

POINT N° 10

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 JUIN 2026



COMPTES FINANCIERS EXERCICE 2025

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 de la Directrice Générale.....	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 DE
LA DIRECTRICE
GENERALE
EXERCICE 2025**



RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES FINANCIERS DE 2025

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le rapport de gestion sur l'activité et les comptes financiers de l'année 2025 vous est présenté par la Directrice Générale.

Les grandes orientations définies par le Conseil d'Administration du 17 octobre 2024 lors du Débat d'Orientations Budgétaires, ainsi que les Budgets Primitifs approuvés par le Conseil d'Administration du 11 Décembre 2024, ont été mis en œuvre par Vallée Sud Habitat en 2025.

En 2025, 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 2025 ont été :

- Une baisse des loyers de 1 126 661 € du fait de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) pour les locataires « APLisés », représentant 3,59% des loyers des logements conventionnés ;
- La cotisation CGLLS avec un taux de base de 2,565 % et son dispositif de lissage RLS, portant l'ensemble des cotisations CGLLS à 1 165 160 €.
- Un manque à gagner du fait de la mutualisation financière.

Malgré tout, cet exercice 2025, comme celui de 2024, 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 2025, dont les principaux sont :

- Les études de faisabilité pour la réhabilitation complète de l'immeuble 38 rue Cambillard à Clamart.
- Le lancement d'études pour la réhabilitation des résidences Gatinot et Cèdre à Chatillon.
- Le lancement des études de faisabilité pour la réhabilitation complète de l'immeuble situé au 17 avenue du Général Leclerc à Boug la Reine de 10 logements et 2 commerces.
- Le rachat de locaux commun à Vallée Sud Développement situé au 35-37 rue Paul Vaillant Couturier à Clamart.
- Le lancement d'une opération de construction en VEFA d'un immeuble de 40 logements LLI, 17 à 21 rue de la Fée Electricité à Clamart,

- Les livraisons des opérations suivantes :
 - Opération Midi en VEFA au 119 à 131 avenue du Général de Gaulle à Clamart, soit 27 logements,
 - Livraison de l'opération Panorama lot 12 rue Françoise Barré Sinoussi à Clamart réalisée en VEFA de 29 logements,
 - Livraison de l'opération Panorama lot 17 rue Françoise Barré Sinoussi à Clamart réalisée en VEFA de 33 logements,
 - Livraison de l'opération Panorama lot 18 rue Françoise Barré Sinoussi à Clamart réalisée en VEFA de 22 logements,
 - Livraison de l'opération Panorama lot 19 boulevard du Moulin de la Tour à Clamart réalisée en VEFA de 35 logements,
 - Livraison de l'opération La Quintine au 142 rue de la Porte de Trivaux à Clamart réalisée en maîtrise d'ouvrage directe de 102 logements locatifs sociaux, d'accession sociale et d'accession libre.

- La poursuite des projets suivants :
 - Le programme immobiliers réalisés en VEFA, sur la 3^{ème} tranche de la ZAC du Panorama, lot 16 à Clamart,
 - L'opération de construction en VEFA d'un immeuble de 38 logements LLI, avenue du général de Gaulle à Clamart,
 - Opération rue Perthuis à Clamart, pour la réalisation d'une crèche municipale (60 berceaux) et de 15 logements locatifs
 - La restructuration d'une ancienne résidence pour personnes âgées en une résidence pour étudiants (101 logements) et d'une maison de santé à Bourg la Reine.

- Poursuite de la vente à l'occupant, réalisation de 15 ventes sur 12 projetées dans le budget :
 - 2 logements sur la résidence 88 ter Chatillon à Clamart,
 - 5 logements sur la résidence Touraine à Clamart,
 - 5 logements sur la résidence Trivaux à Clamart,
 - 1 logements sur la résidence Plaine à Clamart,
 - 2 logements sur la résidence Deforges à Chatillon.

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 2025, 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 2023 à 2025 dont la moyenne est de 4,12 %.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	459 073,47	1 637 395,81	2 728 499,14	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	590 345,33	167 930,07	198 240,77	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	41 436 737,96	44 617 757,83	58 695 959,66	
d) Charges récupérées (comptes 703)	10 767 565,19	12 100 968,23	12 515 651,24	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	31 259 518,10	32 684 719,67	46 378 549,19	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	1,47%	5,01%	5,88%	4,12%

(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 2025, nous constatons un résultat excédentaire de 1 300 262,01 €, qui intègre les produits exceptionnels de la vente HLM pour un montant de 2 836 162,40 €. En 2024, le résultat déficitaire était de 1 319 669,15 €, dont 364 728,15 € 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 2025 est de 2 728 499,14 €, en augmentation par rapport à l'exercice N-1 qui avait dégagé un autofinancement s'élevant à 1 637 395,81 €.

Cela s'explique principalement par :

- L'excédent brut d'exploitation pour -1 335 K€,
- Une variation des amortissements et reprise pour 568 K€,
- Une variation des autres charges et produits d'exploitation pour 41 K€,
- Une variation des charges financières pour 296 K€,
- Une variation des produits financiers pour 30 K€,
- Une variation des charges et produits exceptionnels pour -2 349 K€.

Il convient 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 2025 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 2026. 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 2025 et sollicite de votre part le quitus pour ma gestion à compter de ma prise de fonction le 27 août 2025, fruit du travail de l'ensemble des collaborateurs de notre organisme.

Véronique ALBERT
Directrice Générale

COMMENTAIRES EXERCICE 2025

COMPTE DE RESULTAT 2025

LES RECETTES

Suivant l'adoption du budget 2025 par le Conseil d'Administration du 11 décembre 2024, les prévisions budgétaires des recettes de fonctionnement s'élèvent à 57 273 813 €. Au terme de l'exercice, le compte de résultat mentionne des recettes nettes pour 67 185 309,14 €, soit un taux de réalisation de 117,30 %.

Chapitre 70 : Produits des activités : 58 695 959,66 €

Pour 2025, les loyers et charges locatives s'élèvent à 47 488 291,32 €.

A noter la mise en location de Midi et Panorama lot 12,17,18 et 19 durant l'exercice.

Les loyers ont augmenté de 3 % au 01/01/2025, conformément à la décision du conseil d'administration.

Ces recettes se répartissent comme suit :

- Les récupérations de charges locatives 12 515 651,24 €.

- Les loyers des logements, parkings, commerces : 34 972 640,08 €.

La totalité des loyers appelés augmente par rapport à 2024.

Le tableau ci-dessous exprime ces évolutions.

TYPE	2023	2 024,00	2025	2025/2024 en %
Logements non conventionnés	747 552,73	855 494,66	941 799,66	10,09
Logements conventionnés	26 158 033,19	27 713 069,52	30 279 427,94	9,26
SLS	545 857,94	624 746,05	598 852,38	-4,14
Commerces	889 044,58	919 909,71	1 009 043,22	9,69
Parkings	1 433 747,46	1 470 680,28	1 567 578,83	6,59
Autres loyers*	532 708,21	572 800,85	575 938,05	0,55
TOTAL	30 306 944,11	32 156 701,07	34 972 640,08	8,76

*relogement des locataires I3F – quartier Pavé Blanc

- *Ventes d'immeubles bâtis : 10 705 690,55 €.*

Nous retrouvons à ce poste l'accession sociale « La Quintinie »

- *Produits des prestations de services et des activités annexes : 501 977,79 €.*

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 99 621,00 € ainsi que pour Vallée Sud Grand Paris pour un montant de 4 340,76 € et les honoraires pour notre activité de syndic de copropriétés pour 29 238,24 €.

Et d'autre part :

- des « activités annexes » pour 368 777,79 € 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 : -689 391,25 €

Ce chapitre constate la production au 31/12/2025 des travaux achevés du programme d'accession sociale du domaine de la Quintinie, quartier Le Nôtre à Clamart.

Chapitre 72 : Production immobilisée : 1 736 996,06 €

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 2025 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, la résidentialisation du R1 à R4 à Clamart et les opérations en cours d'étude pour 583 740,30 €.

Et d'autre part, aux charges financières liées au préfinancement des opérations de construction en VEFA pour Panorama et Midi, l'opération de construction la Quintinie, l'acquisition-amélioration du 17 rue Paul Vaillant Couturier toutes situées à Clamart ainsi que la résidence étudiante à Bourg-la-Reine pour un montant de 1 153 255,76 €.

Chapitre 74 : Subventions d'exploitation : 9 253,55 €

Il s'agit des subventions pour les apprentis au sein de Vallée Sud Habitat.

Chapitre 75 : Autres produits de gestion courante : 3 035,42 €

Ce montant correspond à divers remboursement de frais lié à notre activité.

Chapitre 76 : Produits Financiers : 198 240,77 €

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

Chapitre 77 : Produits exceptionnels : 5 320 296,10 €

On trouve dans ce chapitre :

- des pénalités sur les dégrèvements d'impôts et autres pour 29 414,79 €,
- les dégrèvements d'impôts pour 87 965,00 €,
- les produits des cessions pour 3 741 020,70 €,
- les pénalités pour « non-réponse d'enquête SLS » soient 3875,00 €,
- les produits sur opération de gestion courante s'élèvent à 20 850,97 €,
- la quote-part de subventions d'investissement 2025 virées au compte de résultat s'élève à 1 435 294,69 €,
- les remboursements de notre assurance consécutifs à des sinistres sur le patrimoine pour un montant de 1 498,86 €.
- Et des produits exceptionnels divers pour 376,09 €.

Chapitre 78 : Reprise sur amortissements et provisions : 1 770 567,02 €

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

- Reprise provision sur créances douteuses pour 553 652,02 €.
- Reprise provision pour gros entretien pour 1 145 000,00 €.
- Reprise provision pour charges de 71 915,00 €.

Chapitre 79 : Transfert de charges : 140 351,81 €

Ce poste correspond à un transfert de charges rattachées aux charges de personnel pour un montant de 39 765,58 € ainsi que des charges d'exploitation d'un montant de 100 586,02 €.

Ces recettes ont permis de financer les dépenses suivantes de l'exercice 2025.

LES DEPENSES

Suivant le budget principal adopté par le Conseil d'Administration du 11 décembre 2024, les prévisions de crédits alloués pour l'exercice 2025 s'élèvent à 57 143 976 €. A la clôture, les charges comptabilisées s'élèvent à 65 885 047,13 €, soit un taux de réalisation de 115,29 %.

Ces dépenses se décomposent comme suit :

Les consommations en provenance des tiers : 27 451 501,35 € (Chapitres 60, 61 & 62)

Chapitre 60 : Achats et variations de stocks : 12 399 352,80 €

Ce chapitre représente 18,82 % du total des charges de fonctionnement.

Le total des charges récupérables sur les achats de consommables (énergie, eau et petites fournitures) s'élève à 3 164 258,35 €.

Les achats stockés et la variation de stocks ont un total de 182 957,80 €.

Les achats liés à la production de stocks immobiliers (accession sociale) pour 8 799 085,43 €.

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 253 051,22 €.

Chapitre 61 & 62 : Prestations réalisées par les services extérieurs : 15 052 148,55 €

Ce chapitre représente 22,85 % du total des charges de fonctionnement.

Les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à 6 203 368,86 €.

Le coût du gros entretien sur le patrimoine immobilier est de 3 575 577,64 € et les autres prestations de services de fonctionnement s'élèvent à 5 273 202,05 €.

Chapitre 63 : Impôts & Taxes : 5 916 324,56 €

Ce chapitre représente 8,98 % des charges de fonctionnement.

Le total des taxes récupérables auprès des locataires s'élève à 1 337 503,74 € (dont T.E.O.M. 1 143 110,00 € et rémunérations pour 194 393,74 €).

Le coût de la taxe foncière 2025 est de 3 802 244,96 €.

Les impôts et taxes sur rémunérations s'élèvent à 694 561,57 €.

Les autres impôts et taxes s'élèvent à 82 014,29 €.

Chapitre 64 : Frais de Personnel : 9 953 931,07 €

Ce chapitre représente 15,11 % des charges de fonctionnement.

Les charges de personnel récupérables auprès des locataires s'élèvent à 2 676 097,20 €, ce qui représente 26,88 % des charges de personnel de Vallée Sud Habitat.

Les autres charges de personnel s'élèvent à 7 277 833,87 €.

Chapitre 65 : Autres charges de gestion courante : 226 986,01 €

Ce chapitre représente 0,34 % des charges de fonctionnement.

Nous y trouvons les créances irrécouvrables pour 226 927,95 €.

Des charges diverses de gestion courante pour un total de 58,06 €.

Chapitre 66 : Charges Financières : 8 880 747,42 €

Ce chapitre représente 13,48 % des charges de fonctionnement et se stabilise compte tenu de l'arrêt de la hausse des taux d'intérêt et du livret A.

- Les intérêts des emprunts d'immeubles de rapport pour 7 644 196,51 €.
- Les intérêts de préfinancements pour 1 153 255,76 €.
- Les intérêts des emprunts sur bâtiments administratifs pour 83 295,15 €.

Chapitre 67 : Charges exceptionnelles : 1 122 645,39 €

Ce chapitre représente 1,70 % des charges de fonctionnement.

- Les pénalités et amendes pour 9 741,08 €.
- Intérêts moratoires et pénalités sur achats pour 39 749,78 €.
- Les honoraires sur la vente HLM pour 98 726,27 €
- Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion pour 8 849,80 €.
- La valeur nette comptable des éléments d'actifs remplacés, cédés, démolis et/ou mis au rebut est de 806 132,03 €.
- Les charges liées aux sinistres et au vandalisme sont de 153 473,71 €.
- Et divers charges exceptionnelles pour 5 972,72 €.

Chapitre 68 : Dotations aux amortissements et aux provisions : 12 332 911,33 €

Ce chapitre représente 18,72 % des charges de fonctionnement.

Les amortissements sur immobilisations locatives s'élèvent à 10 404 264,94 €, les amortissements sur les autres immobilisations sont de 589 009,00 € et la dotation pour créances douteuses est de 613 763,39 €.

Les autres provisions sont :

La provision sur gros entretien pour 472 976,00 €.

La provision pour charges de 170 000,00 €.

La provision pour risque de 37 500 €.

La provision pour pensions et obligations pour 45 398,00 € (indemnité de départ à la retraite) mise en place en 2020.

Au terme de l'exercice 2025, le résultat de fonctionnement dégagé est le suivant :

Produits.....	67 185 309,14 €
Charges.....	65 885 047,13 €
Résultat.....	1 300 262,01 €

BILAN 2025

ACTIF

Au 31 décembre 2025, le bilan de Vallée Sud Habitat s'élève à un montant de 426 802 383,85 € en augmentation de 3,08 % par rapport à 2024.

Cette augmentation représente en valeur absolue une somme de 12 770 581,16 € de notre activité annuelle . Elle provient essentiellement de l'activité immobilière basée sur l'entretien et le développement de son patrimoine.

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

I) L'actif immobilisé (395 347 516,64 €).

1) Immobilisations incorporelles (chapitre 20) : 468 116,44 €

Il s'agit des logiciels (compte 205) pour 25 930,93 € et du droit d'usufruit locatif social d'une résidence à Châtillon (compte 2085) pour 442 185,51 €.

2) Immobilisations corporelles (chapitre 21) : 344 095 675,71 €

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 :

- 89 966 905,57 € de terrains (compte 2115).
- 249 924 629,00 € 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).
- 3 561 243,05 € correspondant à la valeur nette des bâtiments administratifs ainsi que leurs travaux d'amélioration (compte 21315).
- 642 898,09 € 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) : 50 361 989,98 €

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 diminué de 34,18 % entre l'exercice 2024 et 2025 soit une valeur de 26 154 044,29 €. Cette diminution est due aux livraisons de l'année 2025.

Le poste « Immobilisations Corporelles en cours » représente 11,72 % 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 50 361 989,98 € (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 (31 454 867,21 €).

1) Les stocks et encours (chapitre 32 & 33) : 6 981 167,26 €

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 117 624,15 €.

De plus, nous retrouvons la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement du programme d'accession sociale La Quintinie pour 1 207 740,32 € disponible à la vente.

Également, la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement d'une crèche au profit de la ville de Clamart, dans le programme en cours de construction Perthuis pour 5 655 802,79 €.

2) Les fournisseurs débiteurs : 44 184,13 €

Ce chapitre regroupe les fournisseurs débiteurs ci-dessous :

- Avoirs non parvenus sur les prestations et achats 2025 pour 0 €.

- Des avances et acomptes divers pour 44 184,13 €.

3) Les créances d'exploitation (chapitres 41 à 44) : 16 358 248,62 €

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

- 102 470,41 € de créances détenues à l'encontre des locataires.
- 36 121,42 € de créances sur les acquéreurs de La Quintinie.
- 4 316 082,35 € est le montant net des créances douteuses. Cette somme est la différence entre le montant des créances douteuses brutes, soit 7 190 143,09 € (compte 41611 locataires partis pour 1 921 280,03 € et le compte 41612 locataires présents pour 5 268 863,06 €), et la provision pour dépréciation de 2 874 060,74 € soit 39,97 % des créances douteuses.
- 2 032 441,35 € de produits non facturés (compte 418) qui représentent le chauffage du DOJO de la ville de Clamart, de l'ASL la Plaine et divers.
- 5 283 322,25 € de créances détenues par Vallée Sud Habitat sur l'Etat qui correspondent à de la TVA sur immobilisation et fonctionnement (4 949 847,25 €) et aux produits à recevoir du personnel (256 000,00 €) ainsi que le dégrèvement de taxe foncière (77 475,00 €).
- 4 587 810,84 € est le total des subventions d'investissement restant à recevoir : de l'Etat pour 3 209 190,61 €, de la Région pour 13 364,20 €, du Département pour 49 076,40 € et des Etablissements Publics pour 1 316 179,63 €. 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) : 451 419,81 €

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 et de Vallée Sud Grand Paris ainsi que divers autres produits.

5) Les disponibilités (chapitre 51) : 6 888 528,97 €

A la clôture au 31 décembre 2025, les disponibilités de nos divers comptes bancaires s'élèvent à 4 476 075,52 € sur livret ainsi que 2 412 285,76 € 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) : 731 318,42 €

Les charges comptabilisées en 2025 et qui concernent les années postérieures ont été retraitées pour la somme de 731 318,42 €.

BILAN 2025

PASSIF

Le Passif de Vallée Sud Habitat s'élève à un montant de 426 802 383,85 €. Il a augmenté pour un montant de 12 770 581,16 € 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 2025, nous sommes à 5,88% et le taux moyen des trois derniers exercices est de 4,12%.

Le Passif se compose des éléments suivants :

I) Les capitaux propres (106 688 998,91 €).

Ces derniers ont augmenté de 1,40 % par rapport à 2024 et représentent 25 % du passif. Avant affectation du résultat 2025, ces capitaux propres se composent des grandes masses suivantes :

Les **dotations et réserves** pour 28 018 488,34 €.

Le **report à nouveau** positif d'un montant de 49 428 844,01 € est en diminution de 1 684 397,30 € par rapport à l'exercice précédent et correspond d'une part à l'affectation du solde débiteur de 2 425 317,63 € au titre des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) et un solde créditeur de 740 920,33 € au titre de l'activité hors SIEG.

Le **bénéfice** de l'année 2025 s'élève à 1 300 262,01 € dont 767 959,98 € au titre des activités relevant du service d'intérêt économique général SIEG et 532 302,03 € au titre des activités non SIEG. La plus-value nette sur cessions immobilières a impacté le bénéfice de l'année 2025 pour 2 836 162,40 € dont 2 329 453,40 € au titre des activités relevant du service d'intérêt économique général SIEG et 506 709 € au titre des activités non SIEG.

Les **subventions d'investissement** inscrites au passif à la clôture de l'exercice s'élèvent à 27 941 404,55 €. Cette somme est le total brut des subventions d'investissement, soit 95 643 374,54 € 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 67 701 969,99 €.

Le solde de ce compte inclut les subventions à recevoir pour une somme de 4 587 810,84 €.

Et pour information, les subventions encaissées courant 2025 sont inscrites au compte 4411 pour un total de 1 451 801,30 €.

- 389 360,00 € 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
- 1 062 441,30 € 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 (2 433 504,00 €).

Elles représentent 0,57 % du total du bilan et correspondent à la Provision pour Gros Entretien (PGE) d'un montant de 1 886 050 €, la provision pour pension (indemnités de départ à la retraite) d'un montant de 497 269 € et des litiges prud'homaux pour 50 185 €.

III) Les dettes et comptes de régularisation (317 679 880,94 €).

1) Les dettes financières :295 800 626,03 €.

Les dettes financières sont composées des :

-Emprunts auprès des organismes financiers pour 269 363 489,69 €

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 63,11 % 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 2 934 148,36 €

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 2 929 517,37 € et de dépôts divers pour 4 630,99 €.

-Emprunts et dettes financières diverses (compte 168 et 5181) pour 4 100 021,98 €

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

-Crédits et ligne de trésorerie :19 402 966,00 €

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

2) Locataires et acquéreurs : 120 159,05 €.

A ce chapitre, nous avons les charges locatives 2025 à régulariser auprès de nos locataires pour un montant de 73 000,00 € ainsi que l'APL pour 47 159,05 €.

3) Dettes d'exploitation : 7 068 741,87 € et diverses 8 252 765,83 €.

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 2025 pour un montant de 2 546 240,52 € en exploitation et un montant de 5 766 619,23 € 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 3 258 900,77 €
- Des retenues sur les comptes fournisseurs pour 269 240,97 €.
- Des dettes fiscales et sociales pour un montant de 2 920 379,52 €.
- Des créiteurs divers pour 560 126,69 €.

4) Les produits constatés d'avance : 6 437 588,16 €.

Ce chapitre totalise la convention longue durée pour les 15 emplacements de parking à Desprez pour un montant de 98 412 € ainsi que les ventes du programme d'accession sociale La Quintinie et la crèche Perthuis pour 6 339 176,16 €.

**REGLES ET METHODES
COMPTABLES
EXERCICE 2025**

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 2025 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.

Nouveau 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 2024, au titre de l'exercice 2025, 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 3mois	3 et 6 mois	6 et 12 mois
6,54%	18,31%	32,81%

La provision pour dépréciation des comptes locataires au 31 décembre 2025 s'élève à : 2 874 K€. Elle augmente de 60 K€ (dotation nette) en 2025.

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 50 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 497 269 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 : 3,90 %

Cette dette actuarielle est inscrite au bilan sous forme de provision. Elle augmente de 45 398 € par rapport à 2024.

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 2025

Début d'exercice : 486 065,74 €

Augmentation de l'exercice : 5 169 737,05 €

Fin d'exercice : 5 655 802,79 €

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 :

- 89,01 % rattachés au SIEG
- 10,99 % rattachés au non SIEG

ETATS COMPTABLES EXERCICE 2025

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2025				Exercice 2024
		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
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				468 116,44	711 963,82
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	2 728 758,01	442 185,51		660 403,38
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	934 586,83	908 655,90	25 930,93		51 560,44
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				344 095 675,71	308 292 632,49
A C T I F I M M O B I L I S E	2111 Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	89 966 905,57	0,00	89 966 905,57		82 784 669,80
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	480 064 926,03	230 140 297,03	249 924 629,00		221 118 142,52
	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	2 476 993,23	3 561 243,05		3 721 482,80
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	6 055 453,57	5 412 555,48	642 898,09		668 337,37
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				50 361 989,98	76 518 561,42
	2312 Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	50 361 989,98	0,00	50 361 989,98		76 518 561,42
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				421 734,51	421 734,51
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	283 590,00	0,00	283 590,00		283 590,00
	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		138 144,51
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	637 014 776,29	241 667 259,65	395 347 516,64	395 347 516,64	385 944 892,24
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				6 981 167,26	612 390,85
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	5 655 802,79	0,00	5 655 802,79		486 065,74
	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 Disponible à la vente	1 207 740,32	0,00	1 207 740,32		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	Approvisionnement	117 624,15	0,00	117 624,15		126 325,11
409	Fournisseurs débiteurs	44 184,13	0,00	44 184,13	44 184,13	344 292,24
	CREANCES D'EXPLOITATION				16 358 248,62	21 290 245,55
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	102 470,41	0,00	102 470,41		307 603,84
	412 Créances sur acquéreurs	36 121,42	0,00	36 121,42		6 192 960,82
	414 et 413 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	7 190 143,09	2 874 060,74	4 316 082,35		3 739 442,94
	418 Produits non encore facturés	2 032 441,35	0,00	2 032 441,35		1 375 205,96
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	5 283 322,25	0,00	5 283 322,25		4 925 563,49
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	4 587 810,84	0,00	4 587 810,84		4 749 468,50
	CREANCES DIVERSES (3)				451 419,81	1 676 620,17
	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 461-4675-4678) Débiteurs divers	451 419,81	0,00	451 419,81		1 676 620,17
	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				6 888 528,97	3 907 146,32
	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	4 476 075,52		4 476 075,52		3 597 860,55
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	2 412 285,76		2 412 285,76		309 118,08
	53-54 Caisse et régies d'avance	167,69		167,69		167,69
486	Charges constatées d'avance	731 318,42		731 318,42	731 318,42	228 488,93
	ACTIF CIRCULANT (II)	34 328 927,95	2 874 060,74	31 454 867,21	31 454 867,21	28 059 184,06
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	27 726,39
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)	671 343 704,24	244 541 320,39	426 802 383,85	426 802 383,85	414 031 802,69
	(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 2025				Exercice 2024	
		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)			55 881 654,32	0,00	45 307 994,91	0,00
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			27 451 501,35	0,00	18 044 840,26	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)							
60 (nets de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		0,00	0,00		0,00	
602	Approvisionnements	0,00	174 256,84	174 256,84		209 272,96	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	8 700,96	8 700,96		(1 145,52)	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		7 794 586,40	7 794 586,40		0,00	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	1 004 499,03	1 004 499,03		80 552,21	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 164 258,35	253 051,22	3 417 309,57		3 354 100,97	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 313 688,18	574 482,34	5 888 170,52		5 661 792,16	
613	Locations		53 814,55	53 814,55		59 825,58	
614	Charges locatives et de copropriétés		306 183,88	306 183,88		211 534,98	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	112 678,73	685 921,93	798 600,66		712 923,58	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	45 822,56	3 575 577,64	3 621 400,20		3 603 397,55	
6156	Maintenance		213 727,18	213 727,18		217 090,65	
6158	Autres travaux d'entretien		104 988,93	104 988,93		42 611,81	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00		0,00	
616	Primes d'assurances		459 931,25	459 931,25		394 409,95	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	202 318,51	202 318,51		212 614,15	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	706 556,65	706 556,65		968 497,97	
623	Publicité, publications, relations publiques		98 448,72	98 448,72		111 194,06	
625	Déplacements, missions et réceptions		26 511,86	26 511,86		14 372,95	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		1 165 160,00	1 165 160,00		1 098 040,00	
6285	Redevances		356 115,87	356 115,87		315 158,56	
Autres comptes 61 et 62	Autres	731 179,39	319 040,38	1 050 219,77		778 595,69	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			5 916 324,56	0,00	5 717 164,99	0,00
631-633	Sur rémunérations	194 393,74	694 561,57	888 955,31		850 165,79	
63512	Taxes foncières	0,00	3 802 244,96	3 802 244,96		3 690 320,15	
Autres 635-637	Autres	1 143 110,00	82 014,29	1 225 124,29		1 176 679,05	
64	Charges de personnel			9 953 931,07	0,00	9 380 896,21	0,00
641-6481	Salaires et traitements	1 841 062,39	5 074 939,20	6 916 001,59		6 493 181,43	
645-647-6485	Charges sociales	835 034,81	2 202 894,67	3 037 929,48		2 887 714,78	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			12 332 911,33	0,00	12 026 142,49	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235,68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		10 404 264,94	10 404 264,94		10 267 726,95	
Autres 6811	Autres immobilisations		589 009,00	589 009,00		601 349,08	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		613 763,39	613 763,39		714 010,46	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		472 976,00	472 976,00		313 255,00	
Autres 6815	Autres provisions		252 898,00	252 898,00		129 801,00	
65 (sauf 655)	Autres charges			226 986,01	0,00	138 950,96	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		226 927,95	226 927,95		138 197,55	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	58,06	58,06		753,41	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	

57	66	CHARGES FINANCIERES			8 880 747,42	0,00	9 193 065,97	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		7 644 196,51	7 644 196,51		8 374 528,01	
63	661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
64	661124	Intérêts de préfinancements consolidables		1 153 255,76	1 153 255,76		728 247,22	
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		83 295,15	83 295,15		90 290,74	
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			1 122 645,39	0,00	839 074,29	0,00
72								
73	671	Sur opérations de gestion		157 066,93	157 066,93		116 696,39	
74		Sur opérations en capital :			965 578,46	0,00	722 377,90	0,00
75	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		806 132,03	806 132,03		437 116,14	
76	678	Autres		159 446,43	159 446,43		285 261,76	
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	13 381 228,15	52 503 818,98	65 885 047,13	0,00	55 340 135,17	0,00
85		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			1 300 262,01	0,00	0,00	0,00
86		dont relevant du SIEG			767 959,99			
87		dont ne relevant pas du SIEG			532 302,02			
88		TOTAL GENERAL			67 185 309,14	0,00	55 340 135,17	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 2025			Exercice 2024	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		61 666 772,27	0,00	47 675 570,25	0,00
	Produits des activités		58 695 959,66	0,00	44 617 757,83	0,00
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7011	Ventes d'immeubles bâtis	10 705 690,55			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	12 515 651,24			12 100 968,23	
703	Loyers :					
702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	941 799,66			855 494,66	
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	30 279 427,94			27 713 069,52	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Suppléments de loyers	598 852,38			624 746,05	
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	3 152 560,10			2 963 390,84	
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	103 961,76			33 189,46	
7064	Syndic de copropriété	21 717,94			36 310,72	
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	7 520,30			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	368 777,79			290 588,35	
Autres 708	Production stockée (ou déstockage)		(689 391,25)	0,00	80 552,21	0,00
71	Immeubles en cours	8 799 085,43			80 552,21	
7133	Immeubles achevés	(9 488 476,68)			0,00	
7135	Production immobilisée		1 736 996,06	0,00	1 362 209,29	0,00
72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	1 153 255,76			842 571,39	
7222	Autres productions immobilisées	583 740,30			519 637,90	
721-Autres 722	Subventions d'exploitation		9 253,55	0,00	147 897,12	0,00
74	Primes à la construction	0,00			0,00	
742	Subventions d'exploitation diverses	9 253,55			147 897,12	
743	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
744	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 770 567,02	0,00	1 276 853,93	0,00
781	Provisions pour gros entretien	1 145 000,00			990 000,00	
78157	Dépréciations de créances	553 652,02			194 553,93	
78174	Autres reprises	71 915,00			92 300,00	
Autres 781	Transferts de charges d'exploitation	140 351,81	140 351,81		155 664,13	
791	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00	
7583	Autres produits	3 035,42	3 035,42		34 635,74	
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		198 240,77	0,00	167 930,07	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)		10,20	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres 762	Autres	10,20			0,00	
58	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	198 230,57	198 230,57		167 930,07	
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		5 320 296,10	0,00	6 176 965,70	0,00
65							
66	771	Sur opérations de gestion	142 105,76	142 105,76		1 844 586,96	
67		Sur opérations en capital		5 178 190,34	0,00	4 332 378,74	0,00
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	3 741 020,70			1 901 589,00	
69	777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 435 294,69			1 866 414,19	
70	778	Autres	1 874,95			564 375,55	
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	67 185 309,14	67 185 309,14	0,00	54 020 466,02	0,00
78				0,00	0,00	1 319 669,15	0,00
79		dont relevant du SIEG		0,00		(1 474 352,14)	
80		dont ne relevant pas du SIEG		0,00		154 682,99	
81		TOTAL GENERAL		67 185 309,14	0,00	55 340 135,17	0,00
82		(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
83		(2) Dont produits concernant les entreprises liées					
84							