

POINT N°2

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 05 JUIN 2025



COMPTES FINANCIERS EXERCICE 2024

Office Public de l'Habitat du Territoire Vallée Sud – Grand Paris

5, rue Paul-Vaillant-Couturier - 92140 Clamart - Tél. : 01 46 45 35 40 - Fax : 01 46 45 05 54 - courrier@valleesudhabitat.fr

N° SIRET 451 576 656 00024 – RCS NANTERRE – ADHERENT A L'UNION NATIONALE DES FEDERATIONS D'ORGANISMES D'H . L . M.

Sommaire

Titre	Rapport du Directeur Général.....	1
Rapport	Rapport de gestion.....	2
Titre	Commentaires.....	5
Rapport	Compte de résultat.....	6
	Bilan.....	12
Titre	Règles et méthodes comptables.....	18
Rapport	Règles et méthodes comptables.....	19
Titre	Etats comptables.....	25
Bilan avant affectation du résultat	Bilan Actif.....	26
	Bilan Passif.....	27
Compte de résultat	Charges.....	28
	Produits.....	30

RAPPORT DE GESTION DU DIRECTEUR GENERAL EXERCICE 2024



RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES FINANCIERS DE 2024

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le rapport de gestion sur l'activité et les comptes financiers de l'année 2024 vous est présenté par le Directeur Général.

Les grandes orientations définies par le Conseil d'Administration du 18 octobre 2023 lors du Débat d'Orientation Budgétaire, ainsi que les Budgets Primitifs approuvés par le Conseil d'Administration du 13 Décembre 2023, ont été mis en œuvre par Vallée Sud Habitat tout au long de l'année 2024.

Durant l'année 2024, malgré les réglementations visant à transformer le modèle économique des organismes HLM en France, nous avons, dans le respect et l'entretien de notre patrimoine, orienté nos actions pour maintenir et améliorer la qualité de service apportée aux locataires.

Ainsi, les principaux impacts financiers pour 2024 ont été :

- Une baisse des loyers de 1 325 899 € du fait de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) pour les locataires « APLisés », représentant 4,57% des loyers des logements conventionnés ;
- La cotisation CGLLS avec un taux de base de 2,733 % et son dispositif de lissage RLS, portant l'ensemble des cotisations CGLLS à 1 075 800 €.
- Un manque à gagner du fait du gel de la mutualisation financière.

Malgré tout, cet exercice 2024, comme celui de 2023, est marqué par une perte de loyers (RLS), a pu trouver un équilibre grâce à une gestion pérenne et dynamique de l'ensemble de nos activités.

Différents projets ont été conduits tout au long de l'année 2024, dont les principaux sont :

- La fin de préparation et le lancement des travaux avec les services de l'EPT Vallée Sud Grand Paris et la Ville de Bourg-la-Reine, d'une opération à Bourg-la-Reine de restructuration d'une ancienne résidence pour personnes âgées en une résidence pour étudiants (101 logements) et d'une maison de santé.
- Le rachat d'un immeuble situé au 2 avenue de la République à Bagneux de 4 logements.
- Le lancement des études de faisabilité pour la réhabilitation complète de l'immeuble 38 rue Cambillard à Clamart.
- Le lancement d'études pour la réhabilitation des résidences Gatinois et Cèdres à Chatillon.
- Le rachat d'un immeuble situé au 17 avenue du Général Leclerc à Boug la Reine de 10 logements et 2 commerces.

- Le rachat de patrimoine à Vallée Sud Grand Paris situé au 3 et 5 rue du Pavé Blanc et rue du Capitaine Tarron à Clamart de 11 logements et 1 commerces.
- Le lancement d'une opération de construction en VEFA d'un immeuble de 38 logements LLI, avenue du général de Gaulle à Clamart,
- Les livraisons des opérations suivantes :
 - Opération Vezous en VEFA au 12 villa Fleury à Clamart, soit 3 logements,
 - Opération d'acquisition-réhabilitation du 17 rue Paul-Vaillant Couturier à Clamart de 8 logements,
 - Opération d'acquisition -réhabilitation du 18 boulevard des Frères Vigouroux à Clamart de 8 logements,
 - Livraison de l'opération Panorama lot 11 rue Françoise Barré Sinoussi à Clamart réalisée en VEFA de 26 logements.
- La poursuite des projets suivants :
 - Domaine de La Quintinie /Quartier Lenôtre à Clamart :Conception du nouvel immeuble (102 logements locatifs sociaux, d'accession sociale et d'accession libre), permis de construire obtenu au 2^{ème} trimestre 2021, lancement d'un premier appel d'offres travaux jugé infructueux. Préparation et lancement d'un deuxième appel d'offres travaux en décembre 2021, jugé fructueux fin avril 2022. Lancement des travaux le 18 octobre 2022.
 - Les cinq programmes immobiliers réalisés en VEFA, sur la 3^{ème} tranche de la ZAC du Panorama à Clamart,
 - Opération rue Perthuis à Clamart, pour la réalisation d'une crèche municipale (60 berceaux) et de 15 logements locatifs
 - La construction d'une opération de construction en VEFA d'un immeuble de 27 logements sociaux, avenue du général du Gaulle à Clamart,
- Poursuite de la vente à l'occupant, réalisation de 4 ventes* sur 6 projetées dans le budget :
 - 1 logements sur la résidence Schneider à Clamart,
 - 3 logements sur la résidence Touraine à Clamart,

*La remontée des taux d'emprunt en 2022 et 2023 et le resserrement des conditions bancaires d'octroi des prêts ont réduit considérablement les acquéreurs en capacité à acheter leur logement.

Pour connaître plus en détails toutes les actions que nous avons menées tout au long de l'année, je vous invite à consulter l'analyse des comptes financiers arrêtés au 31 décembre 2024, ainsi que la synthèse de l'activité des services.

Vous trouverez ci-dessous, suivant l'article R*423-1-4 du CCH, le ratio de l'autofinancement (CCH art R423-9) entré en vigueur à compter de l'exercice 2014. L'année N doit avoir un ratio d'autofinancement supérieur à 0% et la moyenne des trois dernières années doit être supérieure à 3%. Le tableau ci-après reprend les ratios des années 2022 à 2024 dont la moyenne est de 4,18 %.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	2 189 050,20	459 073,47	1 637 395,81	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	273 498,50	590 345,33	167 930,07	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	46 608 624,09	41 436 737,96	44 617 757,83	
d) Charges récupérées (comptes 703)	10 774 768,61	10 767 565,19	12 100 968,23	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	36 107 353,98	31 259 518,10	32 684 719,67	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	6,06%	1,47%	5,01%	4,18%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondants aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actif) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

Sur l'exercice 2024, nous constatons un résultat déficitaire de 1 319 669,15 €, qui intègre les produits exceptionnels de la vente HLM pour un montant de 364 728,15 €. En 2023, le résultat déficitaire était de 1 914 319,48 €, dont 329 753,10 € de la vente HLM.

Ce résultat excédentaire, dégagé de notre gestion, a été entièrement réinvesti dans le patrimoine.

Notre capacité d'autofinancement au 31 décembre 2024 est de 1 637 395,81 €, en augmentation par rapport à l'exercice N-1 qui avait dégagé un autofinancement s'élevant à 459 073,47 €.

Cela s'explique principalement par :

- L'excédent brut d'exploitation pour -4 438 K€,
- Une variation des amortissements et reprise pour 222 K€,
- Une variation des autres charges et produits d'exploitation pour 36 K€,
- Une variation des charges financières pour 1 497 K€,
- Une variation des produits financiers pour -422 K€,
- Une variation des charges et produits exceptionnels pour 1 928 K€.

Il est nécessaire de saluer l'ensemble des équipes de Vallée Sud Habitat pour leur travail au quotidien, qui nous permet d'atteindre la majorité de nos objectifs, malgré les difficultés.

Certaines de ces mesures ont été maintenues ou adaptées en 2024 en fonction de la situation internationale (Ukraine et Proche Orient). Cela a régulièrement perturbé l'organisation des services de l'Office et la qualité du service rendu aux locataires et demandeurs de logement.

Malgré ces adaptations, les événements internationaux et les perturbations sur le prix des matières premières auront des impacts pour l'OPH sur l'exercice 2024. Il nous faudra prendre en compte :

- La fragilisation de la situation économique et/ou sociale des locataires non totalement mesurables à ce jour,
- Les perturbations sur certains chantiers pendant la période,
- Le décalage dans le temps de certaines livraisons,
- Le renchérissement de certains de nos contrats de travaux ou de services,
- La hausse des taux d'intérêt, en particulier du Livret A, impactant tant nos contrats actuels que ceux que nous envisageons pour des opérations futures.

Je sou mets à votre approbation les comptes financiers 2024, et sollicite de votre part le quitus pour ma gestion, fruit du travail de l'ensemble des collaborateurs de notre organisme.

Yann CHEVALIER
Directeur Général,

COMMENTAIRES EXERCICE 2024

COMPTE DE RESULTAT 2024

LES RECETTES

Suivant l'adoption du budget 2024 par le Conseil d'Administration du 13 décembre 2023, les prévisions budgétaires des recettes de fonctionnement s'élèvent à 60 854 354 €. Au terme de l'exercice, le compte de résultat mentionne des recettes nettes pour 54 020 466,02 €, soit un taux de réalisation de 88,77 %.

Chapitre 70 : Produits des activités : 44 617 757,83 €

Pour 2024, les loyers et charges locatives s'élèvent à 44 257 669,30 €.
A noter la mise en location de Vezous et Panorama lot 11 durant l'exercice.

Les loyers ont augmenté de 3,20% au 01/01/2024, conformément à la décision du conseil d'administration.

Ces recettes se répartissent comme suit :

- Les récupérations de charges locatives 12 100 968,23 €.
- Les loyers des logements, parkings, commerces : 32 156 701,07 €.

La totalité des loyers appelés augmente par rapport à 2023.

Le tableau ci-dessous exprime ces évolutions.

TYPE	2022	2023	2024	2024/2023 en %
Logements non conventionnés	655 207	747 553	855 495	14,44
Logements conventionnés	24 926 278	26 158 033	27 713 070	5,94
SLS	573 845	545 858	624 746	14,45
Commerces	897 538	889 045	919 910	3,47
Parkings	1 384 534	1 433 747	1 470 680	2,58
Autres loyers*	438 707	532 708	572 801	7,53
TOTAL	28 876 109	30 306 944	32 156 701	6,10

*forte augmentation suite au relogement des locataires I3F – quartier Pavé Blanc

- *Produits des prestations de services et des activités annexes : 360 088,53 €.*

Cette somme est le total d'une part :

- de la convention d'assistance concernant l'attribution des logements pour le compte de la ville de Clamart pour 28 933,82 € ainsi que pour Vallée Sud Grand Paris pour un montant de 4 255,64 € et les honoraires pour notre activité de syndic de copropriétés pour 36 310,72 €.

Et d'autre part :

- des « activités annexes » pour 290 588,35 € qui correspondent aux loyers des terrasses des logements qui ne sont pas inclus dans les loyers de base, aux loyers des terrasses en location, aux opérateurs téléphoniques et aux protocoles Tri-Cages escaliers-TV pour La plaine et Trivaux.

Chapitre 71 : Production stockée : 80 552,21 €

Ce chapitre constate la production au 31/12/2024 des travaux du programme d'accession sociale du domaine de la Quintinie, quartier Le Nôtre à Clamart en cours.

Chapitre 72 : Production immobilisée : 1 362 209,29 €

Ce chapitre correspond d'une part à la valorisation comptable de la quote-part des salaires et charges sociales du personnel affecté à l'activité de conduite d'opération sur l'exercice 2024 pour les opérations de VEFA Panorama, Midi, Campus, Vezous et 482 CDG, ainsi que les opérations de construction la Quintinie et Perthuis, l'acquisition-amélioration de la résidence étudiante à Bourg la Reine, des 17 rue Paul Vaillant Couturier, 18 boulevard des frères Vigouroux, 19 rue Hébert à Clamart et les opérations en cours d'étude pour 519 637,90 €.

Et d'autre part, aux charges financières liées au préfinancement des opérations de construction en VEFA pour Panorama, Vezous, Campus et l'opération de construction la Quintinie ainsi que l'acquisition-amélioration du 18 boulevard des frères Vigouroux toutes situées à Clamart pour un montant de 842 571,39 €.

Chapitre 74 : Subventions d'exploitation : 147 897,12 €

Il s'agit des subventions pour les apprentis au sein de Vallée Sud Habitat pour 37 065 €, d'un projet européen avec EDF pour 34 602,12 €, ainsi qu'une subvention pour les travaux d'accessibilité dans les logements accordée par la CNAV pour 76 230 €.

Chapitre 75 : Autres produits de gestion courante : 34 635,74 €

Ce montant correspond au vente de CEE et à un remboursement de frais de recherche pour les commerces.

Chapitre 76 : Produits Financiers : 167 930,07 €

Les produits financiers correspondent aux produits de placements de la trésorerie disponible sur des livrets auprès de nos partenaires bancaires.

Chapitre 77 : Produits exceptionnels : 6 176 965,70 €

On trouve dans ce chapitre :

- des pénalités sur les dégrèvements d'impôts et autres pour 127 373,86 €,
- les dégrèvements d'impôts pour 490 380,00 €,
- les produits des cessions pour 1 901 589,00 €,
- les pénalités pour « non-réponse d'enquête SLS » soient 15 428,59 €,
- les produits sur opération de gestion courante s'élèvent à 1 211 404,51 €,
- la quote-part de subventions d'investissement 2024 virées au compte de résultat s'élève à 1 866 414,19 €,
- les remboursements de notre assurance consécutifs à des sinistres sur le patrimoine pour un montant de 315 107,09 €.
- Et des produits exceptionnels divers pour 249 268,46 €.

Chapitre 78 : Reprise sur amortissements et provisions : 1 276 853,93 €

Ce chapitre exprime les écritures d'ordre, correspondant au détail ci-après :

- Reprise provision sur créances douteuses pour 194 553,93 €.
- Reprise provision pour gros entretien pour 990 000,00 €.
- Reprise provision pour charges de 92 300,00 €.

Chapitre 79 : Transfert de charges : 155 664,13 €

Ce poste correspond à un transfert de charges rattachées aux charges de personnel pour un montant de 44 441,60 € ainsi que des charges d'exploitation d'un montant de 111 222,53 €.

Ces recettes ont permis de financer les dépenses suivantes de l'exercice 2024.

LES DEPENSES

Suivant le budget principal adopté par le Conseil d'Administration du 13 décembre 2023, les prévisions de crédits alloués pour l'exercice 2024 s'élèvent à 60 620 151 €. A la clôture, les charges comptabilisées s'élèvent à 55 340 135,17 €, soit un taux de réalisation de 91,29 %.

Ces dépenses se décomposent comme suit :

Les consommations en provenance des tiers : 18 044 840,26 € (Chapitres 60, 61 & 62)

Chapitre 60 : Achats et variations de stocks : 3 642 780,62 €

Ce chapitre représente 6,58 % du total des charges de fonctionnement.

Le total des charges récupérables sur les achats de consommables (énergie, eau et petites fournitures) s'élève à 3 138 546,69 €.

Les achats stockés et la variation de stocks ont un total de 208 127,44 €.

Les achats liés à la production de stocks immobiliers (accession sociale) pour 80 552,21 €.

Les autres achats de consommables comme l'énergie et l'eau ainsi que les fournitures administratives, d'entretien et de petit équipement rattachés au fonctionnement de l'activité s'élèvent à 215 554,28 €.

Chapitre 61 & 62 : Prestations réalisées par les services extérieurs : 14 402 059,64 €

Ce chapitre représente 26,02 % du total des charges de fonctionnement.

Les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à 5 657 394,86 €.

Le coût du gros entretien sur le patrimoine immobilier est de 3 555 964,33 € et les autres prestations de services de fonctionnement s'élèvent à 5 188 700,45 €.

Chapitre 63 : Impôts & Taxes : 5 717 164,99 €

Ce chapitre représente 10,33 % des charges de fonctionnement.

Le total des taxes récupérables auprès des locataires s'élève à 1 295 489,19 € (dont T.E.O.M. 1 096 884,00 € et rémunérations pour 198 605,19 €).

Le coût de la taxe foncière 2024 est de 3 690 320,15 €.

Les impôts et taxes sur rémunérations s'élèvent à 615 560,60 €.

Les autres impôts et taxes s'élèvent à 79 795,05 €.

Chapitre 64 : Frais de Personnel : 9 380 896,21 €

Ce chapitre représente 16,95 % des charges de fonctionnement.

Les charges de personnel récupérables auprès des locataires s'élèvent à 2 553 331,59 €, ce qui représente 27,22 % des charges de personnel de Vallée Sud Habitat.

Les autres charges de personnel s'élèvent à 6 827 564,62 €.

Chapitre 65 : Autres charges de gestion courante : 138 950,96 €

Ce chapitre représente 0,25 % des charges de fonctionnement.

Nous y trouvons les créances irrécouvrables pour 138 197,55 €.

Des charges diverses de gestion courante pour un total de 753,41 €.

Chapitre 66 : Charges Financières : 9 193 065,97 €

Ce chapitre représente 16,61 % des charges de fonctionnement et se trouve en forte augmentation compte tenu de la hausse des taux d'intérêt et du livret A.

- Les intérêts des emprunts d'immeubles de rapport pour 8 374 528,01 €.
- Les intérêts de préfinancements pour 728 247,22 €.
- Les intérêts des emprunts sur bâtiments administratifs pour 90 290,74 €.

Chapitre 67 : Charges exceptionnelles : 839 074,29 €

Ce chapitre représente 1,52 % des charges de fonctionnement.

- Les pénalités et amendes pour 4 674,44 €.
- Des subventions accordées pour 24 640 €.
- Les honoraires sur la vente HLM pour 22 652,35 €
- Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion pour 64 729,60 €.
- La valeur nette comptable des éléments d'actifs remplacés, cédés, démolis et/ou mis au rebut est de 437 116,14 €.
- Les charges liées aux sinistres et au vandalisme sont de 285 261,76 €.

Chapitre 68 : Dotations aux amortissements et aux provisions : 12 026 142,49 €

Ce chapitre représente 21,73 % des charges de fonctionnement.

Les amortissements sur immobilisations locatives s'élèvent à 10 267 726,95 €, les amortissements sur les autres immobilisations sont de 601 349,08 € et la dotation pour créances douteuses est de 714 010,46 €.

Les autres provisions sont :

La provision sur gros entretien pour 313 255,00 €.

La provision pour risque de 84 600 €.

La provision pour pensions et obligations pour 45201 € (indemnité de départ à la retraite) mise en place en 2020.

Au terme de l'exercice 2024, le résultat de fonctionnement dégagé est le suivant :

Produits.....	54 020 466,02 €
Charges.....	55 340 135,17 €
Résultat.....	-1 319 669,15 €

BILAN 2024

ACTIF

Au 31 décembre 2024, le bilan de Vallée Sud Habitat s'élève à un montant de 414 031 802,69 € en augmentation de 7,62 % par rapport à 2023.

Cette augmentation représente en valeur absolue une somme de 29 311 241,60 € de notre activité annuelle . Elle provient essentiellement de l'activité immobilière, qui traduit pour Vallée Sud Habitat la mise en œuvre de son orientation budgétaire au profit de l'accession à la propriété et du développement de son patrimoine pour répondre à une demande locative importante.

L'actif de Vallée Sud Habitat est valorisé comme suit :

I) L'actif immobilisé (385 944 892,24 €).

1) Immobilisations incorporelles (chapitre 20) : 711 963,82 €

Il s'agit des logiciels (compte 205) pour 51 560,44 € et du droit d'usufruit locatif social d'une résidence à Châtillon (compte 2085) pour 660 403,38 €.

2) Immobilisations corporelles (chapitre 21) : 308 292 632,49 €

Ce chapitre correspond aux terrains, aux constructions, aux matériels et outillages.

Sauf pour les terrains, cette valorisation est bien entendue nette des amortissements, qui constatent la perte de valeur des immobilisations liée à l'usure naturelle du temps.

Au terme de l'exercice, les immobilisations corporelles sont évaluées à l'actif du bilan de la manière suivante :

- 82 784 669,80 € de terrains (compte 2115).
- 221 118 142,52 € correspondant à la valorisation nette des constructions locatives et des travaux d'amélioration réalisés sur le patrimoine de Vallée Sud Habitat depuis leur origine (compte 21311).
- 3 721 482,80 € correspondant à la valeur nette des bâtiments administratifs ainsi que leurs travaux d'amélioration (compte 21315).
- 668 337,37 € correspondant à la valeur nette du mobilier, du parc de véhicules, du parc informatique et du matériel et outillage de Vallée Sud Habitat (comptes 215 et 218).

3) Immobilisations corporelles en cours (chapitre 23) : 76 518 561,42 €

Ce chapitre correspond à la valorisation des acquisitions de terrain destinées aux futures ou nouvelles constructions, ainsi qu'au coût des travaux et frais des opérations en cours de construction et d'amélioration sur notre patrimoine.

Une fois ces opérations achevées, elles seront transférées au chapitre 21 « Immobilisations Corporelles ».

La valorisation de ce chapitre a augmenté de 70,13 % entre l'exercice 2023 et 2024 soit une valeur de 31 543 230,82 €. Cette augmentation est due aux constructions en cours.

Le poste « Immobilisations Corporelles en cours » représente 18,48 % de l'actif et se répartit comme suit :

- Les terrains en cours (compte 2312) pour 0 €.
- Les constructions et les immeubles de rapport en cours de réalisation ainsi que les travaux d'amélioration et de réhabilitation représentent 76 518 561,42 € (comptes 2313, 2314 et 2318).

4) Immobilisations financières (chapitre 26 et 27) : 421 734,51 €

Ce chapitre comprend les titres de participation (compte 2611) pour 200 000 € (SEM Vallée Sud Mobilités) et 82 000 € (SEM Vallée Sud Rénov), la souscription de parts sociales auprès de la NEF, banque éthique, pour 1 590 € (compte 2618) et l'ensemble des dépôts et cautionnements versés (compte 275) pour 138 144,51 €.

II) L'actif circulant (28 059 184,06 €).

1) Les stocks et encours (chapitre 32 & 33) : 612 390,85 €

Il s'agit de la valorisation des stocks de fournitures achetées et gérées par l'agence de Clamart de manière à réaliser divers travaux d'entretien sur le patrimoine d'une valeur brute de 126 325,11 €.

De plus, nous retrouvons la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement du programme d'accession sociale La Quintinie pour 486 065,74 € en cours de construction.

2) Les fournisseurs débiteurs : 344 292,24 €

Ce chapitre regroupe les fournisseurs débiteurs ci-dessous :

- Avoirs non parvenus sur les prestations et achats 2024 pour 51 570,11 €.

- Des avances et acomptes divers pour 292 722,13 €.

3) Les créances d'exploitation (chapitres 41 à 44) : 21 290 245,55 €

Les créances à court terme détenues par Vallée Sud Habitat à l'encontre de tiers sont :

- 307 603,84 € de créances détenues à l'encontre des locataires.
- 6 192 960,82 € de créances sur les acquéreurs de La Quintinie.
- 3 739 442,94 € est le montant net des créances douteuses. Cette somme est la différence entre le montant des créances douteuses brutes, soit 6 553 392,31 € (compte 41611 locataires partis pour 1 571 815,97 € et le compte 41612 locataires présents pour 4 981 576,34 €), et la provision pour dépréciation de 2 813 949,37 € soit 42,94 % des créances douteuses.
- 1 375 205,96 € de produits non facturés (compte 418) qui représentent le chauffage du DOJO de la ville de Clamart, de l'ASL la Plaine et divers.
- 4 925 563,49 € de créances détenues par Vallée Sud Habitat sur l'Etat qui correspondent à de la TVA sur immobilisation et fonctionnement (4 669 399,27 €) et aux produits à recevoir du personnel (256 000,00 €) ainsi que d'organismes sociaux comme les caisses de prévoyance et la CPAM (164,22 €).
- 4 749 468,50 € est le total des subventions d'investissement restant à recevoir : de l'Etat pour 2 747 642,17 €, de la Région pour 13 364,20 €, du Département pour 49 076,40 € et des Etablissements Publics pour 1 939 385,73 €. Il est rappelé que depuis le 1^{er} janvier 2007, Vallée Sud Habitat comptabilise les subventions d'investissement dès la notification et non pas à l'encaissement comme précédemment.

4) Les autres créances (chapitres 46 & 47) : 1 676 620,17 €

Dans ce chapitre nous trouvons les comptes 4687 « Divers produits à recevoir » et 4672 « Débiteurs divers » composés des indemnités de sinistre, de la convention AMO logements ville de Clamart ainsi que les ventes de patrimoine signées et divers autres produits.

5) Les disponibilités (chapitre 51) : 3 907 146,32 €

A la clôture au 31 décembre 2024, les disponibilités de nos divers comptes bancaires s'élèvent à 3 597 860,55 € sur livret ainsi que 309 118,08 € sur les comptes courants. D'autre part, le montant des espèces en caisse (compte 53) est de 167,69 €.

6) Charges constatées d'avance (Chapitre 486) : 228 488,93 €

Les charges comptabilisées en 2024 et qui concernent les années postérieures ont été retraitées pour la somme de 228 488,93 €.

BILAN 2024

PASSIF

Le Passif de Vallée Sud Habitat s'élève à un montant de 414 031 802,69 €. Il a augmenté pour un montant de 29 311 241,60 € attaché à notre activité immobilière.

Les provisions réglementées pour amortissements dérogatoires (compte 145) ont été supprimées conformément au décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014. En contrepartie et suivant l'article R*423-1-4 du CCH, le ratio de l'autofinancement (CCH art R423-9) est entré en vigueur à compter de l'exercice 2014.

Suite à l'arrêté du 10 décembre 2014, le taux du ratio de l'autofinancement annuel doit être comparé au seuil de fragilité de 0% ou être inférieur à 3% sur 3 années consécutives. Pour l'année 2024, nous sommes à 5,01% et le taux moyen des trois derniers exercices est de 4,18%.

Le Passif se compose des éléments suivants :

I) Les capitaux propres (105 198 887,95 €).

Ces derniers ont diminué de 0,88 % par rapport à 2023 et représentent 25,41 % du passif. Avant affectation du résultat 2024, ces capitaux propres se composent des grandes masses suivantes :

Les **dotations et réserves** pour 27 653 760,19 €.

Le **report à nouveau** positif d'un montant de 51 113 241,31 € est en diminution de 2 244 072,58 € par rapport à l'exercice précédent et correspond d'une part à l'affectation du solde débiteur de 2 257 638,00 € au titre des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) et un solde créditeur de 13 565,42 € au titre de l'activité hors SIEG.

Le **déficit** de l'année 2024 s'élève à -1 319 669,15 € dont -1 474 352,14 € au titre des activités relevant du service d'intérêt économique général SIEG et 154 682,99 € au titre des activités non SIEG. La plus-value nette sur cessions immobilières a impacté le bénéfice de l'année 2024 pour 364 728,15 € dont 364 728,15 € au titre des activités relevant du service d'intérêt économique général SIEG et 0 € au titre des activités non SIEG.

Les **subventions d'investissement** inscrites au passif à la clôture de l'exercice s'élèvent à 27 751 555,60 €. Cette somme est le total brut des subventions d'investissement, soit 94 223 723,45 € moins la part de subventions transférées au compte de résultat au même rythme que l'amortissement des immobilisations amortissables acquises ou créées au moyen de ces dites subventions, soit 66 472 167,85 €.

Le solde de ce compte inclut les subventions à recevoir pour une somme de 4 749 468,50 €.

Et pour information, les subventions encaissées courant 2024 sont inscrites au compte 4411 pour un total de 635 766,95 €.

- 0,00 € subventions versées par l'Etat
- 0,00 € subventions versées par la région
- 0,00 € subventions versées par le département
- 0,00 € subventions versées par la commune
- 635 766,95 € subventions versées par les établissements publics
- 0,00 € subventions versées par Action Logement (Ex 1% Logement).

Ces subventions d'investissement participent au financement des opérations de construction neuves, mais également au financement des travaux d'amélioration dans le cadre de la PALULOS et sont indispensables pour l'équilibre des opérations.

II) Provisions (2 924 545,00 €).

Elles représentent 0,71 % du total du bilan et correspondent à la Provision pour Gros Entretien (PGE) d'un montant de 2 388 074 €, la provision pour pension (indemnités de départ à la retraite) d'un montant de 451 871 € et des litiges prud'homaux pour 84 600 €.

III) Les dettes et comptes de régularisation (305 908 369,74 €).

1) Les dettes financières :275 951 218,15 €.

Les dettes financières sont composées des :

-Emprunts auprès des organismes financiers pour 252 193 485,52 €

Le financement principal de nos opérations de construction et de réhabilitation est assuré par des prêts contractés auprès d'Action Logement (ex 1% logement) et d'organismes bancaires dont le principal est la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces emprunts constituent l'essentiel des dettes financières et représentent 60,91 % du Passif.

Ces emprunts sont mobilisés au fur et à mesure de l'avancement du chantier en privilégiant les emprunts d'Action Logement (taux d'intérêt faible) puis les autres prêts, tout en maintenant un niveau de trésorerie raisonnable ; les emprunts sont entièrement mobilisés à la livraison des bâtiments.

-Dépôts de garantie des locataires (comptes 1651 et 1658) pour 2 763 700,37 €

Il s'agit des dépôts de garantie que les locataires versent à Vallée Sud Habitat lors de la signature du bail de location pour un montant de 2 759 041,53 € et de dépôts divers pour 4 658,84 €.

-Emprunts et dettes financières diverses (compte 168 et 5181) pour 3 663 066,26 €

Nous trouvons dans ce compte les intérêts courus et non échus des emprunts et des banques.

-Crédits et ligne de trésorerie :17 330 966,00 €

C'est une ligne de trésorerie pour nos acquisitions immobilières, en attendant la mise en place du financement définitif.

2) Locataires et acquéreurs :51 618,10 €.

A ce chapitre, nous avons les charges locatives 2024 à régulariser auprès de nos locataires pour un montant de 12 500,00 € ainsi que l'APL pour 39 118,10 €.

3) Dettes d'exploitation :6 598 464,32 € et diverses 6 187 567,19 €.

Dans nos différentes activités à la date du 31 décembre, nous avons des dettes envers des fournisseurs et des créiteurs divers. Elles sont composées principalement :

- Des dettes fournisseurs constituées de factures arrivées fin d'année 2024 pour un montant de 1 317 084,63 € en exploitation et un montant de 4 393 443,15 € en immobilisations et qui conformément à la réglementation en vigueur sont réglées à 30 jours date de réception de facture, à l'exception des dettes attachées aux anciens marchés qui sont réglées d'après le CCAP, et des litiges en cours.
- Des factures non parvenues pour un montant de 2 624 479,66 €
- Des retenues sur les comptes fournisseurs pour 524 547,18 €.
- Des dettes fiscales et sociales pour un montant de 3 327 178,93 €.
- Des créiteurs divers pour 599 297,96 €.

4) Les produits constatés d'avance : 17 119 501,98 €.

Ce chapitre totalise la convention longue durée pour les 15 emplacements de parking à Desprez pour un montant de 108 420 € ainsi que les ventes du programme d'accession sociale La Quintinie et la crèche Perthuis pour 17 011 081,98 €.

**REGLES ET METHODES
COMPTABLES
EXERCICE 2024**

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I. IMPACT DU CONTEXTE GEOPOLITIQUE ET ECONOMIQUE SUR L'OPH

Les contextes géopolitiques et économiques sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Dans le cas de l'OPH, le contexte géopolitique et économique peut avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains programmes, sans que cet impact soit pleinement mesurable ni prévisible.

De fait, l'OPH n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de ce contexte sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

II. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N°2022-05 du 7 octobre 2022 ;

- Les arrêtés du 14 décembre 2022 et du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.
- L'arrêté du 17 janvier 2025, applicable aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2024, qui n'emporte que des modifications mineures en matière de présentation des comptes annuels des OPH (notamment sur les reprises de certains soldes 2023).

III. METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes 2024 sont établis dans le respect des principes généraux de prudence, de régularité et de sincérité, à savoir :

- Continuité de l'exploitation
- Indépendance des exercices
- Permanence des méthodes Comptabilisation simultanée des revenus et des coûts et des dispositions particulières aux OPH à comptabilité commerciale.
- Comptabilisation simultanée des revenus et des coûts et des dispositions particulières aux OPH à comptabilité commerciale.

IV. METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN

1. Nouvelles normes comptables

Depuis 2005, les comptes sont établis en conformité avec les nouvelles normes comptables formulées par l'avis du Conseil National de la Comptabilité n° 2004-11 du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logements sociaux résultant du règlement 2004-06 relatif aux passifs et du règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs, modifié par le règlement 2003-07.

Ces normes comportent deux volets :

Comptabilisation des immeubles par composants :

La valeur des immeubles est ventilée en composants distincts amortis selon une durée de vie qui leur est propre.

Par décision du Conseil d'Administration du 13 décembre 2005,

- Il a été adopté la méthode d'amortissement linéaire comme méthode d'amortissement.
- Il a été retenu les cinq composants obligatoires du Centre Supérieur et Technique du Bâtiment (structure, menuiserie extérieure, chauffage collectif ou individuel, étanchéité, ravalement avec amélioration) ainsi que trois composants optionnels (électricité, plomberie sanitaire, ascenseurs).
- Il a été décidé d'appliquer les composants CSTB et les pourcentages afférents pour les immobilisations suivantes : acquisitions en VEFA, acquisitions - améliorations et la valeur nette comptable du patrimoine existant :

01	Structure	50 ans	77,70%
02	Menuiserie extérieure	25 ans	3,30%
03	Chauffage collectif	25 ans	3,20%
04	Etanchéité	15 ans	1,10%
05	Ravalement avec amélioration	15 ans	2,10%
06	Electricité	25 ans	5,20%
07	Plomberie sanitaire	25 ans	4,60%
08	Ascenseurs	15 ans	2,80%

- Il a été décidé que les opérations futures réalisées en neuf par l'OPH de Vallée Sud Habitat seront décomposées en réel.

La première comptabilisation des composants au 1er janvier 2005 a été effectuée selon la méthode prospective, consistant dans l'étalement de la valeur nette comptable recalculée à partir des amortissements par composants.

Nouveaux composants identifiés par l'OPH

Composants et durée d'amortissement :

- Equipement de sécurité : 10 ans
- Aménagement extérieur : 15 ans
- Aménagement intérieur : 20 ans

Pour les autres éléments d'actif la durée d'amortissement est en conformité avec la durée de vie économique du bien :

- Logiciel : 3 à 8 ans
- Matériel et outillage : 3 à 5 ans
- Installation générale : 5 à 10 ans
- Matériel de transport : 5 ans
- Matériel de bureau et informatique : 5 à 8 ans
- Mobilier : 10 ans

2. Créances

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Conformément à l'article 423-1-5 du Code de construction et de l'Habitat (CCH) et au règlement ANC 2015-04, elles font, le cas échéant, l'objet d'une dépréciation pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Comme en 2023, au titre de l'exercice 2024, Vallée Sud Habitat a appliqué les taux issus de ses statistiques propres.

- Des provisions pour créances douteuses à hauteur de 100% du montant de la créance ont été systématiquement pratiquées pour les locataires sortis ou présentant une créance supérieure à 12 mois d'encours de loyers.
- Pour les locataires présents, en fonction de l'encours de loyers, les taux statistiques de dépréciation ont été appliqués :

0 et 3 mois	3 et 6 mois	6 et 12 mois
4,91%	22,29%	48,41%

La provision pour dépréciation des comptes locataires au 31 décembre 2024 s'élève à : 2 814 K€. Elle augmente de 520 K€ (dotation nette) en 2024.

3. Subventions d'investissement

Elles sont enregistrées dès leur notification.

Les subventions d'investissement sont transférées au compte de résultat au même rythme que les amortissements des biens qu'elles financent.

4. Provision pour gros entretien

Les dépenses justifiant des conditions relevant du gros entretien font l'objet d'une provision. Notamment ces dépenses sont identifiées dans un plan pluriannuel d'entretien défini à plus ou moins 7 ans et déterminé en concertation avec la direction de la maîtrise d'ouvrage et du patrimoine.

Ce plan pluriannuel comporte trois éléments :

- L'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien ;
- Le positionnement dans le temps des travaux d'entretien ;
- L'estimation de leur montant.

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel.

Les dotations de l'exercice correspondent aux dotations échelonnées sur la périodicité des programmes d'entretien ainsi que, le cas échéant, lors de l'inscription dans le programme pluriannuel, aux rattrapages liés à l'usage passé.

Les reprises portent à la fois sur les dépenses réalisées et sur les dépenses « déprogrammées ».

Les dépenses de mises en sécurité des locataires, qui ne sont pas récurrentes, mais programmables de façon pluriannuelle, font l'objet d'une provision distincte.

5. Provision pour risque

Nous avons une provision pour risque prud'homal de 85 K€.

6. Indemnités de fin de carrière

A la clôture de l'exercice, le montant de la "dette actuarielle" en matière d'indemnités de fin de carrière (IFC) s'élève à 451 871 euros.

La dette actuarielle est déterminée à partir des paramètres généraux suivants :

- Taux d'actualisation
- Méthode de calcul : Rétrospective Prorata Temporis
- Convention collective : Personnels des offices publics de l'habitat
- Initiative du départ : Le départ intervient à l'initiative du salarié.
- Table de mortalité : TH/TF 00-02

En ce qui concerne les paramètres des catégories, ont été retenus :

- Age de départ prévu (sauf dérogation individuelle) : 65 ans
- Progression de salaires : 0,5 %
- Taux de charges sociales patronales : 36 %
- Taux d'actualisation : 3,38 %

Cette dette actuarielle est inscrite au bilan sous forme de provision. Elle augmente de 45 201 € par rapport à 2023.

7. Stocks

Les terrains acquis pour des opérations en accession sont comptabilisés au prix d'achat majoré des frais accessoires (frais d'actes notariés notamment).

Les stocks sont valorisés à leur coût de production, avec l'incorporation, durant la phase de construction, de coûts internes affectés dans le cadre de la conduite du projet. Cette incorporation cesse à la date d'achèvement des travaux (DAT).

La marge sur les opérations en accession est dégagée et constatée à l'achèvement.

Stocks au 31 décembre 2024

Début d'exercice : 405 513,53 €

Augmentation de l'exercice : 80 552,21 €

Fin d'exercice : 486 065,74 €

8. Suivi des résultats SIEG/Non SIEG

Depuis le 1^{er} janvier 2021, selon les modalités prévues par le règlement de l'ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, les organismes d'habitations à loyer modéré présentent séparément au passif du bilan le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation

Le périmètre des activités SIEG est défini selon les dispositions suivantes :

- Produits locatifs des logements bénéficiant d'un conventionnement APL,
- Gestion de syndic de copropriétés issues de la cession des logements locatifs sociaux depuis moins de 10 ans et dont l'OPH demeure propriétaire de logements.
- Les produits issus de la cession des Certificats d'Economie d'Energie obtenus dans le cadre de travaux sur les logements SIEG.
- Les produits financiers issus de la Trésorerie courante au prorata des activités SIEG et hors SIEG.
- Les produits exceptionnels et les autres produits qui découlent d'une activité SIEG.

L'identification des postes du résultat, propres à l'activité SIEG, est opérée selon les principes suivants :

- Chaque opération relève d'un seul service : SIEG ou non SIEG

- Les charges et les produits directement affectables sont comptabilisés dans chaque opération.
- Les charges et produits de gestion communs de fonctionnement sont ventilés sur la base du rapport comportant :
 - Au numérateur : Comptes 70 hors récupération de charges locatives comptabilisées en compte 703 et 701 + 775 relatifs aux produits des activités SIEG,
 - Au dénominateur : Comptes 70 hors récupération de charges locatives comptabilisées en compte 703 et 701 + 775 totaux,

Pour l'exercice N, les charges et les produits de gestion communs de fonctionnement sont ventilées comme suit :

- 90,10 % rattachés au SIEG
- 9,90 % rattachés au non SIEG

ETATS COMPTABLES EXERCICE 2024

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024				Exercice 2023
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
109	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				711 963,82	968 605,31
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	3 170 943,52	2 510 540,14	660 403,38		878 621,25
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	933 794,83	882 234,39	51 560,44		89 984,06
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				308 292 632,49	308 093 453,93
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	82 784 669,80	0,00	82 784 669,80		80 086 357,79
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	441 681 588,02	220 563 445,50	221 118 142,52		223 789 282,43
214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	6 038 236,28	2 316 753,48	3 721 482,80		3 442 091,78
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 896 762,98	5 228 425,61	668 337,37		775 721,93
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				76 518 561,42	44 975 330,60
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	76 518 561,42	0,00	76 518 561,42		44 975 330,60
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				421 734,51	380 861,51
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	283 590,00	0,00	283 590,00		242 590,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	138 144,51	0,00	138 144,51		138 271,51
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	617 446 291,36	231 501 399,12	385 944 892,24	385 944 892,24	354 418 251,35
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				612 390,85	530 693,12
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	486 065,74	0,00	486 065,74		405 513,53
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
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	126 325,11	0,00	126 325,11		125 179,59
409	Fournisseurs débiteurs	344 292,24	0,00	344 292,24	344 292,24	1 200 521,37
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				21 290 245,55	13 859 195,99
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	307 603,84	0,00	307 603,84		324 423,46
412	Créances sur acquéreurs	6 192 960,82	0,00	6 192 960,82		4 371 109,56
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	6 553 392,31	2 813 949,37	3 739 442,94		3 628 490,09
418	Produits non encore facturés	1 375 205,96	0,00	1 375 205,96		301 595,94
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	4 925 563,49	0,00	4 925 563,49		1 874 130,13
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	4 749 468,50	0,00	4 749 468,50		3 359 446,81
	CRÉANCES DIVERSES (3)				1 676 620,17	1 528 790,76
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	1 676 620,17	0,00	1 676 620,17		1 528 790,76
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				3 907 146,32	12 665 115,78
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	3 597 860,55		3 597 860,55		9 839 468,75
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	309 118,08		309 118,08		2 825 479,34
53-54	Caisse et régies d'avance	167,69		167,69		167,69
486	Charges constatées d'avance	228 488,93		228 488,93	228 488,93	452 270,92
	ACTIF CIRCULANT (II)	30 873 133,43	2 813 949,37	28 059 184,06	28 059 184,06	30 236 587,94
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	27 726,39		27 726,39	27 726,39	65 721,80
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)	648 347 151,18	234 315 348,49	414 031 802,69	414 031 802,69	384 720 561,09
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			45 307 994,91	0,00	43 532 155,58	0,00
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			18 044 840,26	0,00	16 893 842,68	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		0,00	0,00		0,00	
601	Approvisionnements	0,00	209 272,96	209 272,96		153 605,89	
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
607	Variation des stocks :						
603	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6031	Approvisionnements	0,00	(1 145,52)	(1 145,52)		(24 951,94)	
6032	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
6037	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		0,00	
604	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	80 552,21	80 552,21		208 743,67	
Autres 605-608	Achats non stockés de matières et fournitures	3 138 546,69	215 554,28	3 354 100,97		3 061 556,82	
606	Services extérieurs :						
61-62 (net de 619-629)	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 144 701,32	517 090,84	5 661 792,16		4 954 246,98	
611	Locations		59 825,58	59 825,58		56 951,44	
613	Charges locatives et de copropriétés		211 534,98	211 534,98		435 000,22	
614	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	42 752,29	670 171,29	712 923,58		718 817,86	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	47 433,22	3 555 964,33	3 603 397,55		3 908 299,65	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Maintenance		217 090,65	217 090,65		255 523,35	
6156	Autres travaux d'entretien		42 611,81	42 611,81		79 017,62	
6158	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00		0,00	
612	Primes d'assurances		394 409,95	394 409,95		383 898,32	
616	Personnel extérieur à la société	0,00	212 614,15	212 614,15		211 814,86	
621	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	968 497,97	968 497,97		556 048,52	
622	Publicité, publications, relations publiques		111 194,06	111 194,06		102 552,92	
623	Déplacements, missions et réceptions		14 372,95	14 372,95		25 183,86	
625	Cotisations et prélèvements CGLLS		1 098 040,00	1 098 040,00		852 294,00	
6283	Redevances		315 158,56	315 158,56		289 794,08	
6285	Autres	422 508,03	356 087,66	778 595,69		665 444,56	
Autres comptes 61 et 62	Impôts, taxes et versements assimilés			5 717 164,99	0,00	5 461 831,67	0,00
63	Sur rémunérations	198 605,19	651 560,60	850 165,79		800 396,34	
631-633	Taxes foncières	0,00	3 690 320,15	3 690 320,15		3 588 428,54	
63512	Autres	1 096 884,00	79 795,05	1 176 679,05		1 073 006,79	
Autres 635-637	Charges de personnel			9 380 896,21	0,00	9 066 378,76	0,00
64	Salaires et traitements	1 780 149,10	4 713 032,33	6 493 181,43		6 475 268,84	
641-6481	Charges sociales	773 182,49	2 114 532,29	2 887 714,78		2 591 109,92	
645-647-6485	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			12 026 142,49	0,00	11 926 459,57	0,00
681	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
6811-6812-6816-6817	Immobilisations locatives		10 267 726,95	10 267 726,95		10 422 727,42	
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Autres immobilisations		601 349,08	601 349,08		601 776,23	
Autres 6811	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6812	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciation des créances		714 010,46	714 010,46		514 626,92	
68174	Dotations aux provisions :						
6815	Provisions pour gros entretien		313 255,00	313 255,00		387 329,00	
68157	Autres provisions		129 801,00	129 801,00		0,00	
Autres 6815	Autres charges			138 950,96	0,00	183 642,90	0,00
65 (sauf 655)	Pertes sur créances irrécouvrables		138 197,55	138 197,55		182 158,74	
654	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	753,41	753,41		1 484,16	
651-658	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
655							
65							

57	66	CHARGES FINANCIERES			9 193 065,97	0,00	5 831 512,44	0,00
58								
59	686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
60		Charges d'intérêts (2) :						
61	661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
62	661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		8 374 528,01	8 374 528,01		5 044 209,01	
63	661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
64	661124	Intérêts de préfinancements consolidables		728 247,22	728 247,22		392 606,17	
65	66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
66	66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661	Intérêts sur autres opérations		90 290,74	90 290,74		394 697,26	
68	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
70								
71	67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			839 074,29	0,00	1 184 001,02	0,00
72								
73	671	Sur opérations de gestion		116 696,39	116 696,39		569 373,45	
74		Sur opérations en capital :			722 377,90	0,00	614 627,57	0,00
75	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		437 116,14	437 116,14		276 906,78	
76	678	Autres		285 261,76	285 261,76		337 720,79	
77	687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	0,00	0,00
78	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
79	6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
81								
82	691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
83	695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
84		TOTAL DES CHARGES	12 644 762,33	42 695 372,84	55 340 135,17	0,00	50 547 669,04	0,00
85					0,00	0,00	0,00	0,00
86				dont relevant du SIEG	0,00			
87				dont ne relevant pas du SIEG	0,00			
88				TOTAL GENERAL	55 340 135,17	0,00	50 547 669,04	0,00
89				(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
90				(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		47 675 570,25	0,00	44 322 978,61	0,00
	Produits des activités		44 617 757,83	0,00	41 436 737,96	0,00
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7011	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7014	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
7017-7018	Récupération des charges locatives	12 100 968,23			10 767 565,19	
703	Loyers :					
702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	855 494,66			747 552,73	
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	27 713 069,52			26 158 033,19	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Suppléments de loyers	624 746,05			545 857,94	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00			0,00	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Autres	2 963 390,84			2 855 500,25	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Prestations de services :					
706	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
705	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
7061-7062	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	33 189,46			33 888,52	
7064	Syndic de copropriété	36 310,72			23 274,85	
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70671	Gestion des prêts	0,00			0,00	
70672	Autres prestations de services	0,00			0,00	
7068	Produits des activités annexes :					
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
7086	Autres	290 588,35			305 065,29	
Autres 708	Production stockée (ou déstockage)		80 552,21	0,00	208 743,67	0,00
71	Immeubles en cours	80 552,21			208 743,67	
7133	Immeubles achevés	0,00			0,00	
7135	Production immobilisée		1 362 209,29	0,00	887 975,17	0,00
72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	842 571,39			419 735,27	
7222	Autres productions immobilisées	519 637,90			468 239,90	
721-Autres 722	Subventions d'exploitation		147 897,12	0,00	149 151,94	0,00
74	Primes à la construction	0,00			0,00	
742	Subventions d'exploitation diverses	147 897,12			149 151,94	
743	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
744	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 276 853,93	0,00	1 441 335,15	0,00
781	Provisions pour gros entretien	990 000,00			1 155 000,00	
78157	Dépréciations de créances	194 553,93			284 585,15	
78174	Autres reprises	92 300,00			1 750,00	
Autres 781	Transferts de charges d'exploitation	155 664,13	155 664,13		198 991,71	
791	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
7583	Autres produits	34 635,74	34 635,74		43,01	
751-754-7581-7582-7588	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
755						

49	76	PRODUITS FINANCIERS		167 930,07	0,00	590 345,33	0,00
50							
51	761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
52	7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
53	7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres 762	Autres	0,00			0,00	
58	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	167 930,07	167 930,07		590 345,33	
59	765-766-768	Autres (2)	0,00	0,00		0,00	
60	786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
61	796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
62	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
63							
64		PRODUITS EXCEPTIONNELS		6 176 965,70	0,00	3 720 025,62	0,00
65							
66	771	Sur opérations de gestion	1 844 586,96	1 844 586,96		628 298,39	
67		Sur opérations en capital		4 332 378,74	0,00	3 091 727,23	0,00
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 901 589,00			490 260,00	
69	777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 866 414,19			2 243 907,25	
70	778	Autres	564 375,55			357 559,98	
71	787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
72	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
73							
74							
75							
76							
77		TOTAL DES PRODUITS	54 020 466,02	54 020 466,02	0,00	48 633 349,56	0,00
78							
79		SOLDE DEBITEUR = PERTE		1 319 669,15	0,00	1 914 319,48	0,00
80		dont relevant du SIEG		(1 474 352,14)		(1 927 884,90)	
81		dont ne relevant pas du SIEG		154 682,99		13 565,42	
82		TOTAL GENERAL		55 340 135,17	0,00	50 547 669,04	0,00
83		(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
84		(2) Dont produits concernant les entreprises liées					