i>	616
- <i>Autres</i>	19
Transferts de charges financières	
Transferts de charges exceptionnelles	
Total (K€)	905

16. Engagements de crédit-bail et baux emphytéotiques

Les engagements de baux emphytéotiques se présentent comme suit (€) :

Désignation	Type	Durée	Actualisation	Redevances payées		Redevances restant à payer		
				de l'exercice	cumulées	- 1 an	de 1 à 5 ans	+ 5 ans
Résidence universitaire	autorisation d'occupation temporaire	35 ans	Indice coût de la construction	1 500	28 500	1 500	6 000	16 500
Terrains Courrières Capucines / MAPAD	Bail à construction	55 ans		0,15	3,30	0,30	0,75	3,90

17. Charges et produits financiers

a) Charges financières

Le montant des charges financières de l'exercice s'élève à 31 441 k€, dont détail ci-dessous :

Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs	30 980
Intérêts compensateurs	
Accession à la propriété	17
Intérêts sur autres opérations	433
Autres charges financières	11
Dotations aux amortissements intérêts compensateurs	
Total (K€)	31 441

b) Produits financiers

Le montant des produits financiers de l'exercice s'élève à 3 562 K€ dont détail ci-dessous :

Revenus des comptes à terme	174
Revenus des livrets A	1 506
Revenus des autres livrets	1882
Total (K€)	3 562

18. Ratio d'autofinancement

L'Office applique le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 et l'arrêté du 10 décembre 2014 formalisant la suppression de l'amortissement dérogatoire des organismes HLM et instaurant le calcul d'un ratio d'autofinancement.

Ce ratio correspond à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies, ou qui concernent des composants sortis de l'actif, à l'exception des remboursements anticipés et des remboursements de crédits relais et d'avances, ainsi que la variation des intérêts compensateurs ou différés et la dotation aux amortissements des charges d'intérêts compensateurs à répartir, rapportée à la somme des produits financiers (76) et des produits d'activité (70) à l'exclusion de la récupération des charges locatives (703).

Ce ratio est comparé à un seuil de fragilité, déterminé par l'arrêté, de 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 années consécutives (moyenne sur 3 ans).

Au 31/12/2024, l'autofinancement net s'élève à 28 808 K€, soit 16.22%.

La moyenne du ratio d'autofinancement net sur les 3 dernières années est de 8,89%

19. Fiscalité

L'article 96 de la loi de finances pour 2004 a instauré le régime de l'impôt sur les sociétés applicable à certaines activités des organismes d'HLM. Ce nouveau régime est applicable depuis le 1er janvier 2006. Cette fiscalisation n'a aucun effet sur le résultat de l'exercice 2023 ; les activités soumises à l'impôt sur les sociétés génèrent un déficit fiscal.

20. Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement postérieur à la clôture n'est susceptible de remettre en cause l'image fidèle des comptes sociaux.

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2024

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	863 404 272,00	8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus	46 310,93	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	228 958 021,77
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations 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	- Marchés signés (opérations locatives)	228 958 021,77
			80188	Engagements divers	
TOTAL		863 450 582,93	TOTAL		228 958 021,77

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL			TOTAL		

4.2.1 - TABLEAU AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2024

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		84 529 181,48					3 193 500,84		
12 - Résultat de l'exercice N-1		-5 007 477,88			-8 137 065,30		3 129 587,42		
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					-8137065.30%				3129587.42%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					18203851.96%				7188063.30%
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)									
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)									
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)									
10685 Réserves sur cessions immobilières		2 340 149,30			1 766 499,99		573 649,31		
10688 Réserves diverses									
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		77 181 554,30			-9 903 565,29		5 749 438,95		
TOTAL		79 521 703,60	79 521 703,60		-8 137 065,30	-8 137 065,30	6 323 088,26	6 323 088,26	

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

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

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT 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)

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	164 339 382,35	165 060 636,26	164 622 377,71	169 616 362,68	174 037 708,06
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	67 905 368,80	75 892 705,45	75 927 477,80	61 719 562,73	79 604 833,66
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	6 328 843,67	9 986 981,66	7 382 455,72	-5 007 477,88	10 101 934,32
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	851	851	848	826	825
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	25 032 610,41	25 932 636,00	24 875 895,24	25 721 762,88	26 407 195,49
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	10 020 385,07	9 565 843,94	9 469 651,00	9 713 816,29	10 532 208,56

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	12 298 521,16	5 260 857,33	28 808 342,64	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 342 264,93	3 011 208,38	3 561 582,68	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	201 062 045,42	204 556 119,00	208 106 955,27	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	36 439 667,71	34 939 756,32	34 069 247,21	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	165 964 642,64	172 627 571,06	177 599 290,74	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	7,41%	3,05%	16,22%	8,89%

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



4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

4.3 Mouvements actif immo
Exercice au : 31/12/2024

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	8 595 673,29					8 595 673,29
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles	14 933 251,02	1 098 675,12				16 031 926,14
TOTAL I	23 528 924,31	1 098 675,12				24 627 599,43
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	9 333 064,60				251 649,38	9 081 415,22
Terrains aménagés, loués, bâtis	98 337 193,43		147 821,37		292 782,99	98 192 231,81
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	107 670 258,03		147 821,37		544 432,37	107 273 647,03
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris	[A] 2 071 587 540,90	865 010,09	49 040 725,03		14 740 288,38	2 106 752 987,64
Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants		511 664,50	6 703 312,00		14 740 288,38	
Additions et remplacement de composants (1)		353 345,59	42 337 413,03			
Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris	[B] 253 459 604,73		376 656,39		1 231 524,07	252 604 737,05
Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants					1 231 524,07	
Additions et remplacement de composants (1)			376 656,39			
Bâtiments et install. admin.	[C] 37 670 074,51	2 070,12	1 593 239,53		4 519,29	39 260 864,87
TOTAL III [A+B+C]	2 362 717 220,14	867 080,21	51 010 620,95		15 976 331,74	2 398 618 589,56
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	418 881,27	47 552,79				466 434,06
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div.						
Matériel de transport	287 285,15	20 624,76				307 909,91
Matériel de bureau et matériel informatique	8 658 752,58	231 423,76				8 890 176,34
Mobilier	3 353 282,55	76 992,24			2 590,88	3 427 683,91
Diverses	1 979 848,47	28 132,55				2 007 981,02
TOTAL V	14 279 168,75	357 173,31			2 590,88	14 633 751,18
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	776 891,15	957 444,59		147 821,37		1 586 514,37
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	6 702 188,99	8 016 421,64		4 721 694,27		9 996 916,36
- Additions et remplacements de composants (1)	64 366 657,45	42 222 388,81		46 288 926,68		60 300 119,58
Avances et acomptes	406 315,58	4 772 288,06				5 178 603,64
TOTAL VII	72 252 053,17	55 968 543,10		51 158 442,32		77 062 153,95
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	2 557 337 581,36	57 240 349,41	51 158 442,32	51 158 442,32	16 523 354,99	2 598 054 575,78
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	543 362,99					543 362,99
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	18 720,76					18 720,76
Intérêts courus						
TOTAL IX	562 083,75					562 083,75
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	2 581 428 589,42	58 339 024,53	51 158 442,32	51 158 442,32	16 523 354,99	2 623 244 258,96

les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

e 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

on immobilisée (compte 72 sauf 72232)

nts de stocks en immobilisations

cernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.



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

4.4 Amortissements (A)
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	4 020 813,40	164 216,86			4 185 030,26
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	11 362 437,87	976 904,66			12 339 342,53
	TOTAL I	15 383 251,27	1 141 121,52			16 524 372,79
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 036 358 003,59	59 564 398,76		12 234 213,42	1 083 688 188,93
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	142 347 707,15	5 946 247,83		1 109 944,72	147 184 010,26
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	9 654 375,45	1 162 614,50		2 474,37	10 814 515,58
	TOTAL III	1 188 360 086,19	66 673 261,09		13 346 632,51	1 241 686 714,77
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	313 569,98	18 130,45			331 700,43
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
28182	Matériel de transport	114 291,03	52 515,47			166 806,50
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	7 806 623,81	445 482,28			8 252 106,09
28184	Mobilier	2 933 744,70	84 480,93		2 590,88	3 015 634,75
28188	Diverses	1 764 826,68	48 887,96			1 813 714,64
	TOTAL V	12 619 486,22	631 366,64		2 590,88	13 248 261,98
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	1 216 676 393,66	68 463 879,70		13 349 223,39	1 271 791 049,97

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)
(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

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

Composant structure

50 ans



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

4.4 Amortissements (B)
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
2803-2805 -28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					
	TOTAL I					
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains					
	TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		1 426 010,62	10 808 202,80		12 234 213,42
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui			1 109 944,72		1 109 944,72
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs			2 474,37		2 474,37
	TOTAL III		1 426 010,62	11 920 621,89		13 346 632,51
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage					
	TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique					
28184	Mobilier			2 590,88		2 590,88
28188	Diverses					
	TOTAL V			2 590,88		2 590,88
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
	TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL		1 426 010,62	11 923 212,77		13 349 223,39

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



4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2024

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	6 011 659,98		659 824,00	(3) 5 351 835,98
Pour gros entretien	1 313 130,18	2 456 872,00	522 446,73	3 247 555,45
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	10 940 111,56	3 966 050,03	3 805 256,05	11 100 905,54
TOTAL II	18 264 901,72	6 422 922,03	(2) 4 987 526,78	19 700 296,97
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	6 195 650,05	1 008 861,38	2 785 148,04	4 419 363,39
Financières				
TOTAL III	6 195 650,05	1 008 861,38	2 785 148,04	4 419 363,39
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours	64 119,00	1 524,00	321,00	65 322,00
Immeubles achevés	284 723,00	2 324,77		287 047,77
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	348 842,00	3 848,77	321,00	352 369,77
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	12 208 480,65	13 652 212,40	12 208 480,65	13 652 212,40
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances	391 838,54		67 348,47	324 490,07
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	12 600 319,19	13 652 212,40	12 275 829,12	13 976 702,47
TOTAL VI (III+IV+V)	19 144 811,24	14 664 922,55	15 061 298,16	18 748 435,63
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	37 409 712,96	(1) 21 087 844,58	(1) 20 048 824,94	38 448 732,60

RENVois			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	17 979 738,72	14 588 427,87
	- Financières		
	- Exceptionnelles	3 108 105,86	5 460 397,07
(2) Dont reprises de provisions utilisées		2 672 507,21
	... de provisions non utilisées (*)		2 315 019,57
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			5 351 835,98

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



4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	19 351 049,43	1 178 565,05	3 391 615,34	14 780 869,04	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	982 244 300,10	44 340 734,40	189 099 615,67	748 803 950,03	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	12 419 941,65	Non ventilable (3)		12 419 941,65	
1654	Redevances location - accession	110,00			110,00	
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 638 684,14	126 254,00	505 016,00	1 007 414,14	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	14 749 440,53	14 749 440,53			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		1 030 403 525,85	60 394 993,98	192 996 247,01	777 012 284,86	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	17 440 844,66	17 440 844,66			
419	Clients créditeurs	2 411 340,00	2 411 340,00			
42	Personnel et comptes rattachés	1 506 297,42	1 506 297,42			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 775 428,39	1 775 428,39			
44	Etat et autres collectivités publiques	2 742 468,37	2 742 468,37			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	2 742 468,37	2 742 468,37			
45	Groupe, associés et opérations de coopération					
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	16 980,74	16 980,74			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	16 980,74	16 980,74			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		25 893 359,58	25 893 359,58			
487	Produits constatés d'avance	16 547 525,47	16 547 525,47			
4871	Sur exploitation	16 547 525,47	16 547 525,47			
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III		16 547 525,47	16 547 525,47			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		1 072 844 410,90	102 835 879,03	192 996 247,01	777 012 284,86	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	8 163 656,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	45 982 244,47
(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

4.7 Etat des créances
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières	18 720,76	18 720,76	
TOTAL I		18 720,76	18 720,76	
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	174 373,36	174 373,36	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	11 868 156,68	11 868 156,68	
416	Clients douteux ou litigieux	18 636 728,65	18 636 728,65	
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients			
42	Personnel et comptes rattachés	10 257,96	10 257,96	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	33 709,54	33 709,54	
44	Etat et collectivités publiques	29 579 679,86	29 579 679,86	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	29 579 679,86	29 579 679,86	
45	Groupes, associés et opération de coopération			
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	2 586 689,85	2 586 689,85	
461	Opérations pour le compte de tiers	143 264,99	143 264,99	
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 443 424,86	2 443 424,86	
TOTAL II		62 889 595,90	62 889 595,90	
486	Charges constatées d'avance	1 210 936,27	1 210 936,27	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		1 210 936,27	1 210 936,27	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		64 119 252,93	64 119 252,93	

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	10 807 483,04
	Subventions d'exploitation à recevoir	16 536 075,42
	TVA	2 171 413,40



[illegible]

[illegible]

(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 est évalué, indiquer le montant de l'écart de réduction dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (soit déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant. Si cet écart n'affecte pas la clôture de l'exercice, le préciser dans la rubrique "observations".
(5) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.
(6) Plus de 50 % du capital détenu par l'organisme.
(7) De 10 à 50 % du capital détenu par l'organisme.
(8) Sociétés consolidées ou la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.
(9) Total colonnes 6 et 7 : égal aux comptes 261 + 266

Observations :



4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

4.9 Dirigeants - Effectif
Exercice au : 31/12/2024

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS 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	558,00		3,45	
Cadres	203,00		2,25	
Non cadres	355,00		1,20	
Gardiens d'immeubles	120,00			
Cadres				
Non cadres	120,00			
Personnels d'immeubles				
Cadres				
Non cadres				
Personnels de maintenance	158,00			
Cadres				
Non cadres	158,00			
TOTAL	836,00		3,45	
Dont effectif de l'organisme à plein temps				
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	93,00			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	68,00			

4.9.2 - EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1			
- Fins de contrats au cours de l'année			
+ Contrats signés au cours de l'année			
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)			

(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'organisme.

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

4.10.1 - TABLEAU 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.

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2024

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition	Montant	Totaux partiels
	1	2	3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			1 087 835,13
	PRIX D'ACQUISITION TERRAINS	957 633,36	
	FRAIS D'ACQUISITION TERRAINS	188,77	
	PRIX D'ACQUISITION IMMEUBLE DE RAPPORT	130 013,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			1 087 835,13

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	906 689,75		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	906 689,75		

(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...) :

Avantages en nature, frais de poursuite, copropriétés, divers



4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2024

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	482 125,55			482 125,55

(1) 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 .

- operations de logements neufs locatifs: 1,5% appliqué sur la part bâtiment du prix de revient; 50% comptabilisé au 1er ordre de service, le solde à la mise en service de l'opération.

(2) 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 dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

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



4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE
AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

4.12 Coûts incorp. stocks
Exercice au : 31/12/2024

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL					

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".
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.



4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2024

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		2 754 626,15
- INTERETS MORATOIRES PENALITE / AMENDES	170 500,00	
- SUBVENTIONS	1 192 338,65	
- CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES (Ecart / prov regul de charge)	1 391 662,50	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs	125,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		3 174 131,60
Cessions (2)		
- VNC DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES CEDEES	1 312 289,34	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
- VNC DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES DEMOLIES OU MISES AU REBUT	772 566,02	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
- VNC DES IMMOBILISATIONS COROPRELLES - REMPLACEMENT DE COMPOSANT	1 089 276,24	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		10 350 590,63
- SINISTRES	3 828 653,75	
- DEMOLITIONS	5 975 742,80	
- RETROCESSION VRD	136 407,93	
- FRAIS ANNEXES SUR OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS	3 022,26	
- AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES	406 763,89	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		3 108 105,86
- DEPRECIATION EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS	347 383,46	
- CONTENTIEUX	520 188,00	
- COUTS DE DEMOLITIONS	2 240 534,40	
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	19 387 454,24	19 387 454,24



4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2024

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		12 899 306,89
RECOUVREMENTS SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR	29 338,08	
DEGREVEMENTS D'IMPOTS	11 303 857,22	
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS (Ecart sur prov regul de charge)	1 566 111,59	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		4 220 286,20
PRODUITS DE CESSION	4 220 286,20	
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		5 911 422,30
QUOTE PART DE SUBVENTIONS VIREES AU RESULTAT	5 911 422,30	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		10 233 545,93
INDEMNITES D'ASSURANCES	2 575 224,25	
SUBVENTIONS DE DEMOLITIONS	5 618 012,31	
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 040 309,37	
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		5 460 397,07
REPRISES PROVISIONS SUR IMMOBILISATION	2 435 870,41	
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES (COUT DEMOLTIONS, CONTENTIEUX, PENALITES)	3 024 526,66	
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	38 724 958,39	38 724 958,39

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



4.14.1 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES & PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS (SPECIFIQUE OPH)

4.14 ChargesProduits antér.(OPH)
Exercice au : 31/12/2024

672 - Charges sur exercices antérieurs				772 - Produits sur exercices antérieurs		
Nature 1	Montant		N° de compte de virement 3	Nature 1	Montant 2	N° de compte de virement 3
	Récupérable 2	Non récupérable 2bis				
Détail des charges : FOURNISSEURS IUSS / DEXIA		90 152,62 688,31	678809 678809	Détail des produits : EXTOURNE PROV N-1 IUSS / DEXIA	2 065 859,23 3 469,71	778890 6411611
Divers non significatifs				Divers non significatifs		
TOTAL		90 840,93		TOTAL	2 069 328,94	

