

**ADMINISTRATEURS**

J.C. GERMAIN  
J. DREVETON  
P. GERMAIN

**MANDATAIRES**

L. PACIELLO  
S. DUPLEX  
O. GERMAIN  
N. SEGUIN  
G. ARBONA  
S. RIEU  
J.D. DREVETON  
L. LAUGIER  
C. MORETTI  
T. PANYANOUVONG

## **SCIC SA GRAND DELTA HABITAT**

---

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

**Exercice clos le 31/12/2024**

---

Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes inscrite au tableau de l'Ordre de la Région de Marseille  
et sur la liste nationale des Commissaires aux Comptes - CRCC de Montpellier - Nîmes

S.A. au capital de 250 000 euros - RCS Avignon 70 B 9 - Siret 702 620 097 00023 - APE 6920Z - TVA : FR 57 702 620 097

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2024

### GRAND DELTA HABITAT

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM

Au capital de 17 783 730 euros

3 RUE MARTIN LUTHER KING

84000 AVIGNON

A l'Assemblée Générale,

#### I - Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCIC GRAND DELTA HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31/12/2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport, et présentant les caractéristiques suivantes :

- *Bénéfice* .....9 681 986 €
- *Total de bilan*.....2 908 779 100 €
- *Total produits d'exploitation* .....265 278 860 €

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

#### II - Fondement de l'opinion

##### ✓ Référentiel d'audit

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

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

##### ✓ Indépendance

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

✓ **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans l'annexe des comptes annuels :

- ***Changements de méthodes comptables :***

Ces points sont exposés dans la partie « C. Changements de méthodes » de la note « III. Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels et font mention du changement de méthodes comptables relatif à :

- **L'assurance dommage-ouvrage.** La prime unique des contrats d'assurance obligatoire dommage-construction qui entraîne une garantie décennale était constatée en charge constatée d'avance pour la partie concernant la période garantie sur les exercices ultérieurs. Cette option comptable d'étalement de la charge n'est plus retenue à compter du 1er janvier 2024 au profit du passage de la prime en charge dès réception de facture.

L'impact rétrospectif de ce changement de méthode comptable est de 2 194 K€ et a été imputé à l'ouverture de l'exercice sur les capitaux propres au débit du compte de report à nouveau SIEG.

Ces dernières se sont élevées à 318 K€ en 2024 et ont été constatées en totalité en charges sans étalement.

- **La démolition (ANRU ou hors ANRU).** Selon les règles en vigueur jusqu'au 31 décembre 2023 chez GRAND DELTA HABITAT, les logements dont la démolition avait commencé n'étaient sortis de l'actif qu'à l'issue des travaux de déconstruction. A compter du 1er janvier 2024, cette sortie comptable est avancée au lancement du premier ordre de service du chantier de démolition.

Ce changement n'a pas d'impact notable sur le résultat net, puisque les actifs considérés sont totalement provisionnés bien en amont.

Par ailleurs, GRAND DELTA HABITAT passait un amortissement exceptionnel couvrant la totalité du coût du bâti lorsque la décision de démolition était prise. Une précision est apportée par rapport à cette provision qui couvrira les démolitions prévues dans les trois ans, sur décision du conseil d'administration, ou sur décision de la direction.

La méthode de reconnaissance des pertes, coûts de travaux et produits de subventions est revue. Les provisions sur d'éventuelles pertes à terminaison ne sont plus constatées, et le lancement de l'ordre de service devient le fait générateur de la comptabilisation de la totalité des coûts de travaux (en factures non parvenues) et des subventions à recevoir (en produits à recevoir).

L'impact financier sur le résultat net de cet arbitrage reste limité au regard du taux des subventions sur les projets.

- ***Changements d'estimation :***

Ce point est exposé dans la partie « B. Changements d'estimation » de la note « III. Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels et fait mention du changement d'estimation relatif aux taux de COMO.

Les coûts internes de production capitalisés en valeur d'entrée des immobilisations locatives ont été réévalués courant 2024, dans le cadre d'un changement d'estimation. De nouveaux taux forfaitaires sont appliqués au coût total TTC des opérations de construction neuve, de réhabilitation et de démolition. Ils reflètent les dépenses internes avec une meilleure exactitude, tout en restant dans les fourchettes présentées par la dernière étude sectorielle réalisée par la Fédération des ESH. Pour les démolitions, le taux passe à 4% alors qu'il était nul auparavant, pour les réhabilitations, le taux passe de 3% à 4% et pour les constructions neuves en VEFA, le taux passe de 2.5% à 1.5%. Le taux pour les

constructions neuves en MOD reste inchangé. L'assiette du nouveau taux de COMO est le prix de revient TTC quelque soit la nature de l'opération.

L'incidence de changement d'estimation sur le compte de résultat de l'exercice 2024 est une augmentation :

- Des produits d'exploitation de 622 K€.
- Des charges exceptionnelles de démolitions de 399 K€.

L'incidence de changement d'estimation sur le bilan actif de l'exercice 2024 est une augmentation des immobilisations en cours de 223 K€.

### **III - Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne les créances, les durées d'amortissements, les provisions pour gros entretien, les provisions pour régularisation des charges locatives ainsi que la provision pour indemnités de départ à la retraite.

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

### **IV - Vérifications spécifiques**

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

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

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

### **V - Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société GRAND DELTA HABITAT à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations

nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

## **VI - Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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

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

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

À Avignon, le 10 juin 2025

S.A. J. CAUSSE & ASSOCIÉS  
Jean-Damien DREVETON  
Commissaire aux Comptes Associé

Annexés au présent rapport :  
Comptes annuels de l'exercice.

**BILAN - ACTIF**

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024			TOTALS PARTIELS 6	Exercice 2023 NET 7
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5		
	<b>COMPTES DE CAPITAUX</b>				0,00	0,00
109	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				3 030 070,45	3 227 816,05
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2086	Baux long terme et droits d'usufruit	111 100,62	8 706,22	102 394,40		66 596,24
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	11 946 455,37	9 018 779,32	2 927 676,05		3 161 219,81
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				2 372 607 106,13	2 118 610 209,35
211	Terrains nus	6 704 398,71	713 056,00	5 991 342,71		5 764 410,22
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	578 367 306,92	0,00	578 367 306,92		467 703 691,10
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	2 687 447 279,21	950 645 074,41	1 736 802 204,80		1 592 805 803,66
214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	71 207 556,16	39 826 480,43	31 381 075,73		32 919 013,37
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	29 321 942,14	11 619 251,77	17 702 690,37		17 036 206,39
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	6 747 981,86	4 385 496,26	2 362 485,60		2 381 084,61
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				190 707 001,45	177 879 580,77
2312	Terrains	22 041 126,24	0,00	22 041 126,24		32 168 708,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	170 049 010,22	1 383 135,01	168 665 875,21		145 710 872,77
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				33 789 621,73	182 555 914,38
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	5 378 695,73	26 577,27	5 352 118,46		5 348 451,73
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		20 731 154,00
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	28 437 503,27	0,00	28 437 503,27		154 844 870,29
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		1 631 438,36
	<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 617 760 356,45</b>	<b>1 017 626 556,69</b>	<b>2 600 133 799,76</b>	<b>2 600 133 799,76</b>	<b>2 482 273 520,55</b>
	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				40 122 027,04	31 417 465,64
3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Immeubles en cours	36 536 468,39	53 974,00	36 482 494,39		29 547 688,90
33	<b>Immeubles achevés :</b>			0,00		
35 sauf 358	Disponible à la vente	1 336 060,82	655 442,56	680 618,26		(655 442,57)
358	Temporairement loués	2 958 914,39	0,00	2 958 914,39		2 525 219,31
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	731 610,46	18 800,00	712 810,46	712 810,46	1 709 194,26
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				75 385 641,65	66 930 487,95
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>			0,00		
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	13 285 928,50	0,00	13 285 928,50		2 777 141,87
412	Créances sur acquéreurs	2 946 826,68	0,00	2 946 826,68		1 007 788,04
414	Clients - autres activités	564 010,88	0,00	564 010,88		149 362,83
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	12 062 757,23	9 693 762,50	2 368 994,73		12 527 484,96
418	Produits non encore facturés	20 263,30	0,00	20 263,30		522 172,23
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 747 207,89	0,00	1 747 207,89		2 529 603,64
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	54 462 409,67	0,00	54 462 409,67		47 416 934,38
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				6 746 517,98	12 986 014,50
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	4 064 592,30	0,00	4 064 592,30		11 953 703,41
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	326 478,37	0,00	326 478,37		273 656,08
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	758 192,41	0,00	758 192,41		758 192,41
455-4562	Autres	1 597 254,90	0,00	1 597 254,90		0,00
478 ( OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		462,60
50	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	1 258 840,00
	<b>DISPONIBILITES</b>				180 486 887,10	138 848 168,10
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	9 701 800,50		9 701 800,50		9 392 093,96
516	Comptes de placement court terme	167 660 322,58		167 660 322,58		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		604 938,47
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	3 120 927,47		3 120 927,47		128 838 216,93
53-54	Caisse et régies d'avance	3 836,55		3 836,55		12 918,74
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	2 338 221,76		2 338 221,76	2 338 221,76	2 767 503,69
	<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>316 214 085,05</b>	<b>10 421 979,06</b>	<b>305 792 105,99</b>	<b>305 792 105,99</b>	<b>255 917 674,14</b>
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	848 675,75		848 675,75	848 675,75	809 587,51
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	2 004 518,00		2 004 518,00	2 004 518,00	1 950 347,00
476	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>	0,00		0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>	<b>3 936 827 635,25</b>	<b>1 028 048 535,75</b>	<b>2 908 779 099,50</b>	<b>2 908 779 099,50</b>	<b>2 740 951 139,20</b>
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					269 177,00
	(3) Dont à plus d'un an					669 454,53

**BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT**

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2024		Exercice 2023 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		<b>445 537 612,33</b>	<b>426 183 162,68</b>
101-104-105	<b>Capital :</b>		<b>89 214 322,29</b>	<b>89 208 622,29</b>
1011 (SEM)	Capital souscrit - non appelé	17 773 050,00		17 773 035,00
10103-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
10134	Capital : actions d'attribution	10 880,00		4 995,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	71 430 992,29		71 430 992,29
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	<b>Dotations :</b>			
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
106	<b>Reserves :</b>			
1061 (sociétés)	Reserve légale	5 238 370,14		5 238 370,14
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	207 281 769,53		172 887 841,64
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	(3 000,00)		24 364 920,74
10671	dont relatif du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	142 562 403,35		133 239 680,85
106851	dont relatif du SIEG (depuis 2021)	2 664 923,40		23 134 810,50
10688	Reserves diverses	1 243 747,02		1 243 747,02
106881	dont relatif du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	<b>Report à nouveau (a)</b>	<b>5 502 008,53</b>	<b>5 502 008,53</b>	<b>6 992 542,40</b>
11 (SEM)	dont relatif de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relatif du SIEG (depuis 2021)			
12	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	<b>9 681 986,41</b>	<b>9 681 986,41</b>	<b>20 052 014,30</b>
12 (SEM)	dont relatif de l'activité agréée	0,00		
	dont relatif du SIEG (depuis 2021)	5 792 730,06		18 320 664,00
	Montant brut			
	Inscrit au résultat			
13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>181 456 912,79</b>	<b>181 456 912,79</b>	<b>172 128 644,64</b>
14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>642 178 520,06</b>	<b>642 178 520,06</b>	<b>625 356 384,02</b>
	Titres participatifs	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)</b>	<b>642 178 520,06</b>	<b>642 178 520,06</b>	<b>625 356 384,02</b>
15	<b>PROVISIONS</b>		<b>19 425 874,63</b>	<b>22 123 083,84</b>
151	Provisions pour risques	3 320 910,40		2 455 562,49
1572	Provisions pour gros entretien	10 584 192,22		9 688 600,99
153-158	Autres provisions pour charges	5 520 772,01		9 978 920,36
	<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>	<b>19 425 874,63</b>	<b>19 425 874,63</b>	<b>22 123 083,84</b>
162	<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		<b>2 154 353 108,28</b>	<b>2 008 957 955,86</b>
	Participation des employeurs à l'effort de construction	55 630 331,22		44 598 698,66
163	Emprunts obligataires	297 962 646,70		199 000 000,00
164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>		<b>1 626 681 448,53</b>	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	1 423 218 183,15		1 363 215 378,16
1642	C.G.L.U.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	13 273 934,14		15 869 931,59
1648	Autres établissements de crédit	190 169 331,24		170 915 281,05
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>		<b>15 528 857,16</b>	
1651	Dépôts de garantie des locataires	15 005 596,16		14 287 715,97
1654	Redevances (location-accession)	522 411,15		475 977,87
1658	Autres dépôts	649,85		649,85
	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>		<b>158 550 024,67</b>	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	102 422 973,16		122 599 940,98
17	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	24 992 573,20		50 349 460,23
1688 (sauf 16883)+1718-1748-1788-5181	Intérêts courants	31 134 478,31		27 637 233,73
16883	Intérêts compensateurs	0,00		7 687,77
229	<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	<b>Clients créditeurs</b>		<b>3 791 151,02</b>	<b>1 137 304,72</b>
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	2 613 435,00		0,00
Autres 419	Autres	1 177 716,02		1 137 304,72
401-4031-4081-4088 partiel	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>48 860 095,12</b>	<b>37 050 165,09</b>
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	27 556 735,57		14 510 243,26
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	897 409,88		1 020 201,53
	Dettes fiscales, sociales et autres	20 405 949,67		21 519 720,30
404-405-4084-4088 partiel	<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>26 118 073,37</b>	<b>44 216 672,47</b>
269-279	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
	Fournisseurs d'immobilisations	24 134 091,18		21 529 197,23
4563 (sociétés)	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
454	<b>Autres dettes :</b>			
451-458	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
4615	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.L.E	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)+478	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	Autres	1 983 982,19		22 687 475,24
4871-4878	<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>14 052 277,02</b>	<b>2 109 973,20</b>
4872	Au titre de l'exploitation et autres	10 034 407,60		1 283 823,20
	Produits des ventes sur lots en cours	4 017 869,42		825 750,00
	<b>TOTAL DETTES (III)</b>	<b>2 247 174 704,81</b>	<b>2 247 174 704,81</b>	<b>2 093 471 671,34</b>
477	<b>DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>	<b>2 908 779 099,50</b>	<b>2 908 779 099,50</b>	<b>2 740 951 139,20</b>
	(a) Montant entre parenthèses [orsqu'il s'agit de pertes,			
	(1) Dont à plus d'un an,			1 642 650 065,06
	(1) Dont à moins d'un an,			283 170 970,62

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

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	
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>228 130 080,76</b>	<b>0,00</b>	<b>215 003 619,32</b>	<b>0,00</b>
	<b>CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>78 687 074,08</b>	<b>0,00</b>	<b>71 761 074,10</b>	<b>0,00</b>
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		<b>3 897 299,70</b>	<b>3 897 299,70</b>		<b>8 100 178,00</b>	
61	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
62	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
63	Variation des stocks :						
6301	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6302	Approvisionnements	0,00	16 777,49	16 777,49		0,00	
6303	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
6304	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		0,00	
6305 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6305 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		6 591 758,18	6 591 758,18		0,00	
6305-605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	1 884 812,38	1 884 812,38		2 321 750,12	
6306	Achats non stockés de matériaux et fournitures	12 104 482,87	766 283,34	12 870 738,21		12 870 684,59	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	13 165 013,81	5 527 082,98	18 692 096,79		17 322 857,52	
613	Locations		300 929,01	300 929,01		679 685,03	
614	Charges locatives et de copropriétés		159 924,88	159 924,88		19 398,82	
615 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	359 350,78	3 549 013,58	3 908 364,36		4 063 444,30	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	15 512 805,65	15 512 805,65		13 270 147,90	
6156	Maintenance		1 022 597,44	1 022 597,44		1 248 476,27	
6158	Autres travaux d'entretien		103 889,68	103 889,68		95 115,89	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		71 823,24	71 823,24		19 371,31	
616	Primes d'assurances		2 328 767,13	2 328 767,13		2 333 525,38	
621	Personnel extérieur à la société	21 000,00	179 280,00	200 280,00		211 853,19	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	3 223 328,65	3 223 328,66		3 058 432,54	
623	Publicité, publications, relations publiques		625 384,58	625 384,58		577 356,76	
625	Déplacements, missions et réceptions		1 256 988,47	1 256 988,47		1 081 432,60	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		356 973,00	356 973,00		0,00	
6285	Redevances		0,00	0,00		509 405,00	
Autres comptes 61 et 62	Autres	3 746 371,38	1 835 168,07	5 581 539,45		4 168 705,48	
63	Impôts, taxes et versements assimilés		<b>29 763 908,29</b>	<b>29 763 908,29</b>	<b>0,00</b>	<b>29 003 569,89</b>	<b>0,00</b>
631-633	Sur rémunérations	292 669,26	2 493 893,54	2 786 562,80		3 565 621,61	
63312	Taxes foncières	28 532,66	18 969 011,95	19 998 344,61		16 653 104,39	
Autres 635-637	Autres	7 798 715,42	180 285,45	7 979 000,88		8 794 543,89	
64	Charges de personnel		<b>40 548 780,35</b>	<b>40 548 780,35</b>	<b>0,00</b>	<b>40 139 338,52</b>	<b>0,00</b>
641-6481	Salaires et traitements	2 772 685,15	26 195 401,43	28 968 086,58		29 231 372,27	
645-647-6485	Charges sociales	969 158,12	10 612 555,65	11 581 713,77		10 907 966,25	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			<b>76 769 825,60</b>	<b>0,00</b>	<b>72 096 780,20</b>	<b>0,00</b>
6811-6812-6810-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		64 855 910,64	64 855 910,64		61 731 575,24	
Autres 6811	Autres immobilisations		4 227 389,99	4 227 389,99		4 329 430,46	
6812	Charges d'exploitation à répartir		37 514,00	37 514,00		33 325,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		243 337,94	243 337,94		471,04	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		53 974,00	53 974,00		51 272,44	
68174	Dépréciation des créances		1 625 745,88	1 625 745,88		2 507 608,95	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		3 033 185,53	3 033 185,53		1 496 467,88	
Autres 6815	Autres provisions		2 692 767,62	2 692 767,62		1 946 325,09	
685 (sauf 6855)	Autres charges			<b>2 359 492,44</b>	<b>0,00</b>	<b>2 002 856,81</b>	<b>0,00</b>
6854	Pertes sur créances irrécouvrables		2 092 258,94	2 092 258,94		1 768 453,01	
6851-688	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	267 235,50	267 235,50		234 403,80	
6855	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
68	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>63 797 683,85</b>	<b>0,00</b>	<b>51 522 925,67</b>	<b>0,00</b>
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		84 507,88	84 507,88		403 652,55	
686	Charges d'intérêts (2) :						
681121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relatifs et avances		0,00	0,00		0,00	
681122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		55 443 340,59	55 443 340,59		40 682 515,17	
681123	Intérêts compensateurs		(7 687,77)	(7 687,77)		(2 856,78)	
681124	Intérêts de préfinancements consolidés		2 450 230,01	2 450 230,01		4 376 835,03	
68114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
68115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00		0,00	
68115	Intérêts sur autres opérations		4 506 828,42	4 506 828,42		5 177 546,84	
686	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
684-686-689-688	Autres charges financières		1 311 444,72	1 311 444,72		885 233,07	
69	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>38 605 406,89</b>	<b>0,00</b>	<b>17 254 788,88</b>	<b>0,00</b>
69	Sur opérations de gestion :						
691	Sur opérations en capital :						
691	Sur opérations de gestion		3 135 669,37	3 135 669,37		2 410 173,00	
692	Sur opérations en capital			<b>33 702 842,52</b>	<b>0,00</b>	<b>13 969 249,88</b>	<b>0,00</b>
695	Valeurs comptabilisées des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		9 677 923,40	9 677 923,40		12 117 157,17	
696	Autres		24 024 919,12	24 024 919,12		1 852 052,71	
697	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			<b>1 766 895,00</b>	<b>0,00</b>	<b>875 365,94</b>	<b>0,00</b>
6971-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		1 766 895,00	1 766 895,00		354 404,95	
6972	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6975	Dotations aux provisions		0,00	0,00		520 960,99	
698	<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
699	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
70	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>41 257 929,45</b>	<b>289 275 222,05</b>	<b>330 533 151,50</b>	<b>0,00</b>	<b>283 781 333,87</b>	<b>0,00</b>
71	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			<b>9 681 986,41</b>	<b>0,00</b>	<b>20 052 014,30</b>	<b>0,00</b>
72	dont relevant du SIEG			<b>5 792 730,06</b>		<b>18 320 664,00</b>	
73	dont ne relevant pas du SIEG			<b>3 889 256,35</b>		<b>1 731 350,30</b>	
74	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>340 215 137,91</b>	<b>0,00</b>	<b>303 833 348,17</b>	<b>0,00</b>
75	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
76	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

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
1	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>265 278 859,72</b>	<b>0,00</b>	<b>250 315 996,50</b>	<b>0,00</b>
2						
3						
4	70 (net de 709)	<b>Produits des activités</b>	<b>239 297 316,91</b>	<b>0,00</b>	<b>229 591 264,16</b>	<b>0,00</b>
5	7011	Ventes de terrains bois	1 403 679,00		1 628 434,59	
6	7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	1 454 063,91		4 068 226,80	
7	7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00	
8	7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00	
9	703	Récupération des charges locatives	40 132 526,75		38 705 286,18	
10	702 / 704	<b>Loyers :</b>				
11	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	9 079 942,70		7 302 894,02	
12	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	168 858 526,45		159 644 695,44	
13	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	234 897,69		267 505,00	
14	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 875 099,08		3 518 407,94	
15	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession en vendus	91 121,64		161 061,25	
16	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	13 611 784,73		12 584 377,88	
17	706	<b>Prestations de services :</b>				
18	705	Produits de gestion d'aménagement	0,00		0,00	
19	7061-7062	Rémunération des gestion ( accession et gestion de prêts)	0,00		0,00	
20	70631 (OHLM)	Sociétés sous agide	0,00		0,00	
21	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00	
22	7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00	
23	7065	Syndic de copropriété	747 299,80		651 166,38	
24	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00	
25	70671	Gestion des S,C,C,C	0,00		0,00	
26	70672	Gestion des prêts	0,00		0,00	
27	7068	Autres prestations de services	(48 098,61)		0,00	
28	708	<b>Produits des activités annexes :</b>				
29	7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	42 549,24		76 666,33	
30	Autres 708	Autres	813 924,73		982 542,35	
31	71	<b>Production stockée (ou déstockage)</b>	<b>8 788 231,39</b>	<b>0,00</b>	<b>4 989 011,86</b>	<b>0,00</b>
32	7133	Immeubles en cours	7 236 413,88		6 392 655,06	
33	7135	Immeubles achevés	1 551 817,51		(1 403 643,20)	
34	72	<b>Production immobilisée</b>	<b>4 190 730,96</b>	<b>0,00</b>	<b>3 880 640,61</b>	<b>0,00</b>
35	721-Autres 722	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		1 604 975,60	
36	74	Autres productions immobilisées	4 190 730,96		2 275 665,01	
37	742	<b>Subventions d'exploitation</b>	<b>1 244 216,03</b>	<b>0,00</b>	<b>2 859 774,08</b>	<b>0,00</b>
38	745	Primes à la construction	0,00		0,00	
39	744	Subventions d'exploitation diverses	1 244 216,03		2 859 774,08	
40	781	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00	
41	78157	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>	<b>6 281 859,26</b>	<b>0,00</b>	<b>6 231 762,09</b>	<b>0,00</b>
42	78174	Provisions pour gros entretien	2 137 594,30		995 103,00	
43	Autres 781	Dépréciations de créances	2 092 256,84		1 768 453,01	
44	791	Autres reprises	2 052 008,02		3 468 206,08	
45	7953	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>2 071 991,11</b>	<b>2 071 991,11</b>	<b>366 100,48</b>	
46	751-754-7581-7582-7588	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	2 677 058,00	<b>2 677 058,00</b>	1 975 555,00	
47	755	<b>Autres produits</b>	<b>727 456,06</b>	<b>727 456,06</b>	<b>421 886,22</b>	<b>0,00</b>
48		Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
49	76	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>9 794 215,36</b>	<b>0,00</b>	<b>9 065 334,63</b>	<b>0,00</b>
50						
51	761	<b>De participations (2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>	<b>690 384,99</b>	<b>0,00</b>	<b>560 563,32</b>	<b>0,00</b>
56	76261-76262	Prêts accession	0,00		0,00	
57	Autres 762	Autres	690 384,99		560 563,32	
58	763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	<b>7 292 831,09</b>	<b>7 292 831,09</b>	<b>8 132 881,42</b>	
59	765-766-768	Autres (2)	59 508,25	<b>59 508,25</b>	484,50	
60	786	Reprises sur dépréciations et provisions	1 751 491,03	<b>1 751 491,03</b>	394 147,11	
61	796	Transfert de charges financières	0,00	<b>0,00</b>	(22 741,72)	
62	767	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
63						
64						
65						
66	771	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>65 142 062,83</b>	<b>0,00</b>	<b>44 452 017,04</b>	<b>0,00</b>
67	771	Sur opérations de gestion	4 610 655,43	<b>4 610 655,43</b>	5 101 984,93	
68	775	Sur opérations en capital	55 740 774,51	<b>0,00</b>	37 832 768,05	<b>0,00</b>
69	777	Produits des cessions d'éléments d'actif	25 933 263,47		28 219 468,58	
70	778	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	5 728 629,66		6 882 919,45	
71	787	Autres	24 078 881,38		2 730 380,04	
72	797	Reprises sur dépréciations et provisions	4 790 632,89	<b>4 790 632,89</b>	1 517 264,06	
73		Transferts de charges exceptionnelles	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
74						
75						
76						
77		<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>340 215 137,91</b>	<b>340 215 137,91</b>	<b>303 833 348,17</b>	<b>0,00</b>
78				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
79		dont relevant du SIEG		<b>0,00</b>		
80		dont ne relevant pas du SIEG		<b>0,00</b>		
81		<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>340 215 137,91</b>	<b>0,00</b>	<b>303 833 348,17</b>	<b>0,00</b>
82						
83		(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
84		(2) Dont produits concernant les entreprises liées				

Tableau n° 1  
**ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)**

Partie 4 Fiche n°4.1

**ENGAGEMENTS**

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

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	105 838 995,38
8012	Octroi de prêts :	
80121	- Contrats signés de prêts principaux	0,00
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	0,00
Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locales)	
80188	Engagements divers	
<b>TOTAL</b>		<b>105 838 995,38</b>

**COMMERCIALISATION**

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	3 226 499,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	346 664,00
<b>TOTAL</b>		<b>3 573 163,00</b>

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

**PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES**

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

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

Tableau n° 2  
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		6 992 542,40		6 619 208,00		373 334,40
12 - Résultat de l'exercice N-1		20 052 014,30		18 620 664,00		1 431 350,30
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				92,86%		7,14%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0,00%		0,00%
<b>AFFECTATIONS :</b>						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00		0,00%	0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		10 026 007,15		92,86%	715 675,15	7,14%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00	0,00	
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		0,00		0,00	0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières		9 322 722,49		9 310 332,00	12 390,49	
10688 Réserves diverses		0,00		0,00	0,00	
457 - Dividendes				0,00%	0,00	0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		7 695 827,06		6 619 208,00	1 076 619,06	
<b>TOTAUX</b>		<b>27 044 556,70</b>		<b>25 239 872,00</b>	<b>1 804 684,70</b>	<b>1 804 684,70</b>

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

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

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

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

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

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

**PARTIE IV  
 Fiche n°4.2.3**

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires (hors 703)	123 891 145,00	130 694 596,00	183 793 852,29	190 885 977,98	199 164 790,16
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	61 211 604,83	68 629 793,97	94 877 870,68	85 284 639,73	75 479 231,71
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	20 743 663,69	23 072 942,48	27 331 509,95	20 052 014,30	9 681 986,41
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	338,00	359,00	369,00	634,00	649,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	12 637 191,00	13 512 463,00	25 099 948,00	25 208 539,06	24 921 322,71
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	6 547 059,00	6 981 335,00	12 326 304,00	14 868 979,43	15 564 763,67

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
<b>a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)</b>	26 371 003,38	17 344 177,00	23 556 749,66	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	6 092 722,34	8 693 929,24	8 042 724,33	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	217 036 264,09	229 591 264,16	239 297 316,91	
d) Charges récupérées (comptes 703)	33 242 411,80	38 705 286,18	40 132 526,75	
<b>e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM</b>	<b>189 886 574,63</b>	<b>199 579 907,22</b>	<b>207 207 514,49</b>	
<b>f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)</b>	<b>13,89%</b>	<b>8,69%</b>	<b>11,37%</b>	<b>11,32%</b>

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

**TABLEAU DES MOUVEMENTS  
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

N° de compte 1	IMMOBILISATIONS 2	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE 3	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
			Acquisitions, Créations, Apports (3) 4	Virements de poste à poste (4) 5	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés 6	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5) 7	
<b>INCORPORELLES</b>							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083-2084-2085-232-237	Baux long terme et droits d'usufruit	73 797,27	37 303,35	0,00	0,00	0,00	111 100,62
203-205-206-207-2088	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237) Autres immobilisations incorporelles	45 088,41	0,00	0,00	0,00	0,00	45 088,41
	<b>Total I</b>	<b>11 046 541,27</b>	<b>930 440,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75 614,71</b>	<b>11 901 366,96</b>
<b>CORPORELLES</b>							
<b>Terrains</b>							
2111-2112-2113-2115	Terrains nus	6 477 466,22	226 932,49	0,00	0,00	0,00	6 704 398,71
212	Terrains aménagés, loués, bâtis Agencements - Aménagements de terrains	467 703 691,11	(54 653,50)	111 825 906,36	0,00	1 107 637,04	578 367 306,93
	<b>Total II</b>	<b>474 181 157,33</b>	<b>172 278,99</b>	<b>111 825 906,36</b>	<b>0,00</b>	<b>1 107 637,04</b>	<b>585 071 705,64</b>
<b>Constructions</b>							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	2 496 154 248,11	0,00	218 907 937,91	0,00	27 614 906,38	2 687 447 279,64
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	192 471 639,37	0,00	23 038 272,01	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	26 436 298,54	0,00	4 576 634,37	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	71 233 419,81	0,00	0,00	0,00	25 863,65	71 207 556,16
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	25 863,65	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	27 993 981,27	229 945,65	1 098 015,22	0,00	0,00	29 321 942,14
	<b>Total III [A+B+C]</b>	<b>2 595 381 649,19</b>	<b>229 945,65</b>	<b>220 005 953,13</b>	<b>0,00</b>	<b>27 640 770,03</b>	<b>2 787 976 777,94</b>
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	352 168,34	24 070,14	0,00	0,00	0,00	376 238,48
<b>Divers</b>							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	69 542,56	0,00	0,00	0,00	0,00	69 542,56
2182	Matériel de transport	785 697,08	234 927,28	0,00	0,00	307 472,98	713 151,38
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	3 845 826,78	382 730,52	0,00	0,00	1 165,18	4 227 392,12
2184	Mobilier	1 204 804,82	142 802,42	0,00	0,00	5 236,09	1 342 171,15
2188	Diverses	19 486,17	0,00	0,00	0,00	0,00	19 486,17
	<b>Total V</b>	<b>5 925 157,41</b>	<b>760 460,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>313 874,25</b>	<b>6 371 743,38</b>
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>							
2312-2313-2314-2318-235	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure Constructions et autres immobilisations corporelles : - Construction et acquisition-amélioration - Additions et remplacements de composants (1) Avances et acomptes	32 072 715,91	101 405 932,67	0,00	111 437 522,34	0,00	22 041 126,24
		110 085 080,26	214 757 737,11	0,00	193 066 853,76	0,00	131 775 963,61
		37 567 553,83	28 032 976,17	0,00	27 327 483,39	0,00	38 273 046,61
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total VII</b>	<b>179 725 350,00</b>	<b>344 196 645,95</b>	<b>0,00</b>	<b>331 831 859,49</b>	<b>0,00</b>	<b>192 090 136,46</b>
	<b>Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>3 255 565 482,27</b>	<b>345 383 400,95</b>	<b>331 831 859,49</b>	<b>331 831 859,49</b>	<b>29 062 281,32</b>	<b>3 571 886 601,90</b>
<b>FINANCIERES</b>							
261-266-2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	5 605 581,73	30 642,50	571,50	0,00	258 100,00	5 378 695,73
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	967 772,04	74 275,44	0,00	0,00	1 062 047,48	0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	20 731 154,00	0,00	0,00	20 731 154,00	0,00	0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S,C,C,C,C,	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761-2676-2768	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...) Intérêts courus	154 667 010,31	1 493 816,57	20 730 582,50	0,00	148 568 459,50	28 322 949,88
		1 631 438,00	0,00	0,00	0,00	1 631 438,00	0,00
	<b>Total IX</b>	<b>183 622 956,08</b>	<b>1 598 734,51</b>	<b>20 731 154,00</b>	<b>20 731 154,00</b>	<b>151 520 044,98</b>	<b>33 701 645,81</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>3 450 353 885,30</b>	<b>347 949 879,21</b>	<b>352 563 013,49</b>	<b>352 563 013,49</b>	<b>180 657 941,01</b>	<b>3 617 645 803,50</b>

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

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

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

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

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

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
<b>INCORPORELLES</b>						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2806-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	7 201,03	1 505,19	0,00	0,00	8 706,22
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	7 930 409,87	1 163 984,16	0,00	75 614,71	9 018 779,32
	<b>TOTAL II</b>	<b>7 937 610,90</b>	<b>1 165 489,35</b>	<b>0,00</b>	<b>75 614,71</b>	<b>9 027 485,54</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>2812</b>	<b>Agencements - Aménagements de terrains</b> <b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	902 710 713,93	64 978 557,42	23 156,48	19 172 107,54	948 540 320,29
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	37 826 296,45	1 568 379,82	4 216,88	19 481,72	39 379 413,43
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	10 957 774,38	661 476,89	0,00	0,00	11 619 251,77
	<b>TOTAL III</b>	<b>951 494 787,26</b>	<b>67 208 414,13</b>	<b>27 373,36</b>	<b>19 191 589,26</b>	<b>999 538 985,49</b>
<b>2815</b>	<b>Instal. techniques - Matériel - Outillage</b> <b>TOTAL IV</b>	<b>256 434,45</b>	<b>37 275,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>293 709,98</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	45 846,28	5 570,15	0,00	0,00	51 416,43
28182	Matériel de transport	477 514,37	121 368,63	0,00	186 921,12	411 961,88
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	2 440 262,94	410 182,74	0,00	1 165,18	2 849 280,50
28184	Mobilier	667 895,19	106 113,43	0,00	4 682,36	769 326,26
28188	Diverses	8 287,93	1 513,28	0,00	0,00	9 801,21
	<b>TOTAL V</b>	<b>3 639 806,71</b>	<b>644 748,23</b>	<b>0,00</b>	<b>192 768,66</b>	<b>4 091 786,28</b>
<b>282</b>	<b>Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)</b> <b>TOTAL VI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>963 328 639,32</b>	<b>69 055 927,24</b>	<b>27 373,36</b>	<b>19 459 972,63</b>	<b>1 012 951 967,29</b>

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

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

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

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

	50 ans
--	--------

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	<b>INCORPORELLES</b>					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2806-2809-2803	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-2806	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	75 614,71	0,00	75 614,71
	<b>Total I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75 614,71</b>	<b>0,00</b>	<b>75 614,71</b>
	<b>CORPORELLES</b>					
2812	Agencements - Aménagements de terrains <b>Total II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>CONSTRUCTIONS</b>					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locales (sol propre)	0,00	11 097 442,33	8 074 665,21	0,00	19 172 107,54
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locales sur sol d'autrui	0,00	42,44	19 439,28	0,00	19 481,72
281315-28135-281415-28145	Bâiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total III</b>	<b>0,00</b>	<b>11 097 484,77</b>	<b>8 094 104,49</b>	<b>0,00</b>	<b>19 191 589,26</b>
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage <b>Total IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	183 985,53	2 935,59	0,00	186 921,12
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	1 165,18	0,00	0,00	1 165,18
28184	Mobilier	0,00	4 682,36	0,00	0,00	4 682,36
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total V</b>	<b>0,00</b>	<b>189 833,07</b>	<b>2 935,59</b>	<b>0,00</b>	<b>192 768,66</b>
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>Total VI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>0,00</b>	<b>11 287 317,84</b>	<b>8 172 654,79</b>	<b>0,00</b>	<b>19 459 972,63</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

**TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS**

NATURE 1	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE 3	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE 4	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE 5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	698 050,00	171 268,00	216 057,00	653 261,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	2 304 256,83	802 263,78	259 528,93	(3) 2 846 991,68
Pour gros entretien	9 688 600,99	3 033 185,53	2 137 594,30	10 584 192,22
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	9 432 176,02	1 719 235,84	5 809 982,13	(3) 5 341 429,73
<b>TOTAL II</b>	<b>22 123 083,84</b>	<b>5 725 953,15</b>	<b>(2) 8 423 162,36</b>	<b>19 425 874,63</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	3 684 663,54	2 010 232,94	1 046 884,35	4 648 012,13
Financières	1 244 902,04	26 577,27	1 244 902,04	26 577,27
<b>TOTAL III</b>	<b>4 929 565,58</b>	<b>2 036 810,21</b>	<b>2 291 786,39</b>	<b>4 674 589,40</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	53 974,00	0,00	53 974,00
Immeubles achevés	655 442,56	0,00	0,00	655 442,56
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	16 777,49	0,00	16 777,49	0,00
<b>TOTAL IV</b>	<b>672 220,05</b>	<b>53 974,00</b>	<b>16 777,49</b>	<b>709 416,56</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	10 179 073,56	1 625 745,88	2 092 256,94	9 712 562,50
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	41 306,15	0,00	41 306,15	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>10 220 379,71</b>	<b>1 625 745,88</b>	<b>2 133 563,09</b>	<b>9 712 562,50</b>
<b>TOTAL VI (III + IV + V)</b>	<b>15 822 165,34</b>	<b>3 716 530,09</b>	<b>4 442 126,97</b>	<b>15 096 568,46</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>37 945 249,18</b>	<b>(1) 9 442 483,24</b>	<b>(1) 12 865 289,33</b>	<b>34 522 443,09</b>

**RENOIS**

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	7 649 010,97	6 788 448,25
	Financières	26 577,27	1 286 208,19
	Exceptionnelles	1 766 895,00	4 790 632,89
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		5 022 735,52
	de provisions non utilisées (*)		3 400 426,84
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			2 846 991,46

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

## 6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	55 630 331,22	1 384 987,33	5 957 615,62	48 287 728,27	10 916 092,96
163	Emprunts obligataires (1)	297 962 646,70	1 050 916,38	104 352 561,68	192 559 168,64	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 626 681 448,53	26 483 653,76	111 204 086,98	1 488 993 707,79	1 530 317 584,63
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	15 006 246,01	<b>Non ventilable (3)</b>		15 006 246,01	
1654	Redevances location - accession	522 411,15		522 411,15	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	102 422 973,16	176 954,36	707 817,44	101 538 201,36	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	24 720 545,64	24 750 545,64		(30 000,00)	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	31 406 505,87	31 406 505,87		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>2 154 353 108,28</b>	<b>85 253 563,34</b>	<b>222 744 492,87</b>	<b>1 846 355 052,07</b>	<b>1 541 233 677,59</b>
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	52 588 236,63	52 588 236,63	0,00		
419	Clients créditeurs	3 791 151,02	3 791 151,02		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	8 487 488,57	8 487 488,57	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 627 732,35	4 627 732,35	0,00		
44	<b>Etats et autres collectivités publiques :</b>	<b>7 290 728,75</b>	<b>7 290 728,75</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 sauf 443	Autres	7 290 728,75	7 290 728,75	0,00		
45	<b>Groupe, associés et opérations de coopération</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
451	Groupe	0,00		0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
455/456/457	Associés	0,00		0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
46	<b>Créditeurs divers :</b>	<b>1 950 831,98</b>	<b>1 950 831,98</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00		
46 (sauf 461)	Autres dettes	1 950 831,98	1 950 831,98	0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	33 150,21		33 150,21		
<b>TOTAL II</b>		<b>78 769 319,51</b>	<b>78 769 319,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
487	<b>Produits constatés d'avance :</b>	<b>14 252 277,02</b>	<b>14 252 277,02</b>	<b>0,00</b>		
4871	Sur exploitation	10 234 407,60	10 234 407,60	0,00		
4872	Sur vente de lots en cours	4 017 869,42	4 017 869,42	0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
<b>TOTAL III</b>		<b>14 252 277,02</b>	<b>14 252 277,02</b>	<b>0,00</b>		
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>		<b>2 247 374 704,81</b>	<b>178 275 159,87</b>	<b>222 744 492,87</b>	<b>1 846 355 052,07</b>	<b>1 541 233 677,59</b>
<b>RENVIS</b>						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	221 559 475,10				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	60 061 305,32				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>				
267	Créances rattachées à des participations	20 699 940,00		20 699 940,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	823 303,85	3 480,39	819 823,46
275/276	Autres immobilisations financières	6 914 259,42		6 914 259,42
	<b>TOTAL I</b>	<b>28 437 503,27</b>	<b>3 480,39</b>	<b>28 434 022,88</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	731 610,46	731 610,46	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	13 285 928,50	13 285 928,50	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	12 062 757,23	5 744 746,75	6 318 010,48
412	Créances sur acquéreurs	2 946 826,68	2 946 826,68	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	574 274,18	574 274,18	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	1 214,42	1 214,42	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00		0,00
44	Etat et collectivités publiques :	56 208 403,14	13 589 303,23	42 619 099,91
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	56 208 403,14	13 589 303,23	42 619 099,91
45	Groupe et associés et opération de coopération	1 597 254,90	0,00	1 597 254,90
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	1 597 254,90		1 597 254,90
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	5 143 949,28	5 143 949,28	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	1 084 670,78	1 084 670,78	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	4 059 278,50	4 059 278,50	0,00
	<b>TOTAL II</b>	<b>92 552 218,79</b>	<b>42 017 853,50</b>	<b>50 534 365,29</b>
486	Charges constatées d'avances	2 338 221,76	2 338 221,76	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	<b>TOTAL III</b>	<b>2 338 221,76</b>	<b>2 338 221,76</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>123 327 943,82</b>	<b>44 359 555,65</b>	<b>78 968 388,17</b>

(1) RENVOIS		
Dont		
subventions d'investissement à recevoir		33 130 764,35
subventions d'exploitation à recevoir		
TVA		1 537 661,74



**EFFECTIF**

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
<b>Personnels administratifs</b>	<b>519</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cadres	146,1			
Non cadres	372,49			
<b>Gardiens d'immeubles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cadres	0			
Non cadres	0			
<b>Personnels d'immeubles</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cadres	0			
Non cadres	103,26			
<b>Personnel de maintenance</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cadres	6			
Non cadres	16			
<b>TOTAL</b>	<b>644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dont effectif de l'organisme à plein temps	627			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	25			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	17			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	622	30	652
- Fins de contrats au cours de l'année	- 60	- 24	- 84
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 49	+ 27	+ 76
<b>= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice</b>	<b>611</b>	<b>33</b>	<b>644</b>

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



## 10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	2 071 991,11		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	1 030 755,87		
<b>TOTAL</b>	<b>2 071 991,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

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

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



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

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement				23 885,00	23 885,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				101 132,00	101 132,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>125 017,00</b>	<b>125 017,00</b>

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

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

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

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

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

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		3 135 669,37
Pénalités sur marché	103,99	
Créances irrécouvrables	74 044,29	
Subventions accordées	67 130,19	
Régularisations des charges quittancées 2023	1 099 542,22	
Régularisations TFPB	417 392,27	
Ajustements emprunts GDH	53 878,71	
Régularisation Fournisseurs	52 249,62	
Régularisation des foyers	(196 261,18)	
Régularisation provisions CEE	142 884,15	
Frais sur ventes patrimoine	1 030 755,87	
Frais de contentieux - Condamnations	393 949,24	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		9 677 923,40
- Cessions (2)		5 845 299,81
VNC Immobilisations corporelles diverses	121 105,59	
VNC Immobilisations cédées	5 724 194,22	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		2 679 405,47
VNC Immobilisations démolies	2 679 405,47	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		1 153 218,12
VNC Remplacements de composants	1 153 218,12	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		24 024 919,12
Sinistres	1 853 283,09	
Divers exceptionnels	333 787,89	
Frais de démolition	21 009 238,88	
Opérations abandonnées	828 609,26	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 766 895,00
Dépréciations des éléments d'actif	1 766 895,00	
Divers : montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>38 605 406,89</b>	<b>38 605 406,89</b>

(1) Détailler les montants significatifs.

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

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		4 610 655,43
Pénalités reçues	51 687,36	
Recouvrement des créances en non valeur	70 234,81	
Dégrèvements TFPB	3 097 941,00	
Autres produits exceptionnels	1 015 402,88	
Pénalités occup social	321 339,03	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion	54 050,35	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		25 933 263,47
Cession des éléments d'actif (ventes patrimoine)	25 762 755,00	
Cession des autres immobilisations	170 508,47	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		5 728 629,66
Subventions virées au résultat	5 728 629,66	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		24 078 881,38
Sinistres remboursements assurances	1 931 942,42	
Produits divers exceptionnels	1 604 193,85	
Subventions notifiées opérations démolition	20 542 745,11	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		4 790 632,89
Reprises provisions pour risques démolitions	4 496 365,56	
Reprises dépréciations des éléments d'actif	294 267,33	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
<b>TOTAL</b>	<b>65 142 062,83</b>	<b>65 142 062,83</b>

(1) Détailler les montants significatifs.

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

# ANNEXE

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.  
Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

## I. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La construction neuve a sombré à son niveau des années 1950, sans perspective de reprise avant 2026. Moins de 260 000 logements neufs ont été mis en chantier au niveau national. En région PACA, le nombre de logements sociaux agréés en 2024, hors reconstitution de l'offre après démolition (ROLLS), est tombé à un niveau d'étiage vicennal. Le recul de la production de logements devrait se transformer en crise sociale dans les prochaines années.

Dans ce contexte morose, GRAND DELTAT HABITAT a mené une politique de développement ambitieuse. La Coopérative a engagé la mise en chantier de 662 logements, 1267 réhabilitations et 264 démolitions (2023 : 411, 741 et 157 logements). Par ailleurs, elle a pu opportunément acquérir 1 447 logements, cédés par ses confrères soucieux de reconstituer rapidement leur trésorerie. La Coopérative compte 41 000 logements fin décembre 2024 (39 375 au 31 décembre 2023).

La pénurie de logements sur PACA et dans le Gard a facilité la baisse de la vacance, réduite en fin d'année à des niveaux difficilement compressibles : au 31 décembre 2024, 188 logements sont disponibles à la location. Quant aux 621 sont vacants pour des raisons techniques, 194 sont en cours de démolition.

Par ailleurs, les objectifs de vente HLM ont été atteints. Les objectifs en matière de recouvrement de créances locatives ont été largement dépassés (99,6% du quittancement).

Sur le plan financier, GRAND DELTA HABITAT a subi en année pleine la hausse du livret A qui a fortement pesé sur son résultat net comptable. L'autofinancement a cependant été préservé, le taux de progressivité de la dette sur livret A s'ajustant pour différer une partie de l'amortissement des emprunts.

Enfin, la Société a sécurisé auprès de la Caisse des Dépôts une ligne de financement de 400 millions d'euros, prévue pour couvrir ses besoins jusqu'en octobre 2026. L'agence Standard & Poor's a concomitamment relevé d'un cran ses notations : les obligations seniors non garanties de GDH sont désormais notées 'A+' (seulement un cran en dessous de l'Etat Français), et les NeuCP 'A-1+' (note maximale).

## II. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

### **III. REGLES ET METHODES COMPTABLES**

#### **A. Méthodes générales de présentation et d'évaluation**

Les comptes annuels de GRAND DELTAT HABITAT arrêtés au 31 décembre 2024 établis conformément aux :

- Règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au PCG et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter) ;
- Règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 et l'arrêté du 7 octobre 2015 modifié par l'arrêté du 8 décembre 2023, relatifs aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs ;
- Règlement ANC n°2021-08 du 8 octobre 2021 relatif aux comptes des activités SIEG ;
- L'arrêté du 14 décembre 2022 définissant l'instruction comptable portant sur le plan de comptes et la présentation des documents comptables des organismes de logement social ;
- Annexes accompagnant l'avis du 28 février 2024 du ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales, modifiant les annexes des avis précédents.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre à l'exception des modalités de comptabilisation des assurances dommage-ouvrage et de celles des opérations de démolitions telles qu'explicitées ci-après ;
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives.

#### **B. Changement d'estimation**

Les coûts internes de production capitalisés en valeur d'entrée des immobilisations locatives ont été réévalués courant 2024, dans le cadre d'un changement d'estimation.

De nouveaux taux forfaitaires sont appliqués au coût total TTC des opérations de construction neuve, de réhabilitation et de démolition.

Ils reflètent les dépenses internes avec une meilleure exactitude, tout en restant dans les fourchettes présentées par la dernière étude sectorielle réalisée par la Fédération des ESH.

	<b>Démolition</b>	<b>Réhabilitation</b>	<b>CN en VEFA</b>	<b>CN en MOD</b>
<i>Taux de COMO jusqu'en 2023</i>	0%	3%	2,50%	3%
<i>Assiette de calcul jusqu'en 2023</i>	NA	Coût des travaux TTC	63% du coût total des travaux TTC	Coût des travaux TTC hors foncier
<i>Taux de COMO à compter de 2024</i>	4%	4%	1,50%	3%
<i>Date de mise en application</i>	1 <sup>er</sup> janvier 2024	Dossiers passés en CENG à compter du 12 août 2024	Dossiers passés en CENG à compter du 12 août 2024 et n'ayant pas été agréés préalablement	Dossiers passés en CENG à compter du 12 août 2024 et n'ayant pas été agréés préalablement
<i>Assiette du nouveau taux de COMO</i>	Prix de revient TTC	Prix de revient TTC	Prix de revient TTC	Prix de revient TTC

Les taux de COMO sont appliqués en fonction du pourcentage d'avancement des dépenses, à l'exception notable pour les constructions neuves d'un minimum constaté de 20 % à l'obtention de l'agrément (contre 10% précédemment).

Pour rappel, pour les opérations neuves, le montant de la COMO est figé à l'agrément.

L'incidence de changement d'estimation sur le compte de résultat de l'exercice 2024 est une augmentation :

- Des produits d'exploitation (compte 722100000 « coûts internes ») de 622,4 K€.
- Des charges exceptionnelles de démolitions de 399,3 K€.

L'incidence de changement d'estimation sur le bilan actif de l'exercice 2024 est une augmentation des immobilisations en cours (compte 23) de 223,1 K€.

## C. Changements de méthodes

### 1-Dommage-ouvrage : passage en charge des primes d'assurance sans étalement

L'assurance dommages-ouvrage permet de garantir et d'assurer le coût de réparation affectant un ouvrage immobilier.

Selon les règles en vigueur jusqu'au 31 décembre 2023 chez GRAND DELTA HABITAT, la prime unique des contrats d'assurance obligatoire dommage-construction qui entraîne une garantie décennale était constatée en charge constatée d'avance pour la partie concernant la période garantie sur les exercices

ultérieurs. Le compte 486 était débité, en fin d'exercice, par le crédit du compte 6162 qui avait jusqu'alors supporté la dépense.

Cette option comptable d'étalement de la charge n'est plus retenue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au profit du passage de la prime en charge dès réception de facture.

Cette nouvelle approche permet de :

- Converger vers celle suggérée par la Fédération des ESH depuis 2016.
- Aligner GRAND DELTA HABITAT sur les méthodes des principaux organismes de logements social.
- Simplifier le suivi des dépenses d'assurance dommage/ouvrage.

L'impact rétrospectif de ce changement de méthode comptable est de 2 193,8 K€ et a été imputé à l'ouverture de l'exercice sur les capitaux propres au débit du compte de report à nouveau SIEG.

Il est à noter que cet impact concerne exclusivement l'activité SIEG du fait que GRAND DELTAT HABITAT ne construit ni de logements non conventionnés, ni de PLI en maîtrise d'ouvrage directe.

Quant aux trente grosses réhabilitations assurées en DO et faisant d'un suivi de charges à répartir, elles portent également toutes sur des logements conventionnés et relèvent donc également des SIEG.

La totalité des primes portent donc sur des logements conventionnés relevant des SIEG.

Il est parallèlement à noter que ces dernières se sont élevées à 317,6 K€ en 2024 et ont été constatées en totalité en charges au débit du compte 6162 sans étalement.

#### 2-Démolition (ANRU ou hors ANRU) : constatation de l'ensemble de l'opération à la date du premier ordre de service

Selon les règles en vigueur jusqu'au 31 décembre 2023 chez GRAND DELTA HABITAT, les logements dont la démolition avait commencé n'étaient sortis de l'actif qu'à l'issue des travaux de déconstruction.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, cette sortie comptable est avancée au lancement du premier ordre de service du chantier de démolition.

Cette approche reste cohérente avec l'Instruction comptable, qui ne spécifie pas le stade d'avancement retenu comme fait générateur pour la sortie de l'actif.

Ce changement n'a pas d'impact notable sur le résultat net, puisque les actifs considérés sont totalement provisionnés bien en amont.

Il consolide en revanche une nouvelle vision du pilotage pour 2025 : des gravats en cours d'évacuation, une maison sans toit ou des pans de murs à grignoter ne sont plus des logements ; c'est la fin de l'habilité du logement et donc le lancement des travaux qui signe la sortie de l'actif du patrimoine.

Par ailleurs, GRAND DELTA HABITAT passait un amortissement exceptionnel couvrant la totalité du coût du bâti lorsque la décision de démolition était prise.

Une précision est apportée par rapport à cette provision qui couvrira les démolitions prévues dans les trois ans, sur décision du conseil d'administration, ou sur décision de la direction.

Cette approche est très prudente car les logements à démolir contribuent positivement à la formation du résultat pendant une grande partie de la période précédant la déconstruction effective (des loyers sont en effet toujours perçus alors que les charges financières et coûts de gestion sont limités).

Enfin, la méthode de reconnaissance des pertes, coûts de travaux et produits de subventions est revue.

Le cadencement très juridique de l'enregistrement des provisions, charges ou produits, est excessivement chronophage pour les services comptables sans pour autant permettre d'améliorer la fidélité de l'image du patrimoine et de la situation financière.

Dans un souci de simplification et de meilleure maîtrise des budgets prévisionnels, les provisions sur d'éventuelles pertes à terminaison ne sont plus constatées, et le lancement de l'ordre de service devient le fait générateur de la comptabilisation de la totalité des coûts de travaux (en factures non parvenues) et des subventions à recevoir (en produits à recevoir). A ce moment, les coûts sont connus et l'engagement est sûr et certain, puisque GRAND DELTA HABITAT est alors engagé contractuellement avec les entreprises, et a l'obligation administrative de finir les travaux.

Cette approche n'est pas en écart avec les pratiques d'autres acteurs comme Action Logement, qui laisse beaucoup de liberté à ses filiales en la matière : le provisionnement des coûts nets de démolition est une possibilité, pas une obligation.

La légère modification de la temporalité d'enregistrement des produits et charges s'apparente à un changement de méthode comptable. Cependant, l'impact financier sur le résultat net de cet arbitrage reste limité au regard du taux des subventions sur les projets.

## **D. Méthodes d'évaluation des postes du Bilan**

### **1 Immobilisations incorporelles**

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit à la fois être identifiable et contrôlé par l'entreprise, du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Il est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais compris. Elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue (3 ans pour les logiciels de bureautique et 7 ans pour les progiciels métiers) à partir de leur date de mise en service.

La valeur d'acquisition contractuelle des baux, augmentée des frais de notaire, est présentée parmi les immobilisations incorporelles.

Pour les biens pris à bail et remis gratuitement à l'échéance au bailleur, la durée d'amortissement est égale, au maximum, à la durée du bail.

## 2 Immobilisations corporelles

### 2.1 Terrains bâtis :

La valeur brute des terrains correspond à leur coût d'achat majoré des frais d'actes notariés, droits d'enregistrements et TVA non déductible, ils constituent des biens non amortissables.

Un certain nombre de terrains a été acquis et n'a pas fait l'objet, à ce jour, de programmation de construction.

Ces terrains sont comptabilisés en réserves foncières pour un montant total de 6,7 M€.

### 2.2 Immobilisations de rapport :

La valeur brute des immeubles de rapport correspond à leur prix de revient strict, mémoires des entreprises et honoraires d'architectes compris, majoré des frais de maîtrise d'ouvrage calculés par GRAND DELTA HABITAT. Les immeubles de rapport n'ont fait l'objet d'aucune réévaluation.

Les immeubles de rapport et travaux d'amélioration sont amortis selon les règles comptables en vigueur depuis le 1er janvier 2005, à savoir utilisation maximale de 5 composants amortis selon des durées propres à chaque type de composants et type de construction.

La décomposition se fait selon le découpage établi par la CSTB :

COMPOSANTS	Immeuble collectif /Chauffage collectif / Toiture en tuiles	Immeuble collectif /Chauffage collectif / Toiture terrasse	Immeuble collectif /Chauffage individuel / Toiture en tuiles	Immeuble collectif /Chauffage individuel / Toiture terrasse	Maison individuelle / Chauffage individuel / Toiture en tuiles
Structure	91,40%	90,30%	91,40%	90,30%	88,70%
Menuiseries extérieures	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	5,40%
Chauffage collectif	3,20%	3,20%			
Chauffage individuel	-		3,20%	3,20%	3,20%
Etanchéité	0	1,10%		1,10%	
Ravalement	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,70%

Les durées d'amortissement des composants sont les suivants :

Composants	Durées d'amortissements
Structure bâtiments locatifs	50 ans
Structure bâtiments administratifs (à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2024, pas de changement sur l'antériorité)	40 ans
Structure en cas de rachat	35 ans
Structure réhabilitation (à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2024, pas de changement sur l'antériorité)	33 ans
Menuiseries extérieures	20 ans
Chauffage collectif	20 ans
Chauffage individuel	18 ans
Etanchéité	18 ans
Ravalement	18 ans

Valeur brute des immobilisations :

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production.

Les dépenses sont enregistrées sur des comptes d'en-cours jusqu'au jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux, si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composants. Au moment de la mise en service des immobilisations, un traitement réparti la valeur brute par composants. Conformément à la définition donnée par l'avis N° 2004-11 du CNC, les composants se définissent comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalle régulier et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble et ne s'appliquent pas aux terrains. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant « Structure ».

2.3 Quote-part de terrain :

Concernant les VEFA, la valorisation de la quote-part du terrain est évaluée à 24% du prix de revient pour la zone C et à 30% du prix de revient pour les autres zones.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, concernant les rachats, la quote-part de terrain est évaluée à 50% du prix d'acquisition quelle que soit la zone, alors que précédemment l'évaluation se faisait à l'identique des VEFA.

2.4 Autres immobilisations corporelles :

Les autres immobilisations corporelles comprennent :

- Les agencements et aménagements divers,
- Le matériel de transport,
- Le matériel de bureau et informatique,
- Le mobilier de bureau,
- Les autres immobilisations corporelles.

Les autres immobilisations corporelles sont amorties linéairement, avec un prorata temporis l'année de l'achat, sur une durée de 5 ans pour le matériel et l'outillage, le matériel de transport et de bureau, sur une durée de 3 ans pour le matériel informatique et sur une durée de 10 ans pour le mobilier de bureau.

### 2.5 Travaux d'amélioration

Les travaux d'amélioration non retraités au 1<sup>er</sup> janvier 2005 en composants ont été maintenus sur les comptes d'immobilisations et d'amortissements sans autre retraitement.

Leur amortissement se poursuit sur la durée fixée à l'origine pour ces dépenses soit 15 ans.

Les nouveaux travaux d'amélioration réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 sont désormais traités par composants.

### 2.6 Les coûts internes de production :

Les coûts internes de production sont valorisés en appliquant un taux forfaitaire sur le prix de revient TTC de l'opération :

	<b>Démolition</b>	<b>Réhabilitation</b>	<b>CN en VEFA</b>	<b>CN en MOD</b>	<b>Accession</b>
<i>Taux de COMO</i>	4%	4%	1,50%	3%	2%*
<i>Assiette du nouveau taux de COMO</i>	<i>Prix de revient TTC</i>	<i>Prix de revient HT</i>			

\*3% sur les nouvelles opérations

Le montant de la conduite d'opération total est déterminé au préalable. Il est ensuite déterminé pour chaque exercice en fonction du pourcentage d'avancement des dépenses des opérations.

### 2.7 Opérations de démolitions de l'ANRU

Les modalités d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations corporelles et incorporelles sont définies par les articles 214-15 à 214-21 du règlement ANC n°2014-03. Pour les opérations de démolition sans reconstruction ou ailleurs que sur le site de l'immeuble :

Etapas suivi des démolitions :

- Dépréciation de l'actif (démolitions prévues dans les 3 ans)

Dépréciation de la VNC non subventionnée sur décision du CA ou de la direction compte 291

Comptabilisation de la dotation exceptionnelle dans le compte 6876

Lancement du 1er OS : Sortie de la VNC démolie compte 67523 et reprise exceptionnelle de la dépréciation compte 7876.

OS non lancé : Reprise des dépréciations correspondant aux dotations annuelles de l'actif (non subventionné)

- Constatation des coûts travaux

Les dépenses réalisées sont enregistrées dans le compte 6788, charges exceptionnelles  
OS lancé : En fin d'année, la variation entre les dépenses prévisionnelles (plan de financement ANRU) et les dépenses réalisées est comptabilisée en Charges à payer compte 408.  
OS non lancé : Les dépenses engagées sont alors neutralisées en charges constatées d'avance par le compte 4861.

- Constatation des subventions liées aux travaux et à l'indemnité de la VNC

Les recettes sont enregistrées à la notification de la subvention dans le compte 7788, produits exceptionnels.  
OS lancé : Si la notification de la subvention n'a pas été faite nous constatons un produit à recevoir sur la base de la subvention prévue dans le plan de financement ANRU.  
OS non lancé : Subvention notifiée enregistrée en produits constatés d'avance

D'autre part la perte d'exploitation générée par la vacance est couverte par une subvention à recevoir (compte 743) à hauteur du montant prévu par la réglementation et conforme aux calculs convenus avec l'ANRU.

### 2.8 Immobilisations en cours

Sont comptabilisées à ce poste, les immobilisations en cours de construction jusqu'à la livraison des logements. Les immobilisations sont comptabilisées suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre. Les frais de maîtrise d'ouvrage sont valorisés, en fonction des travaux réalisés au 31 décembre.

## **3 Evaluation des immobilisations Financières**

Les titres de participation sont comptabilisés pour leur valeur d'acquisition.

Des dépréciations éventuelles sont comptabilisées sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus ou en fonction des valeurs d'inventaire des participations.

Ces valeurs pourront s'apprécier notamment en fonction des perspectives de résultats des entités concernées.

Le cas échéant, une provision pour risques est comptabilisée à hauteur de la quote-part de situation nette négative.

Les autres prêts et divers comprennent les dépôts et cautionnements.

## **4 Evaluation des créances et des dettes**

Les créances et dettes ont été comptabilisées pour leur valeur nominale.

## 5 Dépréciation des créances

Conformément à l'article 214-25 du règlement ANC 2014-03, les dépréciations des créances des locataires en place ont été évaluées selon les statistiques établies par la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat en retenant les bases de son rapport pour la zone 2 (zone de notre siège social).

Les taux retenus selon ce barème sont les suivants :

- Locataires partis :	100 %
- Créances supérieures à 12 mois :	100 %
- Créances supérieures à 6 mois et inférieures ou égales à 12 mois :	41 %
- Créances supérieures à 3 mois et inférieures ou égales à 6 mois :	20 %
- Créances inférieures ou égales à 3 mois :	5 %

Les dettes du dernier mois de quittancement sont prises en compte dans l'évaluation de la provision.

Les créances locatives des commerces et des foyers sont analysées au cas par cas et les provisions calculées individuellement.

## 6 Charges constatées d'avance

En application de l'art. 211-8 du PCG, les achats de biens ou de services dont la fourniture ou la prestation intervient ultérieurement à la clôture du présent exercice, sont constatés à l'actif du bilan.

## 7 Disponibilités

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque sont évaluées à leur valeur nominale.

Les placements sont comptabilisés au coût historique, ils comprennent :

- Des produits de placement de première catégorie et d'obligations de première catégorie,
- Des dépôts à terme auprès de banques européennes (placement en euros).

Les titres faisant l'objet d'une moins-value latente sont provisionnés.

## 8 Provisions pour risques et charges

### 8.1. Provision pour Gros Entretien (PGE)

Le calcul de la PGE est conforme au chapitre III du règlement ANC N°2022-05. Le plan d'entretien est programmé sur 5 ans (2025-2029). Les dépenses visent à apporter un entretien sans prolonger la durée de vie. Sont présumés dans le champ de la PGE : ravalement de façade (sans amélioration, nettoyage et peinture), peinture et sols des parties communes (halls, cages d'escaliers, parkings...).

Un passif est constaté à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportées linéairement à l'usage passé. La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel. Néanmoins, comme la probabilité de sortie de ressources est liée à l'usage passé du bien, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé

du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes doit immédiatement être constatée.

Les durées de renouvellement retenues pour l'estimation de la Provision pour Gros Entretien ont été harmonisées conformément au règlement 2022-05 :

- Rafraîchissement des façades : 15 ans
- Peintures des parties communes : 8 ans
- Peintures des volets pour l'ensemble d'une résidence sans changement des menuiseries : 8 ans
- Remplacement du sol des parties communes : 15 ans
- Traçage des parkings au sol et rafraîchissement : 8 ans.

La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel d'entretien, année par année d'exécution.

### **8.2 Provision pour litiges**

Les provisions pour litiges et autres provisions pour risques sont calculées sur la base d'une évaluation du risque estimé sur les procédures en cours par les avocats et le service concerné.

### **8.3 Provision pour indemnité de départ en retraite**

La méthode d'évaluation des indemnités de fin de carrière utilisée est celle des unités de crédit projetées qui prend en compte les prestations des services passés avec le salaire projeté au terme (retraite) et les droits actuels (acquis à la date du calcul).

Elle est calculée en fonction du statut du personnel, de l'âge, de l'ancienneté, en tenant compte de la table de mortalité et de la probabilité d'être présent à l'âge de départ en retraite. Au 31 décembre 2024, seuls les salariés de droit privé sont concernés par cette provision. En effet, les salariés ayant le statut de fonctionnaires détachés ne peuvent prétendre à une indemnité de départ en retraite, compte tenu de l'interdiction posée par l'article L. 513-3 du Code général de la fonction publique.

La méthode d'évaluation utilisée consiste à déterminer la valeur des prestations futures probables et actualisées de chaque salarié au moment de son départ en fin de carrière, au prorata des services rendus dans l'entreprise. Conformément au règlement ANC 2013-02, les droits des salariés sont répartis sur l'ensemble de la période d'emploi c'est à dire à compter de sa date d'embauche jusqu'à sa date de départ à la retraite. L'âge légal de départ à la retraite passe progressivement de 62 à 64 ans à compter du 1er septembre 2023.

### **8.4 Autres provisions pour charges**

Cette provision couvre les coûts liés aux diagnostics amiante dans les immeubles bâtis qui seront réalisés sur les 3 prochaines années au vu des marchés passés ainsi que celui des DPE.

## **IV. REGIME FISCAL**

Depuis 2006, les organismes HLM sont par principe soumis à l'impôt sur les sociétés pour leurs activités ne relevant pas directement ou de manière étroitement connexe du Service d'Intérêt Général du logement social nouvellement défini par l'article 411-2 CCH. C'est le cas pour une partie de l'activité d'accession, de syndic, la location de logements non conventionnés et de locaux divers.

L'article 207 1 4° du CGI exonère les SCIC HLM, pour les produits de cession des certificats d'économie d'énergie, les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitation mentionnés à l'article L 411-1 du même code, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles et les produits financiers issus du placement de la trésorerie.

D'autre part, l'article 209-VIII du CGI prévoit que les SCIC peuvent déduire de leur résultat imposable les bénéfices affectés aux réserves impartageables.

En conséquence GRAND DELTAT HABITAT n'aura pas d'Impôt sur les sociétés à payer au titre de 2024.

## **V. NOTES SUR L'ACTIF DU BILAN**

### **Note 1. Immobilisations Financières**

Au 31 décembre 2024 les immobilisations financières s'élèvent à 33,8 M€.

Elles comprennent :

- Des parts sociales de banques pour un total de 20,7 M€ dont 20,2 M€ de parts sociales de la CEPAC (Caisse d'Épargne Provence- Alpes),
- Des OPC obligataire pour 1,3M€ (nantis en totalité),
- Des livrets pour 5,5 M€ (nantis en totalité),
- De l'effort constructions pour 0,8 M€,
- Des cautionnements divers pour 0,1 M€,
- Des titres de participation pour 5,4 M€ selon le détail figurant ci-après en K€ :

Libellé compte	2022	2023	2024
Actions de SEM	1	1	1
Autres titres de participation	1	1	1
Titres AXEDIA	4 733	4 733	4 733
Titres de participation SAC	10	10	10
Titres SUD ATTRACTIVITE		6	6
Titres UNILOG	12	12	12
Titres HLM participation	2	2	2
Titres UNION ESH	0	0	0
Titres SAPAG	258	258	
Titres SEDV	2	2	2
Titres SACI CAP	1	1	1
Titres VILOGIA (ex SEMPA)	550	550	550
Titres COOP FONCIERE MED	30	30	30
Titres COOP HLM DEV (ex SDHC)	30	30	30
Titres COOP HLM FI (ex SFHC)	0	0	0
Titres LOSFOR	0	0	0
Titres CAUTIALIS SYNDIC	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>5 631</b>	<b>5 637</b>	<b>5 379</b>

Les participations détenues par GRAND DELTA HABITAT sont présentées ci-après :

- SAS SUD ATTRACTIVITE : Résultat déficitaire de 3 K€. Part dans le capital 56%.
- AXÉDIA : Résultat bénéficiaire 0,4 M€. Part dans le capital 95%.
- Société Anonyme de Coordination TERRITOIRES SUD HABITAT : Résultat excédentaire de 3 K€. Les autres membres sont AXÉDIA, SEMIGA, et la SEM Ouest Provence Habitat.
- SEM du Pays d'ARLE a été absorbée par VILOGIA le 1<sup>er</sup> janvier 2024.
- GRAND DELTA HABITAT avait créé la société SAPAG (Société Aubagnaise pour l'Aménagement des Gargues) avec les sociétés IMMOCHAN et GUINTOLI en vue d'un projet comprenant commerces, logements sociaux, cinéma, locaux d'activités. La participation s'élevait à 258K€ et se doublait d'un compte courant de 988K€. Le projet suspendu a fait l'objet d'un contentieux avec les collectivités qui a trouvé son épilogue sur 2024 et a permis de récupérer l'intégralité des fonds, ainsi que des dommages et intérêts. La provision correspondante à 100% a parallèlement fait l'objet d'une reprise.
- L'objet social de l'Organisme Foncier et Solidaire (OFS) COOPERATIVE FONCIERE MEDITERRANEE est de développer une activité d'intérêt général sans but lucratif, d'achat de terrains pour faciliter l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes. Le Bail Réel et Solidaire (BRS) permet de loger ces ménages en dissociant la propriété du bâti et celle du foncier. L'accédant paie à l'OFS une redevance pour la location du terrain. Ce dispositif est en cours de développement dans les zones tendues où le foncier est particulièrement cher. Le résultat 2024 reste déficitaire de 0,1 M€.

## Note 2. Stocks

Les terrains et immeubles destinés à l'accession neuve sont comptabilisés suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre. Ils sont virés au compte 35 à l'achèvement. Les coûts des lots achevés et vendus sont sortis du stock, c'est-à-dire les lots pour lesquels le contrat notarié a été signé. Les marges d'accession sont constatées au moment de la livraison des lots ou logements vendus.

Au 31 décembre 2024, le montant des travaux et biens stockés est égal à 40,1M€ contre 31,4 M€ au 31 décembre 2023.

## Note 3. Créances sur les locataires

Le poste créances sur les locataires est constitué notamment du montant du quittancement non exigible au 31 décembre 2024 des locataires dont le solde est inférieur ou égal à 3 mois et donc considérés comme non douteux bien que faisant l'objet d'une provision de 5 %.

Au 31 décembre 2024 les créances sur les locataires s'élèvent à 13,3M€ et les créances douteuses à 12,1M€ provisionnées à hauteur de 9,7M€.

Ci-dessous, ventilation des créances douteuses par ancienneté de créances (dont foyers et commerces) :

Détail des créances douteuses par nature	Montant des sommes restant à recouvrer au 31/12/2024 relevant des créances douteuses	Taux ou méthode de calcul de la dépréciation	Montant des dépréciations pour créances douteuses au 31/12/2024
	base	taux	montant
Locataires partis	6 318 010 €	100%	6 318 010 €
Locataires présents dont la dette est supérieure à un an de loyers et charges	1 621 606 €	100%	1 621 606 €
Locataires présents présentant une dette ayant une antériorité de 7 à 12 mois	1 730 802 €	41%	709 629 €
Locataires présents présentant une dette ayant une antériorité de 4 à 6 mois	1 684 794 €	20%	336 959 €
Locataires présents présentant une dette ayant une antériorité de moins de 3 mois	707 544 €		707 558 €
<b>TOTAL</b>	<b>12 062 757 €</b>		<b>9 693 763 €</b>

## Note 4. Autres créances d'exploitation et créances diverses

Au 31 décembre 2024, les subventions à recevoir s'élèvent à 54,5M€ et les créances acquéreurs à 2,9 M€.

Les créances clients autres activités s'élèvent à 0,6 M€ (dont 0,1 M€ d'AXÉDIA).

Les autres créances d'exploitation à 1,7M€ (dont 0,1 M€ d'AXÉDIA).

Au 31 décembre 2024, les créances diverses s'élèvent à 6,7 M€ dont 4,1 M€ de débiteurs divers, 1,6 M€ de Compte Courant de la Coopérative Foncière Méditerranée et 1,1M€ sur opérations pour le compte de tiers.

## **Note 5. Disponibilités**

Au 31 décembre 2024, les disponibilités s'élèvent à 155,5 M€ et se ventilent comme suit :

- Disponibilités actives : 180,5 M€
- Disponibilités passives : 25,0 M€

Les placements en CAT s'élèvent à 124,0 M€.

Les disponibilités actives comprennent également des placements en livrets pour 43,5 M€.

Les disponibilités passives correspondent à des lignes de découverts autorisés.

## **Note 6. Comptes de régularisation Actif**

Les charges constatées d'avance au 31 décembre 2024 s'élèvent à 2,3 M€ et concernent notamment à hauteur de 1,5 M€ la neutralisation de la part 2025 du coût financier précompté des NEU CP contractualisées en 2024 et dont le remboursement interviendra en 2025.

# **VI. NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN**

## **Note 7. Fonds propres**

Les fonds propres passent de 625,4 M€ à 642,2 M€.

Ils ont été globalement renforcés par des subventions d'investissement et les bénéfices 2024 en attente d'affectation (9,7 M€).

Le résultat 2023 a été intégralement capitalisée (20,1 M€), conformément à la décision du conseil d'administration d'avril 2024.

Des subventions d'investissement ont été notifiées à la Coopérative en 2024 par l'Etat, les collectivités territoriales et plusieurs institutions pour un total de 17,5 M€.

Depuis le 1er janvier 2005, date d'entrée en application des règles comptables sur les actifs, les subventions allouées pour financer les opérations des travaux neufs et amélioration sont comptabilisées dès leur notification. La quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat est calculée selon le même rythme que l'amortissement des composants « structures » des immobilisations.

Dans le cadre des subventions dédiées aux financements de terrains (surcharge foncière), la part de subvention relative aux immobilisations non amortissables est reprise par dixième.

## **Note 8. Provisions pour risques et charges**

Au 31 décembre 2024, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 19,4 M€ réparties entre les six provisions détaillées ci-après.

### **8.1 Provisions pour Gros Entretien (PGE)**

La PGE a été déterminée à partir des informations contenues dans le plan pluriannuel d'entretien pour la période de 2025-2029. Elle est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportées linéairement à l'usage passé. La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le Plan Stratégique de Patrimoine, année par année d'exécution.

La provision est égale à 10,6M€ au 31 décembre 2024 contre 9,7 M€ au 31 décembre 2023 compte tenu d'une dotation de 3 M€ et d'une reprise de 2,1 M€.

### **8.2 Provisions pour litiges**

Les provisions pour litiges couvrent les contentieux sociaux nés avant le 31 décembre 2024 et toujours en cours pour un montant de 0,7 M€.

### **8.3 Provisions pour Indemnités de Départ en Retraite**

La provision **pour Indemnités de Départ en Retraite (PIDR)** concerne les collaborateurs salariés de droit privé au 31 décembre 2024, à l'exception des salariés en Contrat à durée déterminée. La méthode retenue consiste à répartir les droits sur l'ensemble de la période d'emploi du salarié, c'est-à-dire à compter de sa date d'embauche jusqu'à sa date de départ en retraite, en application de la recommandation 2013-02 de l'ANC. Suite à la réforme des retraites du 14/04/2023, l'âge légal de départ à la retraite passe progressivement de 62 à 64 ans à compter du 1er septembre 2023.

Les hypothèses actuarielles ont donc été revues au 31 décembre 2024 de la manière suivante :

- Âge de départ à la retraite : 64 ans progressivement, en fonction de la date de naissance
- Taux d'actualisation : 3,38% (taux IBOXX Corp AA10+ au 31 décembre 2024)
- Taux de revalorisation des salaires : 3,5%

- Taux de démission : 3,3%
- Taux des charges sociales : 58% pour un non-cadre et 64,2% pour un cadre.
- Table de mortalité utilisée : 2020-2022 publiée par l'INSEE.

La PIDR s'élève à 2,8 M€ au 31 décembre 2024.

#### 8.4 Provisions pour autres contentieux

Les provisions pour contentieux juridiques nés avant le 31 décembre 2024 et toujours en cours à la clôture de l'exercice pour un montant de 2,7 M€.

#### 8.5 Provision pour autres engagements sociaux

Les provisions pour autres engagements sociaux s'élèvent au 31 décembre 2024 à 0,9 M€, dont 0,7 M€ pour la provision de propre assureur relative aux droits acquis pour ARE.

Il est à noter que les 0,2 M€ provisionnés à fin 2023 au titre de l'engagement de l'employeur pour les salariés en longue maladie relevant du régime de la fonction publique territoriale ont été intégralement repris suite à la disparition dudit engagement.

#### 8.6 Autres provision pour charges

Les autres provisions pour charges s'élèvent au 31 décembre 2024 à 1 816,9 K€ incluant :

- Les coûts de réalisation des diagnostics amiantes pour 915,4 K€
- Les coûts de réalisation des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) pour 676,4 K€
- 225 K€ pour la couverture du coût de démolition du bâtiment C de la Friche Mascle à Camaret

### Note 9. Dettes financières

Au 31 décembre 2024, les dettes financières s'élèvent à 2 154,4M€ dont :

• Emprunts	1 982,8 M€
• NEU CP émis	100,0 M€
• Concours bancaires courants	25,0 M€
• Intérêts courus non échus :	31,1 M€
• Dépôts et cautionnements reçus	15,5 M€

La Coopérative a mobilisé 222 M€ d'emprunt long terme (168 M€ en 2023).

Les quatre emprunts structurés résiduels sont résumés dans le tableau ci-après :

Numéro	Risque	Capital restant dû au 31/12/2024	Terme	Taux effectif payé en 2024	Taux bonifié potentiel	Giessler
2443	Barrière Euribor	352 K€	2048	3,68%	3,68%	1E
8036	Barrière Euribor	1 345 K€	2031	3,98%	5,75%	1E
8065	Pente	775 K€	2027	8,46%	4,03%	3E
8066	Pente	1 096 K€	2030	8,48%	4,05%	3E

### 9.1 Negotiable European Commercial Paper (NEU CP) émis

Au 31 décembre 2024, le montant des titres *Negotiable European Commercial Paper (NEU CP)* émis par GRAND DELTA HABITAT est égal à 100 M€. Leur durée est inférieure ou égale à 1 an, le programme est plafonné à 180M€.

### 9.2 Découverts et lignes de trésorerie

Au 31 décembre 2024, l'entité dispose :

- De 40 M€ de lignes de préfinancement (dont 25 M€ auprès du Crédit Coopératif et 15 M€ auprès de SG) utilisées à hauteur de 24,72 M€ (taux de rémunération de respectivement Euribor 3 mois et 1 mois).
- De découverts autorisés pour un montant total de 64,50 M€ (taux de rémunération Euribor 3 mois).

## Note 10. Dettes d'exploitation et diverses

Au 31 décembre 2024, les dettes envers les fournisseurs d'exploitation s'élèvent à 27,5 M€ dont 204 K€ envers AXéDIA. Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 20,4M€ au 31 décembre 2024 dont 468 K€ d'abondement correctif du Compte Professionnel de Formation (CPF) initialement comptabilisé en 2022, puis reconduit en 2023, et réduit de 21 K€ en 2024.

Au 31 décembre 2024, les dettes envers les fournisseurs d'immobilisations s'élèvent à 24,1 M€ et les autres dettes à 2 M€.

## VII. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

La revue des comptes ci-après s'appuie sur les soldes intermédiaires de gestion réglementaires (SIG). Elle fait un point général sur l'année passée.

### Note 11. Le Chiffre d'Affaires

Il ressort en hausse de près de 10 M€ (2024 : 239,2 M€ – 2023 : 229,6 M€)

Accession : le chiffre d'affaires des activités d'accession sociale neuve s'est élevé à 2,8 M€ en 2024 (5,7 M€ en 2023).

Le cycle d'élaboration-construction-vente des projets d'accession sociale s'étale sur plusieurs années. La Coopérative enregistre ses produits et marges brutes à la livraison des terrains aménagés ou à la levée d'option des logements vendus en PSLA. La performance technique et commerciale des activités d'accession de l'année ne se retrouve donc pas totalement dans les résultats comptables de l'exercice considéré.

La Coopérative a vendu 3 parcelles aménagées (dont un macro-lot) et 26 logements en PSLA ou BRS (1 parcelle, 1 macro-lot et 28 PSLA/BRS en 2023). 10 options PSLA ont été levées (22 en 2023). Les premiers logements en bail réel solidaire seront livrés en 2025. La marge brute des activités d'accession dans le neuf s'élève à 0,4 M€ (2023 : 0,6 M€).

Activités locatives : les loyers hors charges locatives atteignent 194,6 M€ (2023 : 183,3 M€). La hausse de l'IRL (+3.5%) a permis de dégager 6,8 M€ de recettes. La mise en service de nouveaux logements a également eu un impact très positif (+7,7 M€), renforcé par la baisse de la vacance. A contrario, le plan de démolition, la politique très dynamique de vente HLM et l'alourdissement de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) ont pesé respectivement à hauteur de 0,7 M€, 1,9 M€ et 1,3 M€.

Les charges locatives ont augmenté de plus de 3%, passant de 38,7 M€ à 40,1 M€. Le taux de croissance des charges a fortement ralenti par rapport à 2023.

En ce qui concerne la Réduction de loyer de solidarité, GDH est particulièrement impacté car 58 % des locataires de ses logements conventionnés bénéficient des APL, soit 13 à 15 points de plus que la moyenne de la profession. La charge de RLS supportée par la coopérative, et comptabilisée en réduction de son chiffre d'affaires loyer, est en conséquence très élevée (14,8 M€ en 2024). Cependant, le dispositif de péréquation inter-bailleur, ou « lissage », a permis d'en réduire l'impact sur le résultat net comptable à 9,1 M€ en 2024.

### Note 12. La Marge Brute et l'Excédent Brut d'Exploitation

Les deux affichent un repli de l'ordre de 10 M€.

La marge brute réglementaire et l'excédent brut d'exploitation de la Société s'établissent respectivement à 81,2 M€ (2023 : 89,9 M€) et -11,4 M€ (2023 : 0,9 M€).

La marge brute est sensible à l'évolution des dotations aux amortissements, des charges financières, et de la rémunération de maîtrise d'ouvrage, commentée ci-après.

Les dotations aux amortissements locatifs ont augmenté de 3,3 M€, pour atteindre 66,4 M€. 678 nouveaux logements et 1 043 réhabilitations ont été livrés et mis en service.

La forte hausse des charges financières sur le parc locatif (2024 : 57,9 M€ - 2023 : 45,1 M€) est essentiellement attribuable à l'augmentation du taux du livret A en année pleine, et dans une moindre mesure à l'accroissement de la dette financière. Le nouveau taux du livret A, porté à 3 % le 1er février 2023, a été appliqué progressivement, à la date anniversaire de chaque contrat d'emprunt, jusqu'au 31 janvier 2024. Ce n'est donc qu'en 2024 que Grand Delta Habitat a subi quasiment sur année pleine la hausse du livret A décrétée un an plus tôt.

Les subventions d'exploitation liées aux démolitions sont en baisse de 1,8 M€ (2024 : 0,3 M€). Les subventions sont désormais reconnues en produit comptable plus tardivement, au lancement du chantier de déconstruction.

Enfin, les produits de rémunération de maîtrise d'ouvrage locative ou conduite d'opérations internes (2024 : 3,1 M€ - 2023 : 2 M€) ont été soutenus par l'avancement rapide des chantiers et par un recalcul des taux appliqués pour déterminer les coûts internes immobilisés, notamment pour les travaux de réhabilitation et de construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe.

L'excédent brut d'exploitation (EBE) correspond à la marge brute diminuée des charges d'exploitation et des charges de personnel. Cet indicateur ressort à -11,4 M€ (2023 : 0,9M€), pour l'essentiel sous l'effet de la baisse de marge brute évoquée précédemment, mais aussi de l'évolution des dépenses analysées ci-après.

Les charges d'exploitation externes, hors cotisation principale CGLLS et produit de lissage RLS, sont passées de 51,0 M€ à 55,6 M€ (+4,6 M€). La Coopérative a consacré 3,5 M€ de plus à l'entretien de son parc locatif, dont le coût atteint 24,1 M€, hors dépenses de rénovation immobilisées. La charge de taxe foncière a par ailleurs augmenté de 1,0 M€ (2024 : 19,0 M€, 2023 : 17,9 M€).

Enfin, les charges de personnel affichent une décreue sensible. Elles diminuent de 2%, passant de 40,1 M€ à 39,4 M€. GDH poursuit ses efforts de gestion et de maîtrise des coûts.

### Note 13. Le Résultat Courant

Le résultat courant est nettement déficitaire (2024 : -11,1 M€ - 2023 : -0,3 M€)

Le résultat courant correspond à l'EBE, ajusté des mouvements de provisions d'exploitation, du coût des créances impayées, des produits de ventes de certificats d'économie d'énergie et des transferts de charges d'exploitation vers les comptes de charges exceptionnelles et du résultat financier hors intérêts locatifs.

La provision pour gros entretien a été portée à 10,6 M€ (+0,9 M€). Archaïsme comptable attachée à l'Instruction Comptable HLM, cette provision reste un indicateur prudentiel et une technique pratiquée par les bailleurs produisant des plans prévisionnels d'entretien (PPE) sur les parties communes des logements. Dépendant de l'existence, de la profondeur et de l'horizon des PPE de chaque opérateur HLM, elle peut être considérée comme du quasi fonds propres.

Le coût des impayés (pertes définitives et dotations aux provisions sur créances douteuses nettes de reprise) est tombé de 2,5 M€ à 1,6 M€. Un niveau historiquement bas, alors que le chiffre d'affaires s'accroît et que de nombreux bailleurs déplorent une dégradation de leur taux de recouvrement. Cette baisse est en partie la conséquence du versement d'indemnités de l'Etat au titre de l'occupation de logements par d'anciens clients sans droit ni titre, à hauteur de 0,9 M€. Elle récompense également une politique de recouvrement dont l'efficacité est illustrée par un taux de clients en impayé de 15 %, contre

près de 20 % pour les bailleurs occitans (chiffres de l'AR Occitanie janvier 2025). Le taux de recouvrement atteint 99,61% du quittance.

La technique des transferts de charges a été développée en 2024. Ces transferts de charges (2024 : 2,1 M€ - 2023 : 0,3M€) répondent à un objectif de présentation comptable. Ils corrigent entre autres le résultat courant, en réaffectant vers les rubriques comptables exceptionnelles le montant de certaines dépenses enregistrées en exploitation. Les transferts de charges concernent en particulier les dépenses de commercialisation et de remises en état de logements destinés à la vente, qui sont réaffectées en charges exceptionnelles, ainsi que les frais de poursuite refacturables aux clients.

Enfin, les produits de trésorerie correspondent essentiellement aux revenus de placement sur livret A et de comptes à terme. Ils sont en baisse limitée (2024 : 8,0 M€ - 2023 : 8,7 M€). A l'instar des taux d'intérêt, les charges de découvert, de préfinancement et le coût des émissions de NeuCP sont aussi en baisse limitée (2024 : 4,7 M€ - 2023 : 5,2M€). Par ailleurs, la liquidation de la participation SAPAG a permis de reprendre 1,2 M€ de provision sur titres et comptes courants associés à des participations. Les provisions pour risques sur emprunts structurés ont quant à elles été reprises en totalité, pour un produit de 0,5 M€. Enfin, les remboursements anticipés de dettes ont entraîné des charges à hauteur de 1,2M€, dont 0,9 M€ pour solde de tous comptes vis à vis de DEXIA.

## Note 14. Le Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2024 est de belle facture (2024 : + 20,8 M€ - 2023 : +20,3 M€).

Le modèle économique de Grand Delta Habitat s'appuie largement sur des activités dont l'impact financier est rapporté en résultat exceptionnel dans le plan comptable français. La réforme décidée par le législateur devrait requalifier l'essentiel de ce dernier en résultat courant à partir de 2026.

La vente de 122 logements à personnes physiques, des résidences Les Améthystes et les Agates à la coopérative AXÉDIA, ainsi que d'un foyer de 27 équivalents-logements, le Clos des Noyers, à Enéal, ont permis à Grand Delta Habitat de réaliser 25,8 M€ de produits de cession et 20,0 M€ de plus-value comptable (2023 respectivement : 28,2 M€ et 19,0 M€). Les deux cessions au bénéfice d'AXÉDIA ont rapporté 9,7 M€, dont 7,2M€ de plus-value comptable. Le coût interne de commercialisation et les dépenses de remise aux normes de l'ensemble des actifs concernés s'élèvent à 1,0 M€ (2023 : 0,6 M€).

Les autres sorties d'actifs, suite à la démolition de logements ou remplacement de composants, pèsent sur le résultat à hauteur de 3,8 M€ (2023 : 2,9 M€). 2,7 M€ correspondent à la Valeur Nette Comptable de logements démolis.

Les produits de dégrèvements de taxe foncière, rapportables à des dépenses de réhabilitation et d'adaptation au handicap s'élèvent à 3,0 M€ (2023 : 4,6 M€). Ces produits sont enregistrés l'année de leur notification par les services fiscaux mais concernent des adaptations réalisées antérieurement. Au regard des enjeux (19,0 M€ de taxe foncière payée en 2024), la Coopérative va s'attacher à déployer une approche plus ambitieuse dans le cadre de son plan stratégique 2028 et s'est déjà équipée d'outils performants.

Par ailleurs, Grand Delta Habitat poursuit une politique très active de requalification patrimoniale en collaboration avec l'ANRU. La charge totale atteint 21,0 M€. Elle est compensée à hauteur de 20,5 M€ par des subventions ANRU, FNAP et ALS. Ces subventions couvrent non seulement les coûts de travaux mais aussi la valeur nette comptable des actifs à démolir calculée au moment de l'établissement de la FAT (3,3 M€). Ces montants couvrent l'ensemble des coûts à venir et des produits à recevoir des 194 démolitions toujours en cours fin 2024.

Désormais, Grand Delta Habitat passe en résultat l'ensemble des coûts de travaux de démolition et des subventions projetés lorsqu'elle engage les travaux. Ce changement de méthode comptable, réalisé dans le cadre d'une logique de simplification, entraîne la constatation immédiate des charges et produits au lancement des ordres de service et marque la fin des provisions pour charges à terminaison (reprise de 4,8 M€).

Compte tenu des éléments exceptionnels évoqués ci-avant, la Coopérative boucle son année sur un résultat de 9,7 M€ (2023 : 20,1 M€).

### **Note 15 : Informations sur les postes concernant les entreprises liées**

Les transactions avec les entreprises liées sont décrites dans les parties précédentes.

### **Note 16 : Honoraires du Commissaire aux Comptes**

Les honoraires du Commissaire aux Comptes s'élèvent pour 2024 à 51 K€ HT.

## **VIII. ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Au 31/12/2024, les engagements hors bilan concernent notamment :

- Les engagements donnés pour 105,8 M€
  - Garanties données Hypothèques : 94,2 M€
  - Garanties données Nantissements : 11,6 M€
- Les engagements reçus pour 3,6 M€
  - Contrats préliminaires avec fonds bloqués : 3,2 M€
  - Dépôts de garantie bloqués – location accession : 0,4 M€

## **IX. FORMATION DU RESULTAT NET ET AUTOFINANCEMENT**

### **Note 17 : Ventilation entre Résultat net SIEG/hors SIEG**

Conformément aux dispositions du règlement n° 2021-08 du 8 octobre 2021 de l'ANC, le résultat net 2024 qui s'élève à 9 681 986,41 € se ventile en :

- Résultat des activités SIEG (article L411-2 du CCH) pour 5 792 730,06 €
- Résultat des activités hors SIEG pour 3 889 256,35 €

## Note 18 : Autofinancement net HLM

L'autofinancement affiche une belle progression, à haut niveau (2024 : 23,6M€ - 2023 : 17,4 M€)

La hausse de l'autofinancement net HLM peut surprendre au regard de l'évolution du coût de la dette et des efforts accrus d'entretien sur le parc (+3,5 M€). Elle est le fruit d'efforts de gestion, évoqués ci-avant, de la double révisabilité des taux de la dette indexée sur le livret A, et d'un effet de levier opérationnel. Ainsi, les mécanismes de révisabilité de la progressivité des intérêts de la dette sur fonds réglementés ont parfaitement joué, provoquant un sous-amortissement de la dette et empêchant l'envolée des annuités. La hausse des charges d'intérêts financiers sur opérations locatives (2024 : 57,9 M€, soit +12,8 M€ comparé à 2023) est inférieure à la baisse des remboursements en capital (2024 : 29,9 M€, soit -15 M€ comparé à 2023).

Par ailleurs, les loyers ont sensiblement augmenté (+11,3 M€), notamment sous l'effet de l'IRL (+3,5%). Cette évolution de l'IRL est le reflet de l'inflation de l'année précédente. La baisse de l'inflation en 2024 a facilité la maîtrise des coûts. Enfin, la croissance du parc a permis à la Coopérative d'amortir ses charges de structure sur une assise élargie et de bénéficier d'un effet de levier opérationnel.

Le ratio Autofinancement sur Produits nets dépasse les exigences réglementaires : 11,4% en 2024, 11,3% sur la période 2022-2024.

Lors de l'arrêté de leurs comptes annuels, les bailleurs sociaux calculent un ratio correspondant à l'autofinancement net tel que défini à l'article R. 423-1-4, rapporté à la somme de leurs produits financiers et de leurs produits d'activité à l'exclusion de la récupération des charges locatives, et font figurer le montant ainsi établi dans le rapport de gestion.

Lorsque, au titre d'un exercice donné, le ratio mentionné au premier alinéa est inférieur à 0%, le conseil d'administration ou le directoire délibère sur les causes de cette situation et, s'il y a lieu, sur des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société de manière pérenne. Il en va de même lorsque la moyenne sur trois années consécutives du ratio mentionné au premier alinéa est inférieure à 3%.

Les ratios d'autofinancement de GRAND DELTA HABITAT sont largement supérieurs à ces seuils planchers.

## X. COMPTES CONSOLIDÉS

Les comptes annuels de GRAND DELTA HABITAT sont inclus dans les comptes combinés de la société de coordination « TERRITOIRES SUD HABITAT » (SA Coopérative d'Intérêts) en normes françaises.

Le groupe Action Logement Immobilier, dont le collège de sociétaires détient 39 % des droits de vote et qui compte statutairement 4 administrateurs sur 18, a la possibilité comptable de procéder à une consolidation par mise en équivalence.