

**Résidence Le Jardin des Plantes – Castanet-Tolosan (31)**

19 logements locatifs – Famille

Architecte : ARUA



© Sofiane Benizera

# RAPPORT DE GESTION

EXERCICE 2024

La Cité Jardins   
Groupe Promologis

# SOMMAIRE

**GROUPE PROMOLOGIS, OPÉRATEUR GLOBAL DE L'HABITAT ABORDABLE ET DURABLE EN OCCITANIE**

**P.3**

**Partie 1**

**L'ESSENTIEL DE LA CITÉ JARDINS EN 2024**

**P.5**

**Partie 2**

**CONSTRUIRE ET RÉHABILITER POUR UN HABITAT DURABLE ET RESPONSABLE  
QUI FACILITE LE PARCOURS DE VIE DE CHACUN**

**P.9**

**Partie 3**

**UNE QUALITÉ DE GESTION ET UNE INGÉNIERIE SOCIALE AU SERVICE DES LOCATAIRES**

**P.13**

**Partie 4**

**DES LOCATAIRES AUX PROFILS DIVERSIFIÉS**

**P.17**

**Partie 5**

**DES COLLABORATRICES ET COLLABORATEURS ENGAGÉS**

**P.19**

**Partie 6**

**PERFORMANCES ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES AU SERVICE DE L'UTILITÉ SOCIALE**

**P.21**

**Partie 7**

**ANNEXES**

**P.29**

# GRUPE PROMOLOGIS, OPÉRATEUR GLOBAL DE L'HABITAT ABORDABLE ET DURABLE EN OCCITANIE



**Philippe Wallaert**  
Président



**Philippe Pacheu**  
Directeur Général

“ En 2024, le Groupe Promologis se renforce et accentue son rôle contracyclique dans un contexte de crise du logement.

La crise du logement, déjà à l'œuvre et soulignée par son ampleur en 2023, s'est accentuée en 2024 en touchant tous les segments de l'offre ; l'ensemble de la chaîne est ainsi grippé et dysfonctionne au grand désarroi de très **nombreuses familles qui ne peuvent se loger dignement** et conformément à leur pouvoir d'achat. **Cette crise fige tout parcours résidentiel** et met les villes dans une situation de **tension économique et sociale** sans précédent, avec des conséquences très concrètes sur le quotidien de millions de citoyens, y compris les moins modestes d'entre eux qui ne sont pas épargnés par ce contexte.

Dans son dernier rapport annuel sur l'état de la France, le Conseil Économique Social et Environnemental (CESE) déplore ainsi la forte progression de la part du budget des ménages consacrée à l'habitat (passée de 19,7% à 26,7% en 5 ans) et avance **une impérieuse nécessité de produire plus de logements, notamment sociaux.**

Sur le plan national, les données d'activité en 2024 traduisent parfaitement cette situation délétère avec un **effondrement des autorisations de construire et de mises en chantier dans le neuf** : respectivement 330 400 et 263 100 logements.

**La contribution des organismes de logement social se maintient, mais reste en deçà des objectifs**, avec un peu

plus de 98 600 nouveaux logements locatifs financés en 2024, ANRU compris.

Évidemment, cette crise bouscule l'ensemble des acteurs du secteur. Outre les opérateurs immobiliers (promoteurs, agents immobiliers, maîtres d'œuvre...), les entreprises de la construction ont aussi traversé une année extrêmement difficile, marquée par **un essoufflement des créations d'entreprises et un niveau alarmant de défaillances** (+24,5% sur un an), souligné par la FFB ; les conséquences directes et indirectes sur l'emploi sont donc considérables.

C'est dans ce contexte inédit par son intensité, que le GROUPE ACTION LOGEMENT a pris, en juin 2023, l'engagement **d'acquiescir 30 000 logements afin de soutenir activement le secteur de l'immobilier.** Cette initiative vient en complément de l'intervention menée par le GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS. Réalisées en 2023 et 2024, ces acquisitions auprès de nombreux promoteurs, souvent confrontés à des difficultés de commercialisation, ont permis de **renforcer l'offre de logements abordables**, notamment en locatif intermédiaire (LLI), au sein des filiales D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER.

Dans cette même logique de responsabilité et de soutien contracyclique, les sociétés du GROUPE PROMOLOGIS ont poursuivi **une dynamique soutenue de production**, que ce soit en maîtrise d'ouvrage directe ou via des achats en bloc.

## GRUPE PROMOLOGIS, OPERATEUR GLOBAL DE L'HABITAT ABORDABLE D'INTERET GENERAL EN OCCITANIE

Un engagement d'autant plus nécessaire que la région Occitanie fait face à **une tension croissante sur le logement**: près de 215 000 demandes de logements sociaux y sont aujourd'hui recensées. Ce chiffre, en constante hausse, illustre la pression exercée sur un territoire à forte croissance démographique, où **l'offre d'habitat reste largement insuffisante**.

Le GROUPE PROMOLOGIS - incluant l'ESH LA CITÉ JARDINS depuis juin 2024 - a ainsi conforté sa position **d'acteur majeur de l'habitat abordable et durable régional**, en location et en accession neuve :

- 2 495 nouveaux logements locatifs financés en 2024,
- 3 172 nouveaux logements mis en chantier,
- 2 394 nouveaux logements livrés,
- 1 744 logements réhabilités,

représentant un total d'investissement de 513M€.

Pour conserver ce cap exigeant de production, de réhabilitation du parc locatif et de transition environnementale dans un contexte sous contrainte, ACTION LOGEMENT a impulsé une démarche visant à consolider les capacités d'intervention de ses filiales immobilières. Ceci s'est notamment traduit en Occitanie par **le rattachement capitalistique de l'ESH LA CITÉ JARDINS à PROMOLOGIS**.

PROMOLOGIS, entité mère du groupe éponyme, est désormais épaulé par 3 filiales : LA CITÉ JARDINS, IZYSYNDIC

et MAISONS CLAIRES.

En charge de la stratégie de ce groupe et de la mise en œuvre des orientations et engagements du GROUPE ACTION LOGEMENT en Occitanie, PROMOLOGIS **coordonne l'activité de ses filiales et développe les synergies entre elles**, en veillant à les doter des ressources nécessaires pour soutenir le développement de l'offre diversifiée de logements locatifs sociaux et intermédiaires, ainsi que d'accession abordable à la propriété.

Le GROUPE PROMOLOGIS, fort de **567 collaborateurs** et d'un parc de **40 229 logements locatifs**, constitue un **ensemble régional solide**, cohérent et lisible pour déployer tous les métiers qui permettent de donner **un nouvel élan au parcours résidentiel, renforçant ainsi le lien emploi-logement tout en tenant compte de la transition environnementale**.

Cette dynamique a vocation à se poursuivre en 2025, avec intensité, dans le cadre de la feuille de route pour le logement social signée par le Gouvernement et L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT. Cet accord acte pour 2025 **la baisse de la RLS** (Réduction de Loyer de Solidarité) à la charge des organismes HLM depuis 2018 (1,1 Md€ vs 1,3 Md€) et **du taux du livret A** au 1<sup>er</sup> février, deux mesures favorables et attendues pour soutenir l'activité des organismes HLM dans un contexte de crise qui perdure.



**Partie 1**

**Confluence - MONTAUBAN (82)**

56 logements locatifs - Seniors  
Architecte : *Groupement d'Architectes*

**L'ESSENTIEL DE  
LA CITÉ JARDINS EN 2024**

# LA GOUVERNANCE



**Émile Noyer**  
Président



**Françoise Cadars**  
Directrice Générale

2024 restera une année charnière pour LA CITÉ JARDINS : celle de son rattachement au GROUPE PROMOLOGIS. Ce rapprochement, porteur de sens, a permis **d'amplifier son action au service du logement abordable**, en conjuguant ses expertises et ses valeurs avec celles d'un groupe solide, engagé et pleinement ancré en Occitanie. Rendu possible par la mobilisation sans faille de ses équipes, cette année de transition et d'évolution, permet de se tourner vers un avenir placé sous le signe de la confiance et de l'action collective.

Dans un contexte national de crise aiguë du logement, marqué par un effondrement de la construction neuve, sa mobilisation est restée constante. LA CITÉ JARDINS a poursuivi sa mission d'intérêt général en inaugurant **des projets emblématiques** comme la Cité internationale Université de Toulouse ou encore de nouvelles résidences inclusives à Béziers et à Bagnols-sur-Cèze. Sa capacité à produire un habitat sur mesure pour les jeunes, les seniors, ou les publics fragiles, est plus que jamais essentielle.

Toujours mobilisée et désormais spécialisée sur les résidences thématiques, LA CITÉ JARDINS a investi de **nouveaux territoires** en 2024 : le Tarn, le Tarn-et-Garonne et le Gard afin d'offrir des solutions de logements diversifiées sur le territoire occitan.

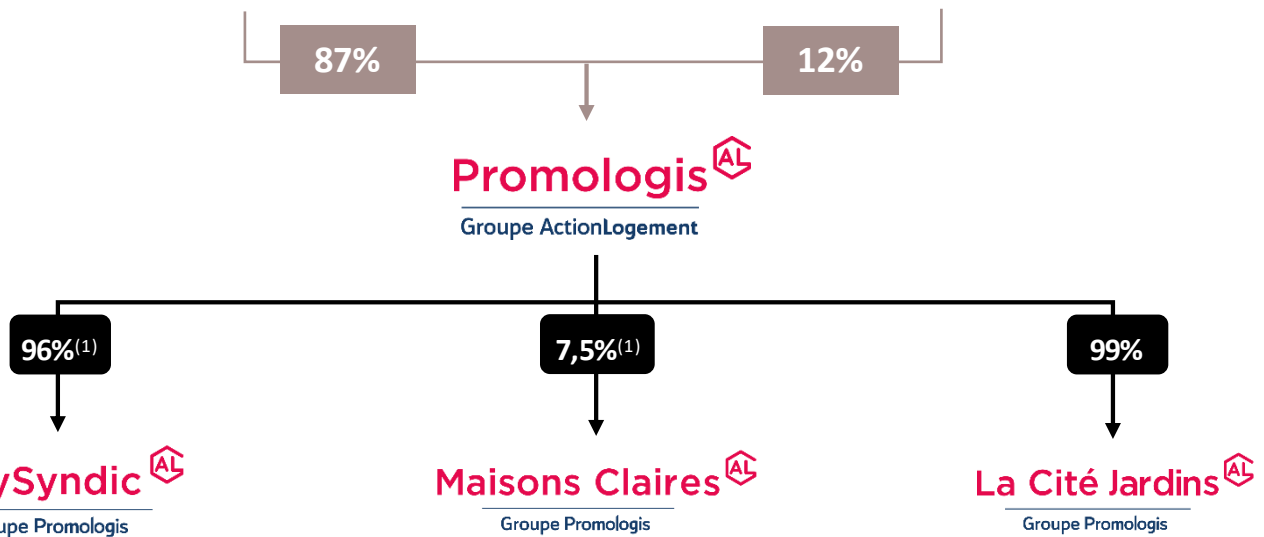
L'intégration au GROUPE PROMOLOGIS a offert de nouvelles synergies : **une mutualisation des ressources, une complémentarité d'offres et un ancrage territorial renforcé**. Ensemble, le GROUPE PROMOLOGIS constitue aujourd'hui **un acteur régional majeur**, capable de **répondre avec agilité aux besoins croissants en logements sociaux**.

Portés par la feuille de route du logement social 2025 et un soutien renouvelé des pouvoirs publics, LA CITÉ JARDINS aborde l'avenir avec confiance. Fidèle à 90 ans d'engagement, LA CITÉ JARDINS continue à **innover, construire et loger avec sens, responsabilité et humanité**.

# LA GOUVERNANCE

**ActionLogement**   
IMMOBILIER

**CAISSE D'ÉPARGNE**  
de Midi-Pyrénées



*Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM, IZYSYNDIC est un syndic social et solidaire dédié à la gestion des copropriétés issues des activités de vente aux locataires et d'accession sociale à la propriété dans le neuf réalisées par PROMOLOGIS. IZYSYNDIC s'investit par ailleurs dans le redressement de copropriétés privées en grande difficulté, inscrites dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés (PIC).*

*Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM de construction et gestion de logements sociaux, MAISONS CLAIRES intervient exclusivement dans le Tarn. Elle gère un patrimoine de 1 000 logements.*

*Société Anonyme d'HLM de construction et gestion de logements sociaux, LA CITÉ JARDINS intervient sur tout le territoire d'Occitanie en tant que spécialiste du logement thématique. Elle gère un patrimoine de 8 100 logements.*

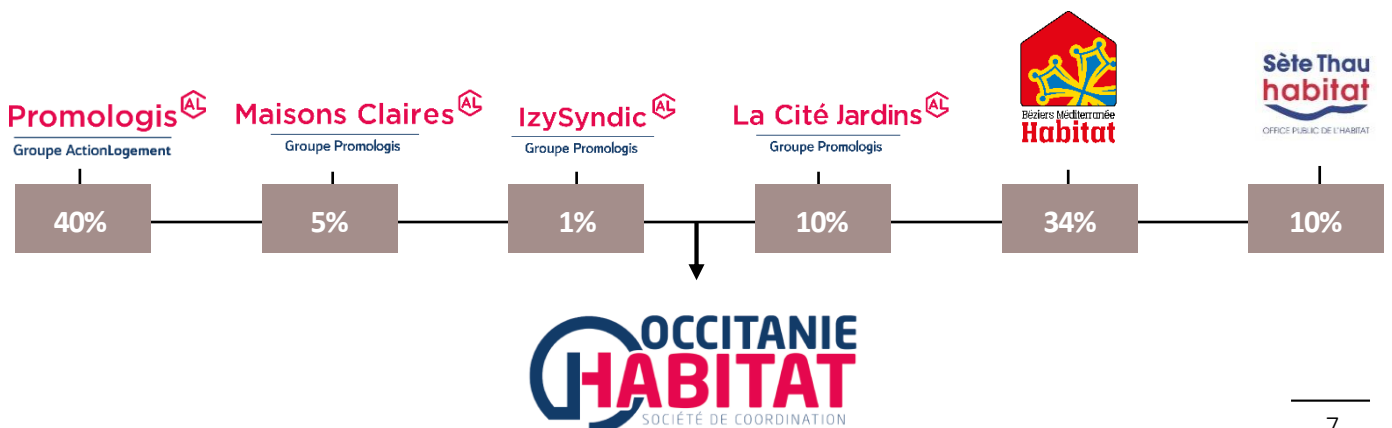
(1) Promologis détient 50% des droits de vote attachés au collège « organisme HLM » des SCIC.

## PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés au capital de la Société au dernier jour de l'exercice, soit le 31/12/2024 : **0,00022 % par un salarié.**

## OCCITANIE HABITAT, SOCIÉTÉ DE COORDINATION

En 2021, PROMOLOGIS, BÉZIERS MÉDITERRANÉE HABITAT, SÈTE THAU HABITAT ET MAISONS CLAIRES entrent dans une dynamique commune au sein d'une nouvelle société anonyme de coordination (SAC), baptisée OCCITANIE HABITAT. L'année 2024 est marquée par l'entrée de LA CITÉ JARDINS et d'IZYSYNDIC au sein de la SAC OCCITANIE HABITAT. Avec ces deux nouveaux membres, OCCITANIE HABITAT réunit ainsi plus de **49 000 logements locatifs** sur le territoire et conforte sa place de plus important groupement d'habitat social régional, capable d'œuvrer dans tous les métiers de l'habitat social.



# LA GOUVERNANCE

## UN CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS SPECIALISÉS

Le Conseil d'Administration comprend **18 membres**, associant des représentants des actionnaires de référence, des collectivités locales et des locataires.

Représentants de - PROMOLOGIS - ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	<ul style="list-style-type: none"><li>• Emile NOYER- Président du Conseil d'Administration</li><li>• Christelle DURA - Vice-Présidente du Conseil d'Administration</li><li>• Philippe PACHEU - Représentant permanent de Promologis</li><li>• Emmanuelle LASSALLE-MICHEL - Représentante permanente d'Action Logement Immobilier</li><li>• Annick AMIGO</li><li>• Serge CAMBOU</li><li>• Christophe MOZERR</li><li>• Jacques PECHON</li><li>• Jean-Paul ROUSSEAU</li><li>• Philippe WALLAERT</li></ul>	<i>Mandat de 3 ans</i>
Représentants de - PROMOLOGIS - CAISSE D'ÉPARGNE DE MIDI-PYRÉNÉES	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sophie PLOUGASTEL - Représentante permanente de la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées</li><li>• Robert LÉON</li></ul>	
Représentants des ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPERATION INTERCOMMUNALE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pascal BOUREAU - Conseil Départemental de la Haute-Garonne</li><li>• Laurent CHERUBIN - SICOVAL</li><li>• Bernadette GUERY - Toulouse Métropole</li></ul>	
Représentants des LOCATAIRES	<ul style="list-style-type: none"><li>• Isabelle BOUÉ - Confédération Syndicale des Familles</li><li>• Viviane COUDRAU - Confédération Nationale du Logement 31</li><li>• Jean-Claude SANCHEZ - Consommation Logement et Cadre de Vie 31</li></ul>	<i>Mandat de 4 ans</i>

### COMMISSIONS

La Commission des Achats, Marchés et Avenants procède **aux attributions de marchés et contrats**.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements **examine les dossiers des candidats à un logement locatif social** et attribue nominativement chaque logement de LA CITÉ JARDINS.



**Cité Faugères – NOÉ (31)**

Création d'un jardin partagé à destination des résidents pour promouvoir la biodiversité grâce à l'association Merci Raymond.

**Partie 2**

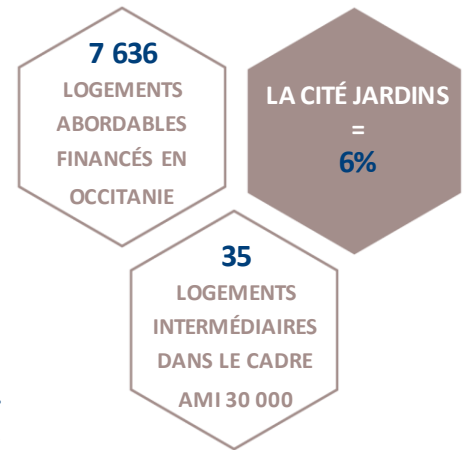
**CONSTRUIRE ET RÉHABILITER  
POUR UN HABITAT DURABLE ET  
RESPONSABLE QUI FACILITE LE  
PARCOURS DE VIE DE CHACUN**

# LA CITÉ JARDINS, UN ACTEUR DYNAMIQUE ET GLOBAL DE L'HABITAT SOCIAL

La contribution des organismes HLM se traduit par **un niveau d'agrément à la hausse par rapport à 2023 (+8%) pour s'élever à 98 682 logements**. Le nombre d'agréments demeure malgré tout en retrait au regard de l'objectif national de 110 000 logements. Sur le plan national, de janvier 2024 à décembre 2024, **330 000 logements ont été autorisés à la construction, soit 40 590 de moins qu'au cours des 12 mois précédents (-12%)**. Cette très forte diminution illustre la profondeur de la crise actuellement traversée par le secteur immobilier.

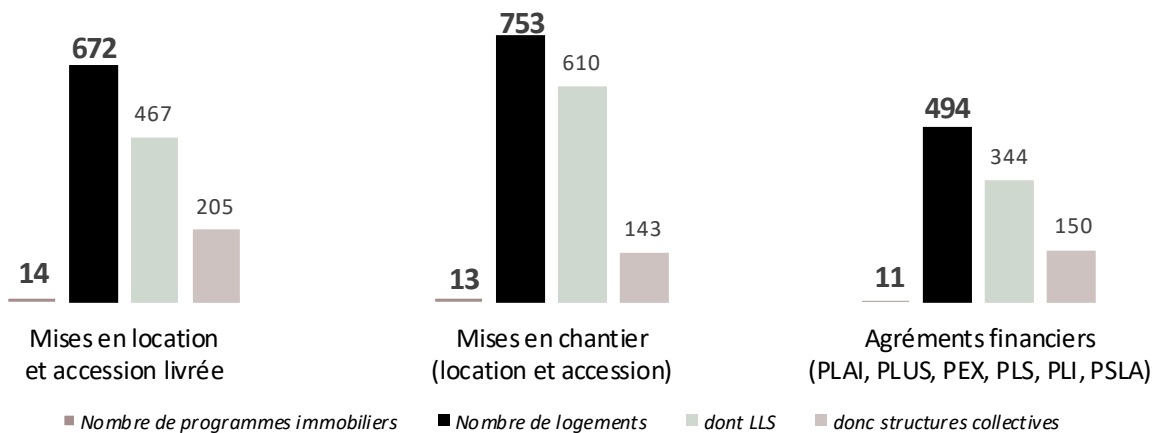
Dans le même temps, on estime que **263 100 logements ont été mis en chantier, soit une chute de 11% par rapport à 2023**, dans la continuité de la baisse des logements autorisés à la construction.

En région Occitanie, **le nombre total de logements PLAI/PLUS/PLS financés en 2024 par les organismes HLM s'établit à 7 636**, soit une baisse de 20% par rapport à l'année 2023. Dans ce contexte de très fort ralentissement, LA CITÉ JARDINS a poursuivi sa mobilisation avec le financement de 459 logements locatifs sociaux et 35 logements intermédiaires. La part de marché sur les logements locatifs sociaux est de 6%, stable par rapport à 2023.



**17 100 HEURES D'INSERTION SOCIALES EN 2024 SOIT 11 E.T.P. : LEADER EN OCCITANIE**

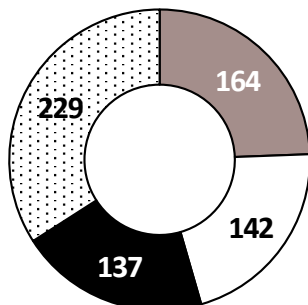
## Livraisons, mises en chantier et agréments financiers



## Répartition des financements (mises en chantier)

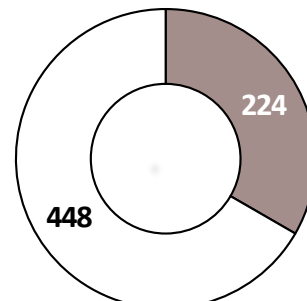
672 logements

■ PLUS □ PLAI ■ RHVS □ PLS



## Modes de production locatifs (mises en chantier)

■ MOD (neuf) □ VEFA (neuf)



# LA CITÉ JARDINS, UN ACTEUR DYNAMIQUE ET GLOBAL DE L'HABITAT SOCIAL

## PLAN ACTION CŒUR DE VILLE



LA CITÉ JARDINS est engagée dans le déploiement du plan **Action Cœur de Ville** financé par ACTION LOGEMENT, qui permet de revitaliser les villes moyennes connaissant des difficultés d'attractivité ou de logements dégradés, voire de vitalité commerciale.

2024 a été l'occasion de livrer deux programmes spécifiques sur l'Occitanie :

- La résidence **Victor La chaud** à Agde (34) qui se compose de **43 logements** destinés aux **jeunes actifs et saisonniers**.
- La résidence **intergénérationnelle** Des Vignes à Bagnols-sur-Cèze (30), composée de **65 logements**.

## SATISFACTION CLIENTS

**La satisfaction des familles** est au cœur de la stratégie de développement et se traduit notamment par un regard particulier porté sur **l'expérience client**.

**Des visites personnalisées** sont réalisées en phase chantier pour **accompagner les clients** dans leur démarche d'achat et créer ainsi une relation de confiance.

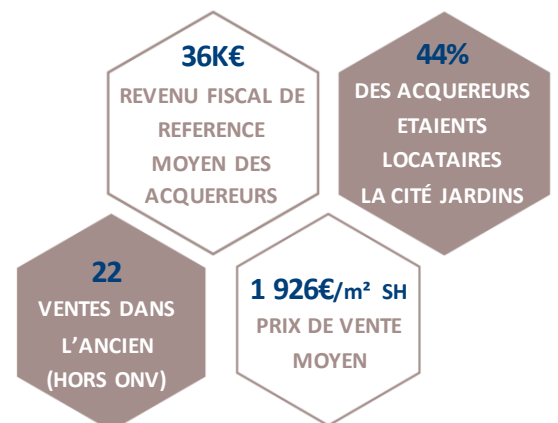


## IMPULSER LE CHANGEMENT DE STATUT D'OCCUPATION : DEVENIR PROPRIÉTAIRE AVEC LA VENTE HLM

LA CITÉ JARDINS a inscrit la vente aux occupants **au cœur de sa stratégie résidentielle** depuis 2019 et offre aux locataires qui le souhaitent la possibilité d'accéder à la propriété dans une résidence en copropriété **gérée de façon sociale et solidaire**.

Ils acquièrent ainsi un logement à **des conditions préférentielles** et bénéficient d'un **achat sécurisé grâce aux garanties de protection incluses** avec **un accompagnement personnalisé**.

En 2024, les ventes de logements concrétisées dans le parc existant en vente HLM ont permis à **22 ménages (+29% par rapport à 2023)** de devenir propriétaires, dans un environnement sécurisé et à un prix moyen de **1 926€/m<sup>2</sup>SH**.



# RÉNOVER ET AMÉLIORER LE PARC

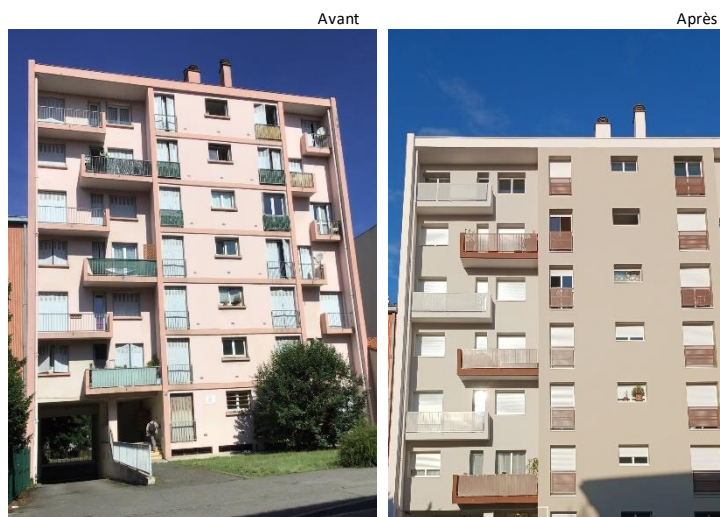
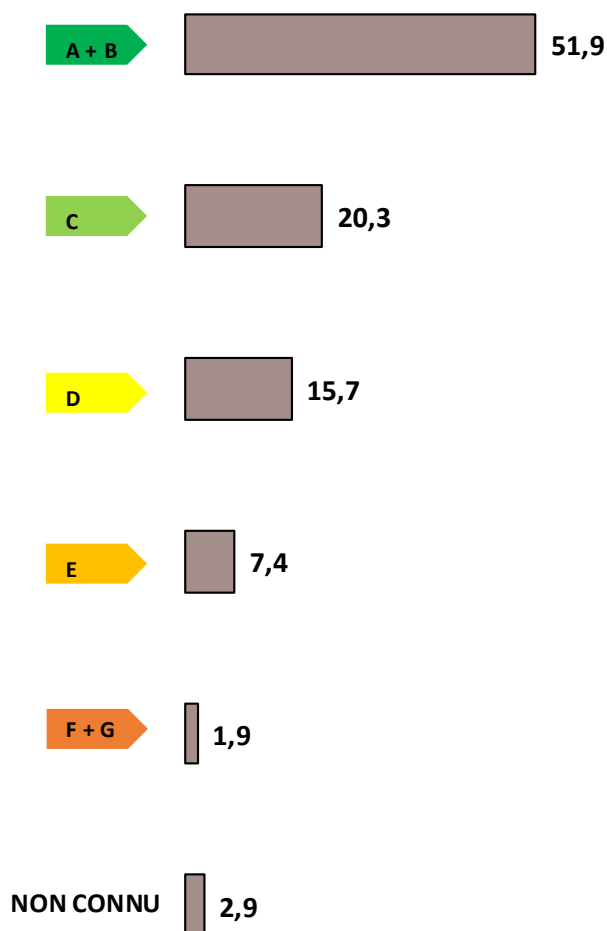
## UN PATRIMOINE ÉNERGETIQUEMENT PERFORMANT

Les logements en étiquettes F et G du DPE auront fait l'objet de travaux à fin 2024.

Les logements avec une étiquette E bénéficieront de travaux de réhabilitation énergétique d'ici **2028** de façon à supprimer cette étiquette énergétique du patrimoine.

A+B+C =  
**72%**

Classement énergétique à fin 2024 en % (kwhep/m<sup>2</sup> annuels)



© La Cité Jardins

**85 rue du FERETRA  
TOULOUSE (31)**

**Collectif de 20 logements (année de construction 1962)**

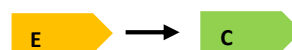
- Travaux d'entretien du patrimoine
- Travaux de réhabilitation énergétique

### Principaux travaux réalisés :

- Isolation thermique par l'extérieur sur les façades
- Fourniture et pose de tôles perforées en aluminium thermolaqué en habillage devant les barreaudages existants formant garde-corps sur tous les balcons
- Isolation thermique des combles
- Loggia, création de châssis vitrés coulissant – pivotant
- Résidentialisation
- Embellissement des parties communes
- Remplacement de l'éclairage des parties communes par des luminaires à LED, avec passage sur détecteur
- Aménagement des espaces verts de l'entrée
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Changement des portes palières des logements
- Changement des tableaux électriques

**Coût des travaux :**

790 000 €



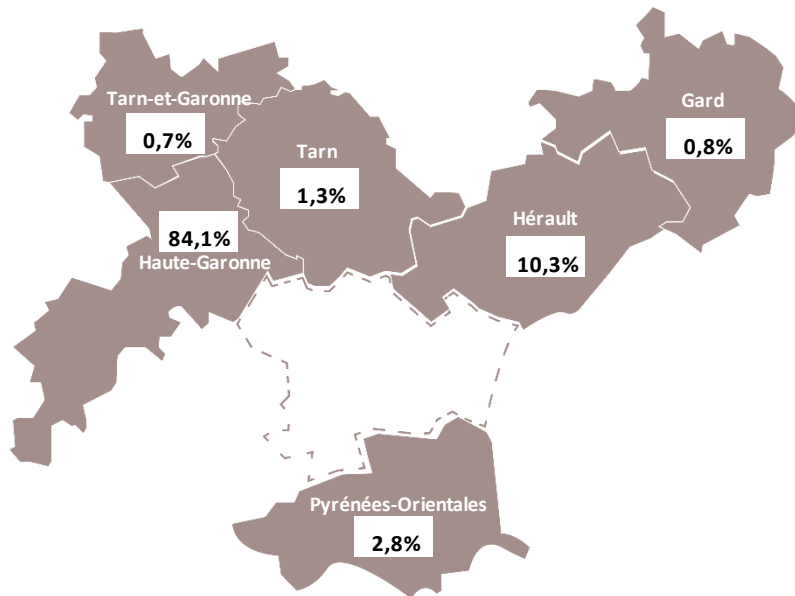


### Partie 3

## UNE QUALITÉ DE GESTION ET UNE INGÉNIERIE SOCIALE AU SERVICE DES LOCATAIRES

# UNE LARGE IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE DE L'OFFRE LOCATIVE

La Cité Jardins se mobilise pour le logement abordable et durable en proposant à chacun et au plus grand nombre, **une solution de logement en adéquation avec sa situation et ses besoins**, en favorisant notamment **le lien emploi-logement** au regard des réalités territoriales.



**8 100**  
LOGEMENTS

**5 469**  
LOGEMENTS FAMILIAUX

**1 385**  
LOGEMENTS FOYERS & MAISONS RELAIS

**402**  
LOGEMENTS JEUNES

**844**  
LOGEMENTS SÉNIORS

**19 ANS**  
AGE MOYEN DES LOGEMENTS & **9 ANS** POUR LES FOYERS

**105**  
COMMUNES

**476 M<sup>2</sup>**  
LOCAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS

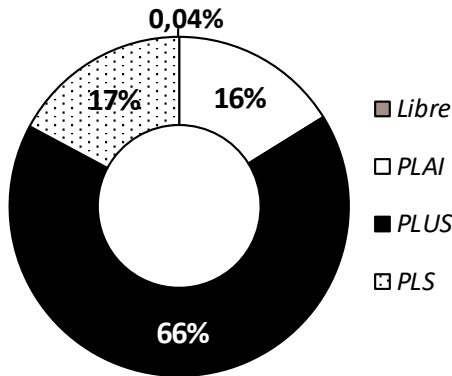
**5 067**  
GARAGES ET PARKINGS

**81%**  
HABITAT COLLECTIF

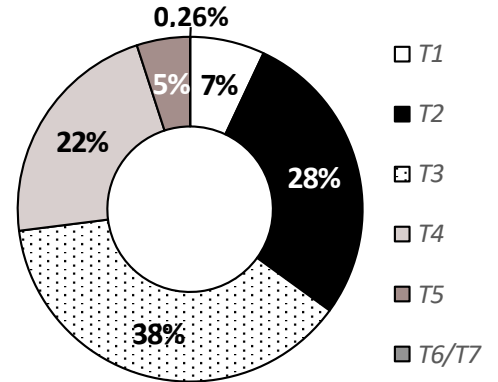
	FAMILIAL	SÉNIORS	JEUNES	STRUCTURES COLLECTIVES	GARAGES ET PARKINGS	LOCAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS
GARD	24	41	-	-	64	-
HAUTE-GARONNE	5 279	14	134	1 385	4 147	476 m <sup>2</sup>
HÉRAULT	94	519	218	-	530	-
PYRÉNÉES-ORIENTALES	10	169	50	-	134	-
TARN	62	45	-	-	136	-
TARN-ET-GARONNE	-	56	-	-	56	-
Total	5 469	844	402	1 385	5 067	476 m <sup>2</sup>

# UNE DIVERSITÉ DE LOGEMENTS LOCATIFS

Répartition par types de financements  
(familial + seniors + jeunes)

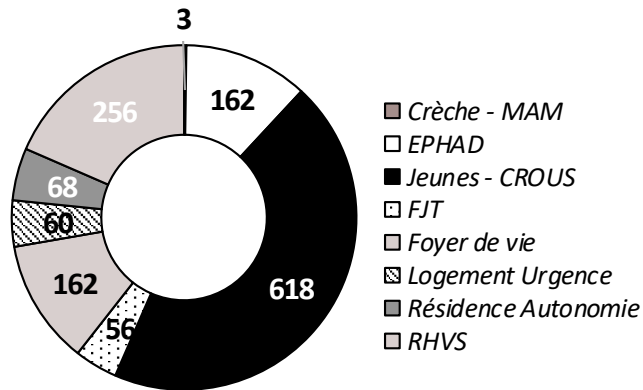


Répartition par typologies  
(familial + seniors + jeunes)



Résidences thématiques  
(en nombre de logements)

1 385 logements



## DES LOYERS RÉSOŁUMENT INFÉRIEURS A CEUX DU SECTEUR LIBRE

La palette des modes de financement et des typologies permet de répondre à **des situations financières et familiales très différentes.**

### LOYER MEDIAN DU PARC PRIVE

- Agglomération de Toulouse : **11,7 €/M<sup>2</sup>SH**

Source : observatoire des loyers

**6,50€/M<sup>2</sup> SH**

LOYER MOYEN  
DU PARC

**16,30%**

DES LOGEMENTS  
ONT UN LOYER  
< **5,51€/M<sup>2</sup> SH**  
(plafonds PLAII au  
31/12/2024)

MONTANT  
DE **226 €**

COUVRANT  
**52,3%** DU LOYER  
(mensuel)

**451€**

LOYER MOYEN  
POUR UN T3  
DE 64 M<sup>2</sup>  
(mensuel)

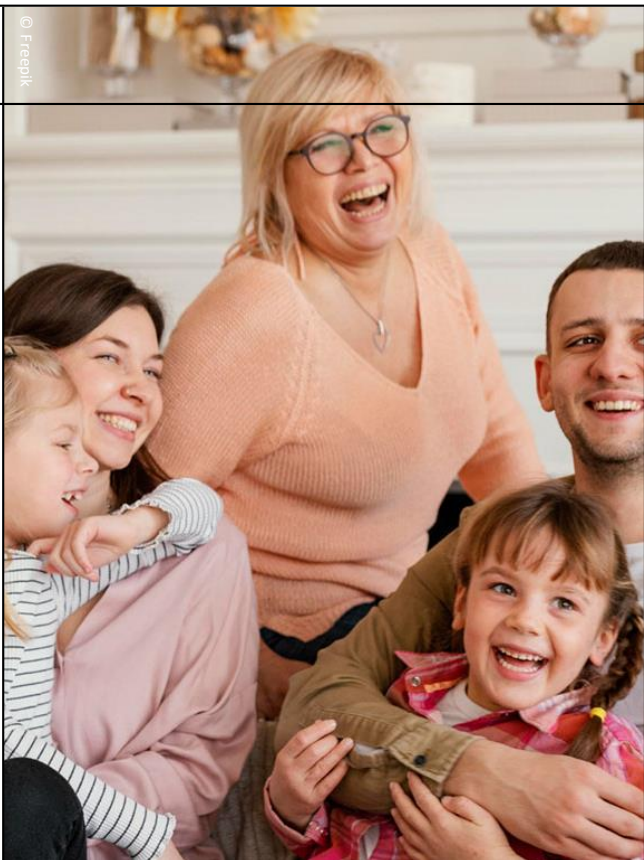
**55%**

DES  
LOCATAIRES  
PERÇOIVENT  
L'APL

# UNE DIVERSITÉ DE LOGEMENTS LOCATIFS

## SITUATION DE L'AVANCEMENT D'INDICATEURS CUS À FIN 2024

Indicateur CUS 2019-2024		Engagements en nombre / pourcentage cumulés à 3 et 6 ans		Réalizations cumulées à 3 et 6 ans		Taux d'avancement	
		De l'année N (2021) à l'année N+2 (2023)	De l'année N (2021) à l'année N+4 (2024)	De l'année N (2021) à l'année N+2 (2023)	De l'année N (2021) à l'année N+4 (2024)	Triennal fin 2023	Sexennal fin 2027
		Pp.1	Nombre de logements locatifs, donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.	<b>2 845</b>	<b>5 390</b>	<b>1 842</b>	<b>2 151</b>
Pp.2	Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E parmi le parc de logements de classe énergétique F, G, par année.	<b>108</b>	<b>136</b>	<b>29</b>	<b>75</b>	<b>27%</b>	<b>55%</b>
Pp.3	Nombre de logements réhabilités, dont l'opération est financée par un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations, parmi le parc total de logements, par année.	<b>640</b>	<b>1 897</b>	<b>66</b>	<b>484</b>	<b>10%</b>	<b>26%</b>
Pp.4	Taux de commercialisation de logements sur le patrimoine au 31/12/N, à trois et six ans.	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	
Pp.5	Taux de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, sur le nombre total des attributions, par année.	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>23%</b>	<b>22%</b>	<b>23%</b>	



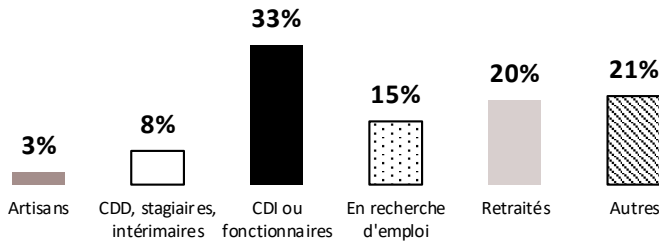
**Partie 4**

**DES LOCATAIRES  
AUX PROFILS DIVERSIFIÉS**

# MIEUX CONNAÎTRE LES PROFILS DES HABITANTS

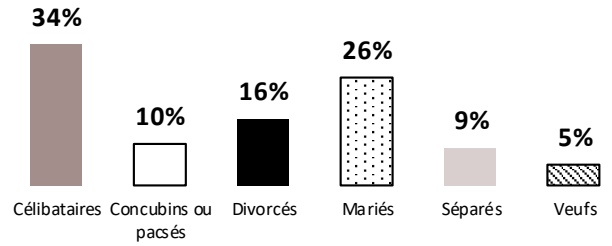
## Catégories socio-professionnelles

44% des locataires sont en situation d'emploi



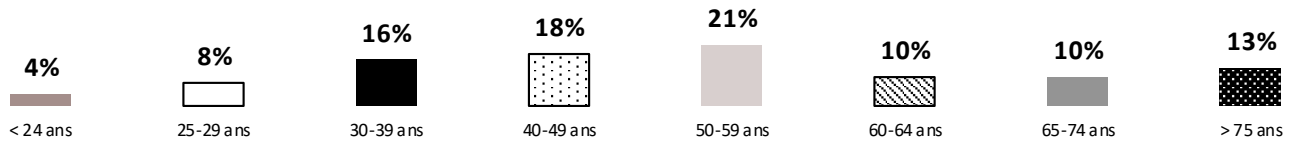
## Situation familiale

34% des locataires sont célibataires



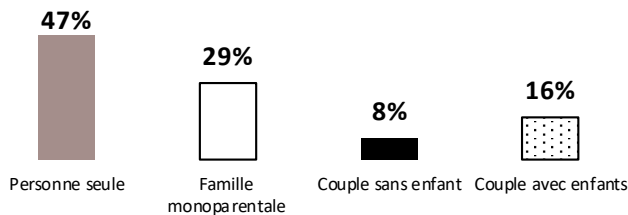
## Âge du signataire principal

34% des locataires ont entre 30 et 49 ans



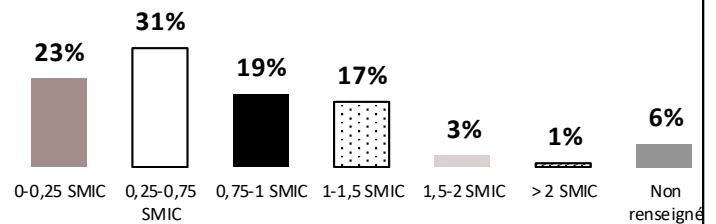
## Composition familiale

76% des locataires sont des personnes seules avec ou sans enfant



## Niveau de ressources mensuelles

73% des locataires perçoivent moins d'1 SMIC

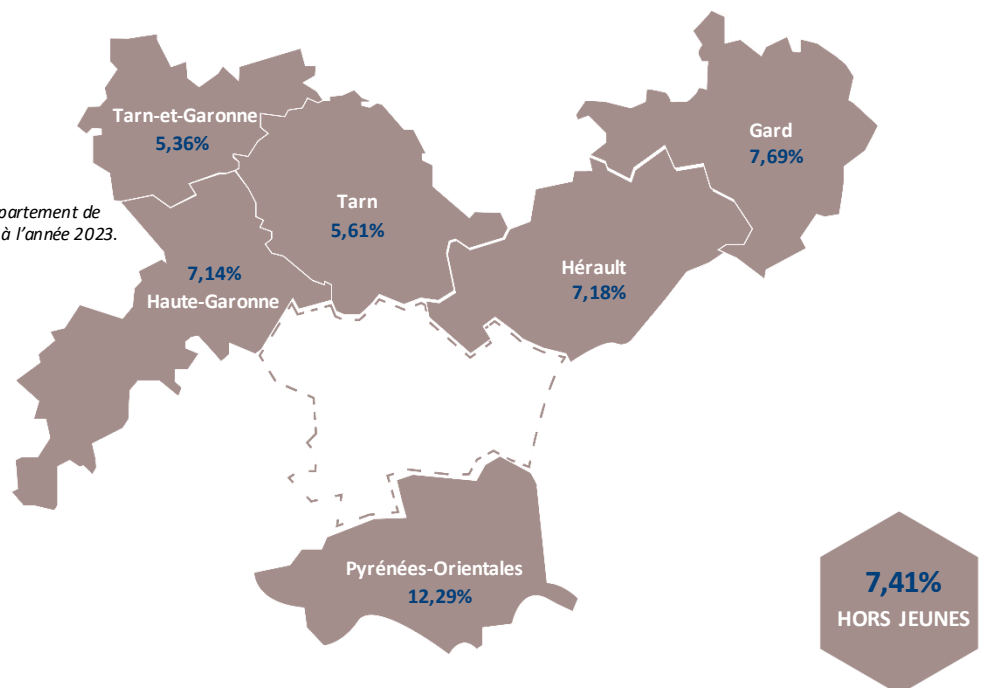


## LA MOBILITÉ LOCATIVE

### La mobilité par territoire en Occitanie

(hors jeunes)

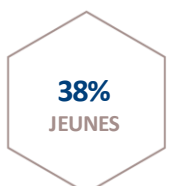
Par exemple -0,76% sur le département de la Haute-Garonne par rapport à l'année 2023.



## UNE MOBILITÉ LOCATIVE STABLE

La mobilité résidentielle est en baisse sur le logement familial depuis la crise sanitaire avec un taux de **7,41%** hors jeunes. Les tensions sur le secteur de l'immobilier et l'inflation explique ce taux de rotation historiquement bas.

Le taux de rotation reste élevé sur les jeunes en raison de leur profil.





# LA CITÉ JARDINS MÈNE UNE POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES AMBITIEUSE ET INNOVANTE

**57%**  
DE  
COLLABORATRICES

**60/60\***  
INDEX ÉGALITÉ  
FEMMES/HOMMES  
*\*Index global (sur 100)  
non calculable*

**6,5 ANS**  
D'ANCIENNETÉ  
MOYENNE

*La Cité Jardins s'attache à  
fidéliser ses collaboratrices  
et collaborateurs.*

**3,24 %**  
ABSENTEÏSME 2024

**97 ETP**  
EN 2024

DONT **76** CDI SOIT  
PLUS DE  
**78 %** DES EFFECTIFS  
EN CDI

**4**  
ETP SALAIRES  
RQTH EN 2024

*La Cité Jardins informe et accompagne régulièrement ses collaborateurs sur l'intérêt pour eux de s'engager dans une démarche RQTH, ne serait-ce que pour adapter – à très court terme – leur environnement de travail, et pour sécuriser, à moyen/long terme, le déroulement de leur parcours professionnel.*



**Onco Run**

© La Cité Jardins

Course organisée par La Ligue contre le cancer



© Fabien Sans

**Tournoi de rugby fauteuil**

Intra filiales



**Villa Alta Ripa - AUTERIVE (31)**

66 logements autonomie - Seniors

Architecte : ARUA

**Partie 6**

**PERFORMANCES  
ÉCONOMIQUES  
ET FINANCIÈRES AU SERVICE  
DE L'UTILITE SOCIALE**

# INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les comptes sociaux 2024 de LA CITÉ JARDINS ont été arrêtés conformément aux principes comptables définis par le Code de Commerce, le Plan Comptable Général et dans le respect de l'arrêté du 7 octobre 2015 refondant les instructions comptables applicables aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

## RÉSULTAT NET ET AUTOFINANCEMENT

En Millions €	2023	2024
Chiffre d'affaires	34,7	36,4
Résultat net	-4,2	-3,9
Autofinancement courant	-1,3	-0,5
Autofinancement courant / produits (%)	-3,60%	-1,30%
Autofinancement net HLM	-1,5	-0,3
Ressources internes	1 028	7 051

Pour la septième année consécutive les résultats de LA CITÉ JARDINS sont impactés par la **Réduction de Loyer Solidarité représentant 5,3%**.

Les résultats de LA CITÉ JARDINS par un **coût de fonctionnement locatif stabilisé à 22,8% des loyers** sont impactés par les résultats financiers et notamment les intérêts d'emprunt avec **un taux livret A à 3%** et les nouveaux emprunts souscrits. Le **résultat net comptable à -3,8M€** contre -4,1M€ en 2023.

L'effort pour préserver l'attractivité du parc est resté à un niveau élevé, **avec 16,9M€ consacrés à l'entretien et au réinvestissement sur le parc** dont un volet sur la rénovation thermique à travers **la livraison de 430 nouveaux logements réhabilités**.

Le chiffre d'affaires 2024 s'établit à **36,4M€**, en hausse **de 4,8%** par rapport à l'année 2023.

**36,4M€**

CHIFFRE  
D'AFFAIRES

## 1. LES LOYERS

En M€	2023	2024
Loyers quittancés	33,9	37,5
RLS	-1,8	-1,9
Loyers nets	32,1	35,6
Chiffre d'affaires	34,7	36,4
%	93%	98%

PROGRESSION  
LOYERS 2024  
(avant RLS)  
**10,6%**

La facturation des loyers augmente de 3,6M€ en relation avec les variations du patrimoine, la revalorisation des loyers et une diminution de la vacance financière. Le niveau de RLS est stable sur 2024.

# INFORMATIONS FINANCIÈRES

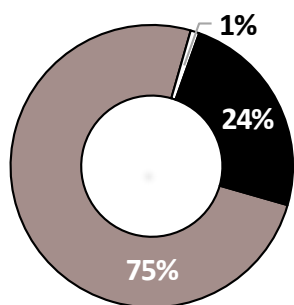
## SITUATION DE L'ENDETTEMENT

Après les différentes hausses du livret A, le taux est bloqué à 3% jusqu'en février 2025 à la suite des mesures prises par les pouvoirs publics. L'annuité locative après une hausse à 62,9% en 2023 des loyers sous l'effet de la production nouvelle et de la hausse du taux du livret A à 3 représentent 58,60%.

**Le stock de dettes financière, toutes natures confondues**, s'établit à **555M€ fin 2024** en progression de 14,60% et représente 72% du passif total contre 70% en 2023.

Parmi celles-ci la dette locative progresse de 18,5% en 2024 à 496M€ retraduisant la très forte intensité du développement et des investissements de la société.

Structure de la dette à fin 2024



■ Livret A □ Inflation ■ Taux fixe

Le **taux actuariel** de la dette long terme ressort à **3,12% à fin 2024** contre 3,16% en 2023 pour une durée de 31 ans et 4 mois.

L'annuité locative représente **58,60%** des loyers.

## TRÉSORERIE

**Le niveau moyen de trésorerie moyenne a été de 38M€ en 2024** (contre 42M€ en 2023) ratio en prendre en compte dans un contexte d'investissements importants en investissements neuf et réhabilitation.

Pour une trésorerie indexée sur le livret A, **le rendement moyen des placements financiers 2024 ressort à 2,75%**

## TAXES FONCIÈRES

Le montant de la taxe foncières 2024 s'élève à **2,4M€** contre **2,2M€** en 2023

La taxe foncière représente 6,4% des loyers avant RLS montant identique à 2023.

# INFORMATIONS FINANCIÈRES

## COÛT DE FONCTIONNEMENT

Le coût de fonctionnement de LA CITÉ JARDINS reste maîtrisé. Le coût de fonctionnement en % des loyers net de RLS est de **22,80% en stabilité depuis quelques années autour de 22%/23%**.

Ce dernier est à rapprocher du fort de taux de développement et de croissance de la société depuis plusieurs années.

Les **charges de personnel** affectées à l'activité locative nette de la production immobilisée représentent **50%** du coût de fonctionnement.

Les effectifs à fin 2024 ressortent à **97 collaborateurs** contre 90 collaborateurs en 2023.

## CRÉANCE LOCATIVE

La paupérisation des nouveaux entrants dans le parc HLM, et la présence de difficultés économiques accentuées par la crise sanitaire pour la plupart des locataires, pèsent directement sur la **créance locative**.

Les efforts déployés par les équipes de gestion pour prévenir les impayés ont permis de faire fléchir ce taux : le **taux de retard au 1<sup>er</sup> euro est à 10,7% en 2024 (13% en 2023)**.

Le délai retenu pour la constatation des créances irrécouvrables a été ramené de 3 ans au lieu de 5 ans. Ce changement de délai a eu pour un impact d'augmenter les créances irrécouvrables de 500 K€ au titre de l'exercice 2024, mais n'a pas eu d'impact en résultat car ces dernières étaient intégralement dépréciées.

**909K€ de créances irrécouvrables** ont été constatées en 2024, représentant 2,12% du chiffre d'affaires des loyers et charges.

PERTES SUR  
CREANCES  
LOCATIVES  
**2,12%**

## COTISATIONS CGLLS

Les cotisations CGLSS et ANCOLS représentent une charge de 37K€ **contre 0,3M€ en 2023**. La cotisation de base 2024 de 0,3M€ est en effet réduit par le nombre de logements livrés sur l'année de référence.

La RLS prélevée depuis 2018 s'élève à **10,4M€**. Après prise en compte de la modulation, le montant réel supporté par LA CITÉ JARDINS depuis la création de la RLS est **8,2M€**.

TOTAL RLS NETTE  
DE LISSAGE  
2018 à 2023  
**10,4M€**

## CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Depuis 2019, LA CITÉ JARDINS a fait de la vente dans le parc un double vecteur d'accès au parcours résidentiel pour ses locataires et une source de financement pour ses activités. Avec la loi Elan, cette initiative en faveur de l'accession à la propriété de personnes aux revenus modestes s'est accélérée avec la création par ACTION LOGEMENT de l'Opérateur National de Vente.

**45**  
VENTES  
A L'ONV

En 2024, **45 logements** ont été cédés à l'ONV.

Le bilan des ventes HLM et à l'ONV se solde par un total, en 2024, de **67 logements** ont permis de dégager une marge nette comptable de 5,4M€.

# INFORMATIONS FINANCIÈRES

## AUTOFINANCEMENT ET RÉSULTAT

L'autofinancement courant ressort à **-0,5M€**, contre -1,3M€ en 2023 et représente ainsi -1,3% des produits (-3,6% en 2023). Ce ratio quasi à l'équilibre est à prendre en compte dans un contexte de taux d'intérêt élevé et d'une « surcroissance » de la société. Après prise en compte des éléments exceptionnels, l'autofinancement net ressort à **-0,3M€**.

La cession d'actifs contribue par la marge financière de dégager **6,8 M€ de ressources internes** destinées à être réinvesties dans l'offre nouvelle et dans la rénovation du parc.

En 2024 le **résultat net comptable** ressort à **-3,8M€**, contre -4,2M€ en raison du poids des charges financières élevées et des dotations aux amortissements des nouveaux biens mis en location.

## STRUCTURE FINANCIÈRE

### TOTAL DU BILAN

À **771M€** à fin 2024, le total du bilan augmente de **11%** sur un an. Les immobilisations représentent **90%** du total de l'actif.

### LA SITUATION NETTE

Elle s'établit au 31 décembre 2024 à **124M€**, identique à 2023.

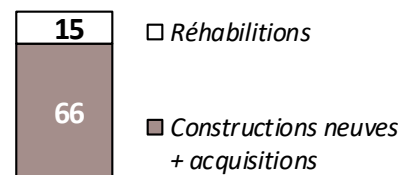
LA CITÉ JARDINS a bénéficié d'une augmentation de capital de **4M€** en 2024.

### INVESTISSEMENTS 2024

**81M€ ont été investis en 2024** dans la construction d'immeubles neufs en locatif ou en accession ainsi qu'en réhabilitation.

#### Investissements locatifs 2024

(données en M€)



## MÉCANISME D'ALERTE

Le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 portant diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré, prévoit la mise en place d'un mécanisme d'alerte dès lors que le ratio suivant : autofinancement net HLM comparé aux produits d'activité + produits financiers est inférieur ou égal à 0% pour 2024 et à 3% pour la moyenne des années 2022 à 2024 :

	2022	2023	2024	Moyenne
1 - Autofinancement net HLM	1 192 356,72	-1 504 075,37	-301 610,80	-204 443,15
Total des produits financiers (comptes 76)	1 770 666,58	1 162 999,83	992 222,55	1 308 629,65
Total des produits d'activité (comptes 70)	36 456 543,79	40 722 734,93	43 596 569,86	40 258 616,19
Charges récupérées (comptes 703)	4 934 570,86	5 952 516,26	7 154 033,74	6 013 706,95
2 – Total produits	<b>33 292 639,51</b>	<b>35 933 218,50</b>	<b>37 434 758,67</b>	<b>35 553 538,89</b>
Ratio	<b>3,58%</b>	<b>-4,19%</b>	<b>-0,81%</b>	<b>-0,47%</b>

La moyenne sur 3 ans négative en 2024 est inférieure pour la seconde année au seuil des 3%.

# INFORMATIONS FINANCIÈRES

## ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SOCIÉTÉ ET PRINCIPAUX RISQUES

### L'année 2024 a été marquée par poursuite de la crise du secteur immobilier.

Quelques signaux positifs sont apparus fin 2024 / début 2025, notamment l'extension du Prêt à Taux Zéro, la baisse du taux du livret A à 2,4% et la baisse de la RLS de 200M€ au niveau national, pour l'année 2025. Compte tenu des mécanismes comptables et du poids des intérêts d'emprunts, il est très fortement probable que le résultat net soit négatif en 2025 et l'autofinancement devrait se situer proche de l'équilibre mais inférieur à 3%. L'autofinancement se situe en territoire négatif en 2024 et inférieur à 3% des produits sur trois années glissantes. Cette situation devrait se poursuivre pendant plusieurs années : les actions engagées pour redresser la situation financière ont été prises et intégrées dans le prévisionnel moyen terme (notamment la baisse de la production locative et la spécialisation sur le logement thématique), mais elles mettront plusieurs années à se retraduire dans les indicateurs financiers : résultat comptable et autofinancement net HLM. Les prévisions d'activité devront s'adapter aux contextes sectoriel et macroéconomique, indéterminés à la date du présent rapport nonobstant le besoin évident et massif de logements abordables à construire. Le marché de l'accession dans l'ancien sera également un paramètre déterminant sur la capacité à dégager des ressources financières pour développer une offre nouvelle de logements et financer le plan de réhabilitations.

## ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a engagé aucune politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

## ÉVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Il est précisé qu'aucun événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport.

## DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale de ne pas procéder à une distribution de dividendes.

Afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
2023	229 418 €	0	0	0.05 €
2022	178 853 €	0	0	0.13 €
2021	208 028 €	0	0	0.17 €

\* Total des dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, avant prélèvements sociaux

\*\* Total des dividendes versés à des personnes morales ou aux personnes physiques non domiciliées en France

# INFORMATIONS FINANCIÈRES

## DÉLAI DE PAIEMENT

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D.441-4)						
	Article D.441 I.-1°: Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
<b>Nombre de factures concernées</b>						633
<b>Montant total des factures concernées TTC k€</b>		108	36	2	1 161	1 307
<b>Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC</b>		0,09%	0,03%	0,00%	1,01%	1,14%
<b>Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice TTC</b>						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées - Retenues de garanties et Compte Pénalités						
<b>Nombre de factures exclues</b>						602
<b>Montant total des factures exclues TTC k€</b>		11	14	5	778	808
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)						
<b>Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement</b>	<input type="checkbox"/> Délais contractuels: Les factures fournisseurs sont réglées sous un délai de 30 jours à sa réception					

## MONTANT DE CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Le montant global de certaines charges non déductibles fiscalement visées au 4 de l'article 39 du CGI (CGI art. 223 quater) est de 3 000€.

# GROUPE PROMOLOGIS

## PROMOLOGIS ET SES FILIALES EN 2024 (*IzySyndic, La Cité Jardins, Maisons Claires*)

Patrimoine (en équivalent logement)	<b>40 229 logements</b>
Programmation agréée (location et accession)	<b>2 495 logements</b>
Mises en chantier (location et accession)	<b>3 172 logements</b>
Livraisons (location et accession)	<b>2 394 logements</b>
Réservations accession sociale	<b>185 logements</b> <i>dont 23 lots à bâtir</i>
Cessions d'actif <i>Dont vente HLM (y compris ONV)</i>	<b>442 logements</b> <i>303 logements</i>
Démolitions	<b>111 logements</b>
Copropriétés	<b>478 copropriétés</b> <i>pour 12 066 lots principaux</i>
Chiffre d'affaires	<b>237,3M€</b>
Investissements	<b>513M€</b>
Effectifs ETP	<b>567</b>



©Sofiane Benisizetara

**Partie 7**

**Villa Garance – Castanet-Tolosan (31)**

Acquisition de 15 logements locatifs - Seniors

Architecte : AMP Architectes

**ANNEXES**

**LA CITÉ JARDINS :**

**ÉTATS COMPTABLES ET FINANCIERS :**

**COMPTES SOCIAUX**

# BILAN ACTIF

## 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>				1 929 017,18	2 192 010,67
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	3 212 555,96	1 380 093,05	1 832 462,91		2 024 297,20
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	990 886,20	894 331,93	96 554,27		167 713,47
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				603 552 652,45	523 310 310,66
2111	Terrains nus	11 910,08	0,00	11 910,08		11 910,08
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	43 127 349,90	0,00	43 127 349,90		37 513 332,07
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	637 162 112,57	147 752 066,36	489 410 046,21		423 274 325,81
214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	92 517 822,37	23 083 273,89	69 434 548,48		60 892 353,79
21315-2135-21415-2145	Bâtimens et installations administratifs	2 866 123,06	1 406 727,29	1 459 395,77		1 515 307,89
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 128 585,31	1 019 183,30	109 402,01		103 081,02
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				74 946 925,82	94 078 594,69
2312	Terrains	9 223 277,38	0,00	9 223 277,38		6 049 083,21
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	65 723 648,44	0,00	65 723 648,44		88 029 511,48
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				1 417 411,80	1 413 411,80
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	1 181 051,00	0,00	1 181 051,00		1 177 051,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	137 488,02	0,00	137 488,02		137 488,02
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	98 872,78	0,00	98 872,78		98 872,78
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>857 381 683,07</b>	<b>175 535 675,82</b>	<b>681 846 007,25</b>	<b>681 846 007,25</b>	<b>620 994 327,82</b>
3 (net du 319, 339, 359)	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				5 092 285,07	5 657 759,50
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	193 561,00	0,00	193 561,00		193 561,00
33	Immeubles en cours	4 178 735,38	0,00	4 178 735,38		3 270 135,38
	<b>Immeubles achevés :</b>				0,00	0,00
35 sauf 358	Disponible à la vente	719 988,69	0,00	719 988,69		2 194 063,12
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	<b>61 164,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61 164,00</b>	<b>61 164,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				28 745 010,20	30 632 059,82
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>				0,00	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	5 283 801,18	293 631,15	4 990 170,03		5 099 175,05
412	Créances sur acquéreurs	33 661,06	0,00	33 661,06		12 262,02
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	3 024 370,80	3 024 370,80	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		0,00
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	2 230 025,80	0,00	2 230 025,80		3 814 576,44
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	21 491 153,31	0,00	21 491 153,31		21 706 046,31
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				1 649 267,93	468 248,16
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	1 649 267,93	0,00	1 649 267,93		468 248,16
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>				53 106 515,03	36 219 627,48
511	Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	0,00	0,00	0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	53 106 515,03	0,00	53 106 515,03		36 219 627,48
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00	0,00	0,00		0,00
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>667 701,79</b>		<b>667 701,79</b>	<b>667 701,79</b>	<b>645 297,71</b>
	<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>92 639 945,97</b>	<b>3 318 001,95</b>	<b>89 321 944,02</b>	<b>89 321 944,02</b>	<b>73 622 992,67</b>
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
476	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>	<b>950 021 629,04</b>	<b>178 853 677,77</b>	<b>771 167 951,27</b>	<b>771 167 951,27</b>	<b>694 617 320,49</b>
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

# BILAN PASSIF – AVANT RÉAFFECTATION DU RÉSULTAT

## 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>		124 754 457,07	124 908 387,09
101-104-105	<b>Capital :</b>		73 455 244,00	69 208 895,00
1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	73 455 244,00		69 208 895,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (CPH)	<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)	Réserve légale	1 779 075,38		1 779 075,38
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	32 953 070,40		38 518 867,23
1067 (CPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	16 512 483,80		15 170 941,50
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10688	Reserves diverses	54 573,49		230 607,98
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	54 573,49		183 217,12
11	<b>Report à nouveau (a)</b>		0,00	0,00
11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	-3 857 677,45	-3857677,45	(4 170 861,02)
12 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(3 812 753,86)		(4 224 244,53)
13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	Montant brut 69 472 931,56	Insc.au résultat 16 623 673,09	52 849 258,47
14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>	173 746 038,09	173 746 038,09	173 164 730,07
	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)</b>	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)</b>	173 746 038,09	173 746 038,09	173 164 730,07
15	<b>PROVISIONS</b>		6 837 920,97	6 715 293,24
151	Provisions pour risques	300 000,00		300 000,00
1572	Provisions pour gros entretien	61 184,00	6 096 185,97	5 919 185,97
153-158	Autres provisions pour charges		441 735,00	496 107,27
	<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>		6 837 920,97	6 715 293,24
162	<b>DETTES FINANCIERES (I)</b>		566 005 278,27	492 270 790,40
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	46 835 963,51		33 529 785,81
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
1641	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>		507 548 731,16	
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	2 230 025,80	394 179 875,15	335 553 073,60
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
1648	Autres établissements de crédit	113 368 856,01		114 587 357,47
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>		2 782 339,04	
1651	Dépôts de garantie des locataires	2 780 138,38		2 504 672,13
1654	Redevances (location-accession)	2 200,66		3 009,36
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
166-1673-1674-1677-1678	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>		8 838 244,56	
166	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	428 326,67		443 196,25
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	8 409 917,89		5 649 695,78
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	<b>Clients créditeurs</b>		464 747,18	900 373,44
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	0,00		0,00
Autres 419	Autres	464 747,18		900 373,44
401-4031-4061-4088 partiel	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		3 974 006,15	4 255 883,08
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	1 858 116,45		2 538 973,54
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
	Dettes fiscales, sociales et autres	2 115 889,70		1 716 909,54
404-405-4084-4088 partiel	<b>DETTES DIVERSES</b>		18 693 018,01	16 283 458,43
269-279	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
4563 (sociétés)	Fournisseurs d'immobilisations	14 095 491,64		11 768 527,63
454	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
451-458	<b>Autres dettes :</b>			
461 (sauf 4615)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
4615	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.L.E	0,00		280 201,83
	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	Autres	4 597 526,37		4 234 728,97
4871-4878	<b>Produits constatés d'avance</b>		1 446 942,60	1 026 791,83
4872	Au titre de l'exploitation et autres	538 342,60		1 026 791,83
	Produits des ventes sur lots en cours	908 600,00		0,00
477	<b>TOTAL DETTES (III)</b>	590 583 992,21	590 583 992,21	514 737 297,18
	<b>DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)</b>	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>	771 167 951,27	771 167 951,27	694 617 320,49

(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.  
 (1) Dont à plus d'un an.  
 (1) Dont à moins d'un an.

# COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

## COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2024			Exercice 2023
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	TOTAUX PARTIELS 6
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>45 215 659,62</b>	<b>39 386 175,14</b>
	<b>CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>16 788 265,69</b>	<b>14 270 353,83</b>
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	<b>Achats stockés :</b>				
60 (nets de 609)	Terrains		0,00	0,00	0,00
601	Approvisionnements	3 120,18	74 339,75	77 459,93	72 281,68
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	<b>Variation des stocks :</b>				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00	0,00
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	1 331 609,33	1 331 609,33	609 645,97
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 004 459,52	108 996,38	2 113 455,90	1 452 338,19
61-62 (net de 619-629)	<b>Services extérieurs :</b>				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	1 921 449,58	1 065 808,33	2 987 256,91	2 694 453,86
613	Locations	58 095,45	423 133,29	481 228,74	502 847,07
614	Charges locatives et de copropriétés		0,00	0,00	0,00
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localisés	1 354 142,52	872 737,61	2 226 880,13	2 137 822,40
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers localisés		2 399 734,73	2 399 734,73	2 241 880,69
6156	Maintenance		0,00	0,00	0,00
6158	Autres travaux d'entretien		277 013,59	277 013,59	253 937,62
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00	0,00
616	Primes d'assurances		753 655,37	753 655,37	682 675,74
621	Personnel extérieur à la société		256 333,48	256 333,48	51 840,60
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		1 072 185,59	1 072 185,59	893 753,68
623	Publicité, publications, relations publiques		110 962,21	110 962,21	128 824,99
625	Déplacements, missions et réceptions		184 914,21	184 914,21	121 329,50
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		23 839,00	23 839,00	283 931,00
6285	Redevances		144 504,94	144 504,94	160 102,00
Autres comptes 61 et 62	Autres	1 286 665,25	1 060 566,38	2 347 231,63	1 982 688,84
63	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>3 871 104,80</b>	<b>3 674 368,62</b>
631-633	Sur rémunérations		407 899,83	407 899,83	406 600,38
63512	Taxes foncières		2 392 577,16	2 392 577,16	2 261 491,87
Autres 635-637	Autres	936 388,81	134 239,00	1 070 627,81	1 006 276,37
64	<b>Charges de personnel</b>			<b>5 066 994,34</b>	<b>4 776 840,07</b>
641-6481	Salaires et traitements		3 603 204,64	3 603 204,64	3 388 654,80
645-647-6485	Charges sociales		1 463 789,70	1 463 789,70	1 388 185,27
681	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>18 579 939,85</b>	<b>16 399 799,49</b>
6811-6812-6816-6817	<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235,68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		16 577 382,52	16 577 382,52	14 745 984,94
Autres 6811	Autres immobilisations		185 372,86	185 372,86	199 193,22
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
68174	Dépréciation des créances		1 223 950,47	1 223 950,47	891 372,14
6815	<b>Dotations aux provisions :</b>				
68157	Provisions pour gros entretien		303 000,00	303 000,00	287 831,92
Autres 6815	Autres provisions		290 234,00	290 234,00	275 417,27
65 (sauf 655)	<b>Autres charges</b>			<b>909 354,94</b>	<b>264 813,13</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		909 354,51	909 354,51	261 067,28
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,43	0,43	3 745,85
655	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
66	<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			<b>15 967 293,14</b>	<b>11 404 242,97</b>
686	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b>		0,00	0,00	0,00
	<b>Charges d'intérêts (2) :</b>				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		15 940 272,71	15 940 272,71	11 374 283,97
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00	0,00
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		26 980,00	26 980,00	29 931,95
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		40,43	40,43	27,05
667	<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	<b>Autres charges financières</b>		0,00	0,00	0,00
67	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>4 751 956,35</b>	<b>2 269 449,43</b>
671	<b>Sur opérations de gestion</b>		774 711,23	774 711,23	855 767,73
	<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>3 927 245,12</b>	<b>1 213 681,70</b>
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 927 245,12	3 927 245,12	1 213 681,70
678	Autres		0,00	0,00	0,00
687	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>			<b>50 000,00</b>	<b>200 000,00</b>
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		50 000,00	50 000,00	50 000,00
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00	150 000,00
691	<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>		0,00	0,00	0,00
695	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		0,00	0,00	664,00
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>7 564 320,31</b>	<b>58 370 588,80</b>	<b>65 934 909,11</b>	<b>53 060 531,54</b>
	SOLDE CREDITEURS = BENEFICE			0,00	0,00
	dont relevant du SIEG			0,00	
	dont ne relevant pas du SIEG			0,00	53 383,51
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>65 934 909,11</b>	<b>53 060 531,54</b>
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

# COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

## COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2024		Exercice 2023
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	TOTAUX PARTIELS 5
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>50 035 438,51</b>	<b>43 153 542,20</b>
70 (net de 709)	<b>Produits des activités</b>		<b>43 596 569,86</b>	<b>40 722 734,93</b>
7011	Ventes de terrains lotis	0,00		0,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	640 374,26		2 526 050,81
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00
703	Récupération des charges locatives	7 154 033,74		5 952 516,26
702 / 704	<b>Loyers :</b>			
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	536 869,76		504 340,21
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	29 608 361,69		27 022 022,14
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	35 517,73		138 540,78
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 999 310,33		3 046 475,35
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	36 551,19		60 846,70
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	1 483 914,84		1 364 856,22
706	<b>Prestations de services :</b>			
705	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00
7061-7062	Rémunération des gestion ( accession et gestion de prêts)	0,00		0,00
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00		0,00
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00
7065	Syndic de copropriété	0,00		0,00
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00
70672	Gestion des prêts	0,00		0,00
7068	Autres prestations de services	0,00		0,00
708	<b>Produits des activités annexes :</b>			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00
708	Autres	101 636,32		107 086,46
71	<b>Production stockée (ou déstockage)</b>		<b>(565 474,43)</b>	<b>(1 454 288,46)</b>
7133	Immeubles en cours	1 331 609,33		609 645,97
7135	Immeubles achevés	-1 897 083,76		-2 063 934,43
72	<b>Production immobilisée</b>		<b>5 033 416,41</b>	<b>3 045 871,00</b>
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	2 394 062,00		1 764 971,00
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	2 639 354,41		1 280 900,00
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>222 182,00</b>	<b>26 238,00</b>
742	Primes à la construction	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation diverses	198 000,00		26 238,00
744	Subventions pour travaux d'entretien	24 182,00		0,00
781	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>1 577 015,40</b>	<b>702 916,76</b>
78157	Provisions pour gros entretien	126 000,00		54 085,00
78174	Dépréciations de créances	1 256 409,13		525 463,76
781	Autres reprises	194 606,27		123 368,00
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>		<b>26 811,68</b>	<b>44 849,18</b>
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	110 494,00		0,00
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	34 423,59		65 220,79
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00		0,00
76	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>992 222,55</b>	<b>1 162 999,83</b>
761	<b>De participations (2)</b>		<b>34 076,83</b>	<b>32 233,36</b>
7611	Revenus des actions	0,00		0,00
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	34 076,83		32 233,36
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
76261-76262	Prêts accession	0,00		0,00
762	Autres	0,00		0,00
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
765-766-768	Autres (2)	958 145,72		1 130 766,47
786	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
796	<b>Transfert de charges financières</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
767	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
77	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>11 049 570,60</b>	<b>4 573 128,49</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	953 914,07		655 219,99
771	<b>Sur opérations en capital</b>		<b>9 945 656,53</b>	<b>3 917 908,50</b>
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	8 485 661,00		2 555 234,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 459 995,53		1 362 674,50
778	Autres	0,00		0,00
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	150 000,00		0,00
797	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>	0,00		0,00
77	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>62 077 231,66</b>	<b>62 077 231,66</b>	<b>48 889 670,52</b>
76	SOLDE DEBITEUR - PERTE		3 857 677,45	4 170 861,02
79	dont relevant du SIEG		3 812 753,86	4 224 244,53
80	dont ne relevant pas du SIEG		44 923,59	
81	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>65 934 909,11</b>	<b>53 060 531,54</b>
82	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
83	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			
84	SOLDE DEBITEURS - PERTE			

# SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (1)

Partie V - Fiche n° 5.1 & 5.2

## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMÉDIAIRES		
N° de compte	1		N° de compte	2		3	Exercice 2024 4 (1-2)	Exercice 2023 5
1	701	Ventes d'immeubles	640 374,28	601	Achats de terrains	0,00		
2	70531-70632-70638	Autres produits des activités d'accession	0,00	607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00		
3	7612	Revenus des parts en S.C.I. de vente	0,00	6031	Variation de stocks : terrains	0,00		
4	72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	1 284 296,41	6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat	0,00		
5	70471-70472	Loyers et redevances des logements en location-accession et accession	38 551,19	604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0,00		
6				6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00		
7				Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers	1 331 609,33		
8				66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	26 980,00		
9				7133	Immeubles en cours (inverser le signe)	(1 331 609,33)		
10				7135	Immeubles achevés (inverser le signe)	1 897 083,76		
11		<b>Total activités d'accession</b>	<b>1 961 221,86</b>		<b>Total activités d'accession</b>	<b>1 924 063,76</b>	<b>MARGE SUR ACCESSION</b>	<b>37 158,10</b>
12								<b>493 031,13</b>
13	7061-7062-70672	Rémunération gestion, location-atr... prêts	0,00	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00		
14	76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00					
15								
16		<b>Total activités de prêts</b>	<b>0,00</b>		<b>Total activités de prêts</b>	<b>0,00</b>	<b>MARGE SUR PRETS</b>	<b>0,00</b>
17								<b>0,00</b>
18								
19	7021 (SEM) 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	536 869,76	6127	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres	0,00		
20	7023 (SEM) 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	29 608 361,69	68112-681113 681114-681115	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	0,00		
21	702 sauf 7021-7023-7047 (SEM) 704 sauf 7041-7043-7047 (OHLM)	Autres loyers	5 518 742,90	681122	Agencements et aménagements de terrains	0,00		
22	7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	2 394 062,00	681123-681124 (sauf 68112315, 6811235, 68112415, 6811245)	Constructions locatives	16 577 382,52		
23			0,00	6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	0,00		
24	742	Primes à la construction	0,00	6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00		
25	743	Subventions d'exploitation	198 000,00		Charges d'intérêts nettes de bonif.			
26	777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)	1 459 995,53	661121	Op. locatives - Crédits relais, avances	15 940 272,71		
27				661122	Op. locatives - Financements définitifs	0,00		
28	7872	Reprise sur provisions réglementées	0,00	661123	Intérêts compensateurs	0,00		
29	70476	Redevances en bail réel solidaire	0,00	661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00		
30	7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs	0,00	66119	Opération en bail réel solidaire	0,00		
31	703	Récupération des charges locatives	7 154 033,74		Charges locatives récupérables (total colonne 3 - compte de résultat)	7 564 320,31		
32								
33		<b>Total activités locatives</b>	<b>46 870 065,62</b>		<b>Total activités locatives</b>	<b>40 081 975,54</b>	<b>MARGE SUR LOCATIF</b>	<b>6 788 090,08</b>
34								<b>8 867 322,25</b>
35								
36	7221	Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)	1 356 058,00					
37	721-7223 sauf 72232	Autres productions immob.	0,00					
38	7064-7065-7063 (SEM) 7066-70671-7068	Autres prestations de service	0,00					
39	705	Produits de concession d'aménagement	0,00	6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00		
40	7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM	0,00					
41	Autres 708	Autres	101 636,32					
42								
43		<b>Total productions diverses</b>	<b>1 456 694,32</b>		<b>Total productions diverses</b>	<b>0,00</b>	<b>PRODUCTIONS DIVERSES</b>	<b>1 456 694,32</b>
44								<b>1 387 986,46</b>
45								
46							<b>MARGE BRUTE TOTALE</b>	<b>8 281 942,50</b>
47								<b>10 748 339,84</b>
48					Consommations de l'exercice en provenance de tiers :			
49				602	Achats stockés - Autres approvisionnements	74 339,75		
50				6032	Variation des stocks des autres approvisionnements	0,00		
51				606	Achats non stockés de matières et fournitures	108 996,38		
52				611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	1 065 808,33		
53				613	Locations	423 133,29		
54				614	Charges locatives et de copropriétés	0,00		
55				6151 (OHLM) 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	872 737,61		
56				6152 (OHLM) 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	2 399 734,73		
57				6156	Maintenance	0,00		
58				6158	Autres travaux d'entretien	277 013,59		
59				6122-6125	Crédit bail mobilier et immobilier	0,00		
60				616	Primes d'assurances	753 655,37		
61				621	Personeel extérieur à la société	256 333,48		
62				622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	1 072 185,59		
63				623	Publicité, publications, relations publiques	110 962,21		
64	7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	110 494,00	625	Déplacements, missions et réceptions	184 914,21		
65				6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	23 839,00		
66				6285	Redevances	144 504,94		
67				Autres 61 et 62	Autres	1 060 566,38		
68				635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 526 816,16		
69	744	Subventions pour travaux d'entretien	24 182,00					
70		<b>TOTAL divers</b>	<b>134 676,00</b>		<b>Total ( NR )</b>	<b>11 355 541,02</b>		
							<b>(11 220 865,02)</b>	<b>(10 679 638,80)</b>

# SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (2)

Partie V - Fiche n° 5.1 & 5.2

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION									
PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES			
N° de compte	1		N° de compte	2		3	Exercice 2024 4 (1-2)	Exercice 2023 5	
71						VALEUR AJOUTEE	(2 938 922,52)	68 701,04	
72									
73			631-633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	407 899,83				
74			641-6481	Rémunérations	3 603 204,64				
75			645-647-6485	Charges sociales	1 463 789,70				
76									
77				Total (NR)	5 474 894,17		(5 474 894,17)	(5 183 440,45)	
78				EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)			(8 413 816,69)	(5 114 739,41)	
79	REPRISES		DOTATIONS						
1	7811	Reprises sur amortissements	0,00	681118	Amort. des autres immo. incorporelles	0,00			
2	78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	126 000,00	68112315 - 6811235 68112415 - 6811245	Amort. des autres constructions	0,00			
3	Autres 7815	Sur autres provisions d'exploitation	1 451 015,40	6812	Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00			
4	791	Transferts de charges d'exploitation	26 811,88	Autres 6811	Autres dotations aux amortissements	185 372,86			
5	751-754-758	Autres produits de gestion courante	34 423,59	6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00			
6	7816	Sur prov. pour dép. des immobilisations	0,00	68173	Dotations pour dépréciations des stocks	0,00			
7	78173	Sur prov. pour dép. stocks et en-cours	0,00	68174	Dotations pour dépréciations des créances	1 223 950,47			
8	78174	Sur prov. pour dép. des créances	0,00	68157	Dotations aux provisions pour gros entretien	303 000,00			
9				Autres 6815	Autres dotations aux provisions	290 234,00			
10				654	Pertes sur créances irrécouvrables	909 354,51			
11				651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante (NR)	0,43			
12		<b>Total</b>	<b>1 638 250,67</b>		<b>Total</b>	<b>2 911 912,27</b>	<b>(1 273 661,60)</b>	<b>(1 105 640,95)</b>	
13							<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(9 687 478,29)</b>	
14								<b>(6 220 380,36)</b>	
15							<b>QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN</b>	<b>0,00</b>	
16	755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	
17									
18									
19	7611	Revenus des actions	0,00		Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions -				
20	7613	Revenus des avances en compte courant et prêts participatifs	34 076,83	686 (sauf 6863)	Charges financières	0,00			
21	7618	Autres produits des participations	0,00						
22	762 (sauf 76261 et 76262)	Produits des autres immobilisations financières	0,00	Autres 661	Intérêts sur autres opérations	40,43			
23	763-764	Produits des autres créances et valeurs mobilières de placement	958 145,72	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00			
24	765-766-768	Autres produits financiers	0,00	664-665-666-668	Autres charges financières (1)	0,00			
25	786	Reprises sur dépréciations et provisions financières	0,00						
26	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00						
27	796 sauf 7963	Transfert de charges financières	0,00						
28									
29									
30		<b>Total</b>	<b>992 222,55</b>		<b>Total</b>	<b>40,43</b>	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>992 182,12</b>	
31								<b>1 109 178,78</b>	
32							<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>(8 695 296,17)</b>	
33								<b>(5 111 201,58)</b>	
34	771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	953 914,07	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	774 711,23			
35	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	8 485 661,00	675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	3 927 245,12			
36	778	Autres produits exceptionnels	0,00	678	Autres charges exceptionnelles	0,00			
37	787 sauf 78725	Reprises sur provisions et dépréciations	150 000,00	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	50 000,00			
38	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	6872-6875	Dotations aux provisions	0,00			
39									
40		<b>Total</b>	<b>9 589 575,07</b>		<b>Total</b>	<b>4 751 956,35</b>	<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>4 837 618,72</b>	
41								<b>941 004,56</b>	
42				691-695	Participation des salariés et impôts sur les bénéfices et assimilés	0,00	0,00	(664,00)	
43									
44									
45							<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>(3 857 677,45)</b>	
46								<b>(4 170 861,02)</b>	

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


(1) Préciser tout montant significatif :


# CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

Partie V - Fiche n°5.3.1

## CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	Exercice 2024	Exercice 2023
1 <b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *</b>	<b>(8 413 816,69)</b>	<b>(5 114 739,41)</b>
2 + ou - Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
3 + Dotations aux amortissements des immobilisations locatives (c/681111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	16 577 382,52	14 745 984,94
5 + Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
7 - Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
8 - Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(1 459 995,53)	(1 362 674,50)
9		0,00
10		
11		
12 + <b>Autres produits d'exploitation</b>		
13 Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	26 811,68	44 849,18
14 Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	34 423,59	65 220,79
15		
16 - <b>Autres charges d'exploitation</b>		
17 Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(909 354,51)	(264 813,13)
18 Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(0,43)	(0,04)
19		
20 + ou - <b>Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
21		
22 + <b>Produits financiers</b>		
23 Sous-total *	992 222,55	
24 Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	
25		
26	992 222,55	1 162 999,83
27		
28 - <b>Charges financières</b>		
29 Sous-total *	(40,43)	0,00
30 Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	0,00	0,00
31		
32	(0,00)	(53 821,05)
33		
34 - REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)	(7 327 446,39)	(10 525 870,28)
35		
36 <b>AUTOFINANCEMENT COURANT HLM</b>	<b>(479 813,64)</b>	<b>(1 302 863,67)</b>
37 + <b>Produits exceptionnels</b>		
38 Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	953 914,07	21 309,93
39 Autres produits exceptionnels (c/778)*	0,00	633 910,26
40 Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
41		
42 - <b>Charges exceptionnelles</b>		
43 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(774 711,23)	(334 457,57)
44 Autres charges exceptionnelles (c/678)*	0,00	(521 310,16)
45		
46 - <b>Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*</b>	<b>0,00</b>	<b>(664,00)</b>
47		
48 <b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>(300 610,80)</b>	<b>(1 504 075,21)</b>
1 <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>(3 857 677,45)</b>	<b>(4 170 861,02)</b>
2 + Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	18 629 939,85	16 599 799,49
3 - Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(1 727 015,40)	(702 916,76)
4 + Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	3 927 245,12	1 213 681,70
5 - Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(8 485 661,00)	(2 555 234,00)
6 - Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(1 459 995,53)	(1 362 674,50)
7		
8 <b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)</b>	<b>7 026 835,59</b>	<b>9 021 794,91</b>
9 - Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(7 327 446,39)	(10 525 870,28)
10		
11 + ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
12 - Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) (2)	0,00	0,00
13		
14 <b>AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)</b>	<b>(300 610,80)</b>	<b>(1 504 075,37)</b>

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

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

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

(3) A reporter au tableau de financement.


# RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

## 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)	34 006 283,10	35 441 331,30	36 539 215,77	40 722 734,93	43 596 569,86
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	13 397 526,29	23 806 933,00	16 744 161,45	10 363 347,00	11 585 251,47
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	440 785,73	12 268 259,76	4 157 103,16	-4 170 861,02	(3 857 677,45)
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	69,00	80,00	90,00	90,00	90,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	2 595 850,90	2 781 931,37	3 283 795,05	3 388 654,80	3 603 204,64
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	985 277,15	1 123 415,27	1 181 647,63	1 388 185,27	1 463 789,70

**LA CITÉ JARDINS**

**DONNÉES EN MATIÈRE D'ACCESSION**

# RAPPORT D'ACTIVITÉ ACCESSION S.G.A. HLM

(SOCIÉTÉ DE GARANTIE DE L'ACCESSION)

*En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue par LA CITÉ JARDINS avec la Société de Garantie de l'Accession HLM, le présent document présente le rapport spécifique à l'activité de vente pour l'exercice 2024. Celui-ci aborde successivement : un rappel des principes comptables appliqués, la convention de garantie, les indicateurs de production, les résultats de l'activité de l'accession.*

## RAPPEL DES PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUÉS

### DÉFINITION DES OPÉRATIONS ENTRANT DANS LA S.G.A. H.L.M.

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1<sup>er</sup> juillet 2003, soit :

- La décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA
- L'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises)
- Soit la constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

### RAPPEL DE LA DÉFINITION DES MARGES SUR OPÉRATIONS D'ACCESSION

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient.

Ce dernier est composé :

- du coût de production comptabilisé en stocks
- des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

## LA CONVENTION DE GARANTIE

LA CITÉ JARDINS a sollicité le 01/02/2024 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 10 000 montant minimum à déclarer et des fonds propres dédiés de 170 000€ afin de pouvoir acter confirmer les levées d'option auprès des locataires-accédants. L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral atteste que la demande remplit les conditions de la loi S.R.U.

L'organisme s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :

- Encours réel déclaré au 31/03/2024 : 0 euros - Fonds propres dédiés : 170K€
- Encours réel déclaré au 30/06/2024 : 0 euros - Fonds propres dédiés : 140K€
- Encours réel déclaré au 30/09/2024 : 0 euros - Fonds propres dédiés : 140K€
- Encours réel déclaré au 31/12/2024 : 0 euros - Fonds propres dédiés : 140K€

## LES INDICATEURS DE PRODUCTION

LA CITÉ JARDINS n'a pas engagé d'opération VEFA / PSLA sur 2024.

# RAPPORT D'ACTIVITE ACCESSION S.G.A. HLM

(SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION)

## LES RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ ACCESSION

Le résultat 2024 de l'activité SGA s'établit à 37 158,10€.

Les colonnes 5A et 5B du tableau de ventilation des charges et produits, dédiées à l'activité accession/lotissement, intègrent les charges directes et indirectes liées à cette activité y compris une quote-part des charges de personnel de la direction de la maîtrise d'ouvrage au prorata des volumes d'activité (programmations, ordres de service, livraisons) globaux de la production neuve locative et accession.

Dans ces conditions, la colonne (8) se ventile sur les colonnes 4 (gestion locative) et 7 (autres activités) au prorata des E.T.P. de personnels.

# RAPPORT D'ACTIVITÉ ACCESSION S.G.A. HLM

(SOCIÉTÉ DE GARANTIE DE L'ACCESSION)

## TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

PARTIE IX Fiche n°9.1.1

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

N° DE COMPTE 1	CHARGES 2	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (A VENTILER) 3	GESTION LOCATIVE 4	VENTILATIONS				
				ACCESSION & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION 6	AUTRES ACTIVITES (4) 7	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES 8 (7)
				Avec garantie SGA (6) 5A	Sans garantie SGA 5B			
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>37 651 339,31</b>	<b>36 134 357,12</b>	<b>0,00</b>	<b>1 331 609,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>185 372,86</b>
60-61-62	<b>Consommations de l'exercice en provenance de tiers</b>							
60 (net de 6092)	<b>Achats stockés :</b>							
601	Terrains	0,00						
602	Approvisionnements	74 339,75	74 339,75					
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00						
603	<b>Variation des stocks :</b>							
6031	Terrains	0,00						
6032	Approvisionnements	0,00						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0,00						
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	1 331 609,33			1 331 609,33			
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00						
606	Achats non stockés de matières et fournitures	108 996,38	108 996,38					
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	23 839,00	23 839,00					
61-62 (nets 619 et 629)	Services extérieurs	8 621 549,73	8 621 549,73					
63	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>2 934 715,99</b>	<b>2 934 715,99</b>					
64	<b>Charges de personnel</b>	<b>5 066 994,34</b>	<b>5 066 994,34</b>					
6811-6812	<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>16 762 755,38</b>	<b>16 577 382,52</b>					<b>185 372,86</b>
	<b>Dotations aux dépréciations et provisions</b>							
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00						
6817	Dépréciation des actifs circulants	1 223 950,47	1 223 950,47					
68157	Provisions pour gros entretien	303 000,00	303 000,00					
Autres 6815	Autres provisions	290 234,00	290 234,00					
654	<b>Pertes sur créances irrécouvrables</b>	<b>909 354,51</b>	<b>909 354,51</b>					
651-658	<b>Redevances et charges diverses de gestion courante</b>	<b>0,43</b>	<b>0,43</b>					
655	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	<b>0,00</b>						
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>15 967 293,14</b>	<b>15 940 313,14</b>	<b>26 980,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00						
661	Charges d'intérêts	15 967 293,14	15 940 313,14	26 980,00				
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00						
664-665-666-668	Autres charges financières	0,00						
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>4 751 956,35</b>	<b>4 751 956,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
671	<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>774 711,23</b>	<b>774 711,23</b>					
	<b>Sur opérations en capital</b>							
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, rempli	3 927 245,12	3 927 245,12					
678	Autres	0,00						
6871-6876	<b>Dotations aux amortissements et dépréciations</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50 000,00</b>					
6872-6875	<b>Dotations aux provisions</b>	<b>0,00</b>						
691	<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS</b>	<b>0,00</b>						
Autres 69	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>	<b>0,00</b>						
	<b>SOUS-TOTAL (1)</b>	<b>58 370 588,80</b>	<b>56 826 626,61</b>	<b>26 980,00</b>	<b>1 331 609,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>185 372,86</b>
	<b>INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)</b>	<b>410 286,57</b>	<b>410 286,57</b>					
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>58 780 875,37</b>	<b>57 236 913,18</b>	<b>26 980,00</b>	<b>1 331 609,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>185 372,86</b>
	<b>Dont charges sur exercices antérieurs (c/672)(3)</b>	<b>0,00</b>						

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

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

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment les opérations en BRS preneur (charges liées à la gestion locative du foncier...), les opérations de vente HLM en BRS (charges liées à la gestion locative du foncier...).

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession. Notamment les opérations en BRS preneur (achats d'études et de prestations de services, travaux et honoraires, dotations pour dépréciation des stocks et en-cours...).

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

(8) Y compris les charges de gestion de trésorerie.

# RAPPORT D'ACTIVITE ACCESSION S.G.A. HLM

(SOCIÉTÉ DE GARANTIE DE L'ACCESSION)

## TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

PARTIE IX Fiche n°9.2.1

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

N° DE COMPTE	PRODUITS	TOTAL (A VENTILER)	VENTILATIONS					
			GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION	AUTRES ACTIVITES (4)	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILES
				Avec garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8 (7)
Hors 703	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :</b>	<b>42 881 404,77</b>	<b>41 485 657,34</b>	<b>64 138,10</b>	<b>1 331 609,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
70 (net du 709)	<b>Produits des activités :</b>							
701	Ventes d'immeubles	640 374,26		217 364,93	423 009,33			
702 (SEM)	Loyers	35 700 525,54	35 663 974,35	36 551,19				
704 (OHLM)	Produits de concession d'aménagement	0,00						
705	Prestations de services	0,00						
706								
708	Produits des activités annexes	101 636,32	101 636,32					
71	<b>Production stockée (déstockage)</b>	<b>(565 474,43)</b>		<b>(1 474 074,43)</b>	<b>908 600,00</b>			
72	<b>Production immobilisée</b>	<b>5 033 416,41</b>	<b>3 749 120,00</b>	<b>1 284 296,41</b>				
74	<b>Subventions d'exploitation</b>	<b>222 182,00</b>	<b>222 182,00</b>					
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	126 000,00	126 000,00					
Autres 781	Autres reprises	1 451 015,40	1 451 015,40					
791	Transferts de charges d'exploitation	26 811,68	26 811,68					
751-754 -7581- 7582-7588	Autres produits de gestion courante	34 423,59	34 423,59					
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00						
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	110 494,00	110 494,00					
	<b>PRODUITS FINANCIERS :</b>	<b>992 222,55</b>	<b>958 145,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34 076,83</b>
761	Des participations	34 076,83						34 076,83
762	Des autres immobilisations financières	0,00						
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	0,00						
765-766-768	Autres produits financiers	958 145,72	958 145,72					
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00						
796	Transferts de charges financières	0,00						
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00						
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS :</b>	<b>11 049 570,60</b>	<b>10 899 570,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>150 000,00</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>953 914,07</b>	<b>953 914,07</b>					
	<b>Sur opérations en capital :</b>							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	8 485 661,00	8 485 661,00					
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	1 459 995,53	1 459 995,53					
778	Autres	0,00						
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	150 000,00						150 000,00
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00						
	<b>SOUS-TOTAL (1)</b>	<b>54 923 197,92</b>	<b>53 343 373,66</b>	<b>64 138,10</b>	<b>1 331 609,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>184 076,83</b>
	<b>EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)</b>	<b>0,00</b>						
	<b>TOTAL DES PRODUITS (A)</b>	<b>54 923 197,92</b>	<b>53 343 373,66</b>	<b>64 138,10</b>	<b>1 331 609,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>184 076,83</b>
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/772)(3)	0,00						
	<b>TOTAL DES CHARGES (Report de la fiche n°1) (B)</b>	<b>58 780 875,37</b>	<b>57 236 913,18</b>	<b>26 980,00</b>	<b>1 331 609,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>185 372,86</b>
	<b>RESULTAT (A-B)</b>	<b>(3 857 677,45)</b>	<b>(3 893 539,52)</b>	<b>37 158,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(1 296,03)</b>
[OPTIONNEL]	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)							(1 296,03)
	Résultat après ventilation "Structure et divers ..." (A-B+C)	(3 857 677,45)	(3 893 539,52)	37 158,10	0,00	0,00	0,00	(1 296,03)

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

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

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment les opérations en BRS preneur (loyer sur le foncier...), les opérations de vente HLM en BRS (loyer sur le foncier...)

(5) Y compris en SCI.

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

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

(8) Y compris les produits de gestion de trésorerie.

# RAPPORT D'ACTIVITÉ ACCESSION S.G.A. HLM

(SOCIÉTÉ DE GARANTIE DE L'ACCESSION)

## TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS SIEG / HORS SIEG

PARTIE 9  
Fiche n°9.3

### TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES : ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE 1	CHARGES 2	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER) 3	Répartition des charges N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
			3A	3A bis	3B
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>37 651 339,31</b>	<b>35 469 502,97</b>	<b>0,00</b>	<b>2 181 836,34</b>
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers				
60 (net de 609)	<b>Achats stockés :</b>				
601	Terrains		0,00		
602	Approvisionnements	74 339,75	72 406,92		1 932,83
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat		0,00		
603	<b>Variation des stocks :</b>				
6031	Terrains		0,00		
6032	Approvisionnements		0,00		
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat		0,00		
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00		
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	1 331 609,33	0,00		1 331 609,33
606	Achats non stockés de matières et fournitures	108 996,38	106 360,04		2 636,34
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	23 839,00	23 839,00		
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	8 621 549,73	8 452 664,38		168 885,35
63	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>2 934 715,99</b>	<b>2 913 682,04</b>		<b>21 033,95</b>
64	<b>Charges de personnel</b>	<b>5 066 994,34</b>	<b>4 990 949,07</b>		<b>76 045,27</b>
6811-6812	<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>16 762 755,38</b>	<b>16 190 608,19</b>		<b>572 147,19</b>
	<b>Dotations aux dépréciations et provisions</b>				
6816	Dépréciations d'immobilisations		0,00		
6817	Dépréciation des actifs circulants	1 223 950,47	1 223 950,47		
68157	Provisions pour gros entretien	303 000,00	303 000,00		
Autres 6815	Autres provisions	290 234,00	282 687,92		7 546,08
654	Pertes sur créances irrécouvrables	909 354,51	909 354,51		
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,43	0,43		
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00		
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>15 967 293,14</b>	<b>15 550 795,15</b>	<b>0,00</b>	<b>416 497,99</b>
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00		
661	Charges d'intérêts	15 967 293,14	15 550 795,15		416 497,99
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00		
666/668	Autres charges financières		0,00		
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>4 751 956,35</b>	<b>4 751 645,25</b>	<b>0,00</b>	<b>311,10</b>
671	<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>774 711,23</b>	<b>774 400,13</b>		<b>311,10</b>
	<b>Sur opérations en capital</b>				
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	3 927 245,12	3 927 245,12		
678	Autres		0,00		
6871-6876	<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50 000,00</b>		
6872-6875	<b>Dotations aux dépréciations et aux provisions</b>		<b>0,00</b>		
691	<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>		<b>0,00</b>		
Autres 69	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>				
	<b>SOUS-TOTAL (1)</b>	<b>58 370 588,80</b>	<b>55 771 943,37</b>	<b>0,00</b>	<b>2 598 645,43</b>
	<b>INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)</b>	<b>410 286,57</b>	<b>410 286,57</b>		
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>58 780 875,37</b>	<b>56 182 229,94</b>	<b>0,00</b>	<b>2 598 645,43</b>

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

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

# RAPPORT D'ACTIVITÉ ACCESSION S.G.A. HLM

(SOCIÉTÉ DE GARANTIE DE L'ACCESSION)

## TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS SIEG / HORS SIEG

PARTIE 9

Fiche n°9.4

TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS  
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE 1	PRODUITS 2	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER) 3	Répartition des produits N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
			3A	3A bis	3B
Hors 703	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :</b>	<b>42 881 404,77</b>	<b>40 361 759,76</b>	<b>0,00</b>	<b>2 519 645,01</b>
70 (net du 709)	<b>Produits des activités :</b>				
701	Ventes d'immeubles	640 374,26	640 374,26		
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	35 700 525,54	34 523 815,23		1 176 710,31
705	Produits de concession d'aménagement		0,00		
706	Prestations de services		0,00		
708	Produits des activités annexes	101 636,32	90 310,95		11 325,37
71	<b>Production stockée (déstockage)</b>	<b>(565 474,43)</b>	<b>(1 897 083,76)</b>		<b>1 331 609,33</b>
72	<b>Production immobilisée</b>	<b>5 033 416,41</b>	<b>5 033 416,41</b>		
74	<b>Subventions d'exploitation</b>	<b>222 182,00</b>	<b>222 182,00</b>		
78157	<b>Reprises sur provisions pour gros entretien</b>	<b>126 000,00</b>	<b>126 000,00</b>		
Autres 781	<b>Autres reprises</b>	<b>1 451 015,40</b>	<b>1 451 015,40</b>		
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>26 811,68</b>	<b>26 811,68</b>		
751-754-758	<b>Autres produits de gestion courante</b>	<b>34 423,59</b>	<b>34 423,59</b>		
7583	<b>Produits du dispositif de lissage de la CGLLS</b>	<b>110 494,00</b>	<b>110 494,00</b>		
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>		<b>0,00</b>		
	<b>PRODUITS FINANCIERS :</b>	<b>992 222,55</b>	<b>958 145,72</b>	<b>0,00</b>	<b>34 076,83</b>
761	Des participations	34 076,83	0,00		34 076,83
762	Des autres immobilisations financières		0,00		
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement		0,00		
765-766-768	Autres produits financiers	958 145,72	958 145,72		
786	Reprises sur dépréciations et provisions		0,00		
796	Transferts de charges financières		0,00		
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00		
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS :</b>	<b>11 049 570,60</b>	<b>11 049 570,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>953 914,07</b>	<b>953 914,07</b>		
	<b>Sur opérations en capital :</b>				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	8 485 661,00	8 485 661,00		
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	1 459 995,53	1 459 995,53		
778	Autres		0,00		
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles</b>	<b>150 000,00</b>	<b>150 000,00</b>		
797	<b>Transfert de charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		
	<b>SOUS-TOTAL (1)</b>	<b>54 923 197,92</b>	<b>52 369 476,08</b>	<b>0,00</b>	<b>2 553 721,84</b>
	<b>EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)</b>				
	<b>TOTAL DES PRODUITS (A)</b>	<b>54 923 197,92</b>	<b>52 369 476,08</b>	<b>0,00</b>	<b>2 553 721,84</b>
	<b>TOTAL DES CHARGES (report du tableau 9.1.1) (B)</b>	<b>58 780 875,37</b>	<b>56 182 229,94</b>	<b>0,00</b>	<b>2 598 645,43</b>
	<b>RESULTAT (A-B)</b>	<b>(3 857 677,45)</b>	<b>(3 812 753,86)</b>	<b>0,00</b>	<b>(44 923,59)</b>

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

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

**La Cité Jardins**   
Groupe Promologis

18 rue de Guyenne - BP 90041 - 31702 Blagnac Cedex  
Société Anonyme d'H.L.M. à Conseil d'Administration  
Capital social de : 73 455 244 €  
600 800 825 RCS Toulouse APE 6820 A  
Agrément ministériel du 07 octobre 2024 - [www.lacitejardins.fr](http://www.lacitejardins.fr)  
Mise à jour : décembre 2024

