
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2025 DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Sur convocation de la Présidente adressée le 4 juin 2025, l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Union Sociale pour l'Habitat s'est réunie le 18 juin 2025 à 12H00, à l'Union sociale pour l'habitat, 14 rue Lord Byron, 75008 Paris.

Etaient présents :

Fabienne Abecassis - Yannick Borde – Michel Ciesla – Emmanuelle Cosse – Sophie Donzel - Patricia Dudonné – Norbert Fanchon – Bruno Fiévet – Henri Fournial – Valérie Fournier – Christian Coste – Samia Jaber – Guy Lézier – Marie-Noëlle Lienemann – Nathalie Matéos-Jorge - Mathieu Nedonchelle – Stéphane Peu – Maryse Prat – Frédéric Ragueneau – Marcel Rogemont — Jean-Luc Schütz - Jean-Luc Triollet - Damien Vanoverschelde – Jean-Luc Vidon – Jacques Wolfrom

Avaient donné pouvoir :

Christian ABBES — Muriel Boulmier – Philippe Bry – Jean-Pierre Choel – Daniel Coruble — Jean-Michel Fabre – Michel Gontard – Vincent Henneron – Marie-Hélène Ivol – Karine Julien-Elkaïm – Clément Lecuire – Damien Martineau – Mathieu Massot – Michel Ménard – Valérie Mespoulhès – Ludovic Montaudon — Eric Pinatel – Gaëlle Routier - Francis Stéphan – Stéphane Troussel – Delphine Valentin –

Excusés :

Michel Bancal – Michel Brun – Chantal Boucher – Gatienné Doat – Romain Dubois – François-Xavier Dugourd – Chantal Elie-Lefebvre - Dominique Estrosi-Sassone – Jacques Ferrand – Cyril Gasporotto – Béatrice Gaulard – Christophe Glock - Marylène Graffin – Dominique Lambecq – Jacques Le Guennec - Isabelle Maistre – Yves-Marie Rolland – Patrice Tillet – Anne Voituriez

Etaient également présents :

Madame Marianne LOUIS, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat

Etaient également présents :

Madame Isabelle CROS, directrice administrative et financière de l'Union sociale pour l'habitat
Madame Hélène Kermorgant, commissaire aux comptes.

La séance est ouverte à 12H00 sous la présidence de Madame Emmanuelle Cosse en vue d'examiner les points inscrits à l'ordre du jour.

L'assemblée générale adopte les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve le rapport moral sur l'activité de l'Union Sociale pour l'Habitat en 2024.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport financier et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, en prend acte et approuve les comptes qui lui ont été présentés.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice 2024 font apparaître un résultat bénéficiaire de 218 724 €.

Elle décide de porter ce résultat au poste report à nouveau du bilan, qui présentera un nouveau solde créditeur de 13 476 759 €.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de leur mission pour l'exercice écoulé, aux Trésoriers.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial établi par le Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L612-5 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, approuve les opérations qui y sont énoncées.

SIXIEME RESOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour remplir toutes formalités qu'il appartiendra, notamment de dépôt.

La séance est levée à 12H30.



Emmanuelle Cosse
Présidente



COMPTES ANNUELS
PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Union Sociale pour l'habitat
14 RUE LORD BYRON

75008 PARIS

**COPIE CERTIFIÉE
CONFORME**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. L...' or similar, written in a cursive style.

SOMMAIRE

Bilan et Compte de résultat	2
- Bilan Actif -	3
- Bilan Passif -	4
- Compte de résultat (partie 1) -	5
- Compte de résultat (Suite) -	6
Annexes.....	7
Description de l'association et faits significatifs	8
Principes, règles et méthodes comptables.....	10
Variation des fonds propres	12
Immobilisations	12
Amortissements	13
Immobilisations financières	14
Valeurs mobilières de placements	14
Disponibilités	15
Provisions	15
Informations sur les parties liées	16
Etat des créances et des dettes	17
Les produits d'exploitation.....	18
Les charges d'exploitation.....	18
Engagements Financiers hors bilan	18
Autres informations	19

Bilan et
Compte de résultat

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Bilan Actif -

(Euros)	31/12/2024			31/12/2023
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Donations temporaires d'usufruit				
Concessions, brevets et droits similaires				
Immobilisations incorporelles (y compris en cours)	496 525	280 272	216 253	228 089
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	496 525	280 272	216 253	228 089
Immobilisations corporelles				
Terrains	914 694		914 694	914 694
Constructions	9 722 692	6 912 302	2 810 390	3 080 165
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Immobilisations corporelles (y compris en cours)	4 064 727	3 733 209	331 517	265 211
Avances et acomptes				
Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	14 702 113	10 645 512	4 056 601	4 260 070
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	930 154		930 154	930 154
Autres titres immobilisés				
Prêts	10 042		10 042	15 048
Autres immobilisations financières	44 663		44 663	44 497
<i>Total immobilisations financières</i>	984 859		984 859	989 699
TOTAL 1	16 183 497	10 925 783	5 257 713	5 477 858
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en cours				
Créances				
Créances clients, usagers et comptes rattachés	7 301 706	125 470	7 176 236	4 456 312
Créances reçues par legs ou donations				
Autres créances	1 559 644	58 927	1 500 716	1 424 488
Valeurs mobilières de placement	15 166 048		15 166 048	15 396 490
Caisse	284		284	585
Disponibilités	4 899 336		4 899 336	6 679 612
Charges constatées d'avance	459 319		459 319	384 353
TOTAL II	29 386 335	184 397	29 201 938	28 341 840
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	45 569 832	11 110 180	34 459 652	33 819 698

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Bilan Passif -

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
FONDS PROPRES		
Fonds propres sans droit de reprise		
Fonds propres statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Fonds propres avec droit de reprise		
Fonds statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Ecarts de réévaluation		
Réserves		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves pour projet de l'entité		
Autres réserves		
Report à nouveau	13 258 034	12 692 002
Excédent ou déficit de l'exercice	218 724	566 032
<i>Total situation nette</i>	13 476 759	13 258 034
Fonds propres consommables		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<i>Total autres fonds associatifs</i>		
TOTAL I	13 476 759	13 258 034
FONDS REPORTES ET DEDIES		
Fonds reportés liés aux legs ou donations		
Fonds dédiés		
TOTAL II		
PROVISIONS		
Provisions pour risques	1 944 685	1 531 685
Provisions pour charges	3 147 792	3 048 525
TOTAL III	5 092 478	4 580 210
DETTES		
Emprunts obligataires et assimilés		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 529 296	6 340 843
Dettes des legs ou donations		
Dettes fiscales et sociales	8 620 098	8 015 223
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 321 886	1 203 459
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	419 135	421 928
TOTAL IV	15 890 415	15 981 453
Ecarts de conversion passif (V)		
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	34 459 652	33 819 698

Association : Union Sociale pour l'habitat

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Compte de résultat (partie 1) -

Rubriques	(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation			
Cotisations		13 203 816	12 371 052
Ventes de biens et services		23 145 147	22 799 910
Ventes de biens		556 711	548 561
<i>dont ventes de dons en nature :</i>			
Ventes de prestations de service		22 588 436	22 251 349
<i>dont parrainages</i>			
Produits de tiers financeurs		11 134 263	11 256 760
Concours publics et subventions d'exploitation		11 134 263	11 256 760
Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consommable			
Ressources liées à la générosité du public			
<i>Dons manuels</i>			
<i>Mécénats</i>			
<i>Legs, donations et assurances-vie</i>			
Contributions financières			
Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charges		559 565	961 439
Utilisations des fonds dédiés			
Autres produits		58	5
Total I		48 042 849	47 389 166
Charges d'exploitation			
Achats de marchandises		14 947	20 071
Variation de stock			
Autres achats et charges externes		18 844 772	18 770 399
Aides financières			
Impôts, taxes et versements assimilés		2 617 872	2 760 265
Salaires et traitements		16 040 893	15 643 450
Charges sociales		9 221 756	8 730 255
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		782 206	726 025
Dotations aux provisions		904 778	783 195
Reports en fonds dédiés			
Autres charges		29 808	11 802
Total II		48 457 032	47 445 461
1. Résultat d'exploitation (I - II)		(414 183)	(56 295)
Produits financiers :			
De participation		2	1
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		196	238
Autres intérêts et produits assimilés		248 371	185 775
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge			
Différences positives de change			
Intérêts sur valeurs mobilières de placement		381 682	445 831
Total III		630 251	631 845
Charges financières :			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées		217	205
Différences négatives de change		205	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Total IV		421	205
2. Résultat financier (III - IV)		629 829	631 640
3. Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV)		215 646	575 345

Association : Union Sociale pour l'habitat

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Compte de résultat (Suite) -

Rubriques	(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital		3 250	3 007
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			
Total V		3 250	3 007
Charges exceptionnelles			
Sur opérations de gestion			7 946
Sur opérations en capital		172	4 373
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
Total VI		172	12 319
4. Résultat exceptionnel (V- VI)		3 078	(9 313)
Participation des salariés aux résultats (VII)			
Impôts sur les bénéfices (VIII)			
Total des produits (I + III + V)		48 676 349	48 024 017
Total des charges (II + IV + VI + VII + VIII)		48 457 625	47 457 985
Excédent ou déficit		218 724	566 032

CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE	31/12/2024	31/12/2023
Produits		
Dons en nature		
Prestations en nature		
Bénévolat		
TOTAL		
Charges		
Secours en nature		
Mises à disposition gratuite de biens		
Prestations en nature		
Personnel bénévole		
TOTAL		

Annexes

Description de l'association et faits significatifs

Objet social de l'association, nature et périmètre des activités

L'Union sociale pour l'habitat œuvre dans les domaines de l'habitat, de l'urbanisme, de la politique de la ville et de l'aménagement du territoire, de la lutte contre le changement climatique. Elle concourt conformément à la déclaration de principes du mouvement Hlm, au pacte républicain et à l'amélioration des conditions d'habitat des ménages à revenus modestes, à la défense du logement social, de ses locataires et des demandeurs ainsi qu'à la défense des droits des bénéficiaires de l'accession sociale à la propriété.

Elle a pour objet :

- De représenter, favoriser l'activité, le fonctionnement et la défense des intérêts, auprès des pouvoirs publics législatifs, exécutifs, administratifs et judiciaires, ainsi qu'auprès de toutes institutions et organisations nationales, européenne, ou internationales, de l'ensemble des membres des Fédérations ;
- De créer des liens permanents entre les Fédérations et de contribuer à établir les mêmes liens entre les adhérents des Fédérations ;
- De mener des réflexions et d'émettre des propositions dans les champs de son objet ;
- D'établir des collaborations avec les groupements nationaux, européens et internationaux ;
- D'apporter à ses adhérents et à leurs membres titulaires des informations sur les plans juridique, fiscal, financier, administratif, organisationnel et technique, un appui collectif et individuel dans le cadre de la mise en œuvre des politiques publiques qui les concernent, et de valoriser et stimuler l'innovation du secteur ;
- D'améliorer la connaissance et l'image du secteur ;
- D'assurer les missions de liquidation d'organismes à la demande des pouvoirs publics ;
- De créer, d'adhérer ou de prendre des participations majoritaires ou minoritaires dans toute structure associative ou commerciale.

Elle peut prendre toute initiative de nature à contribuer à la mise en œuvre de l'ensemble de ces objectifs et exercer toutes les actions en lien avec son objet social en défense comme en demande, devant toutes instances, juridictions judiciaires, administratives et financières, autorités judiciaires, administratives, techniques et financières, nationales et internationales.

Moyens mis en œuvre et ressources

La gouvernance de l'USH s'articule autour d'un Comité Exécutif, instance de décision permanente composée de délégués de chacune des Fédérations membres.

Le Président de l'USH dirige le Comité Exécutif, assisté de Vice-Présidents issus de chaque Fédération, d'un Secrétaire et d'un Trésorier. Celui-ci contrôle la gestion financière de l'USH, il présente chaque année aux Assemblées Générales les rapports sur la situation des comptes de l'USH et sur son budget. Ces rapports sont établis après avis d'une Commission des comptes qu'il préside et qui est composée des Trésoriers de chacune des fédérations et du Directeur Général.

Le Directeur Général, nommé par le Président après avis favorable du Comité Exécutif, prépare et exécute les décisions du Comité Exécutif, il assure le fonctionnement des services, sous son autorité et engage les dépenses.

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

L'USH s'appuie sur un effectif de 213 collaborateurs, dont 129 sur ses équipes internes et 84 sur celles des Fédérations et autres structures, pour réaliser ses missions.

L'Union Sociale pour l'Habitat dispose des ressources suivantes :

- Cotisations versées annuellement par les membres adhérents ;
- Contributions accordées en application des lois et règlements en vigueur ;
- Toute subvention, dons manuels, loyers et redevances ;
- Produits des souscriptions, abonnements, vente de ses publications, Contributions diverses versées à l'Union sociale pour l'habitat en contrepartie des services créés par elle ;
- Rémunérations régulières ou exceptionnelles de ses participations majoritaires ou minoritaires.

Les taux des cotisations annuelles, ainsi que les contributions prévisionnelles visées ci-dessus, sont fixés par le Comité Exécutif.

Faits significatifs de l'exercice

Comme en 2022 et en 2023, la fédération des OPH a voté lors de son AG du 6 juin 2024 une diminution de la part de cotisations reversée à l'USH en 2024, pour un montant fixé à 243 000 Euros par le Conseil fédéral du 26 juin 2024, réduisant ainsi de fait le taux de reversement des cotisations dues par la fédération des OPH à l'USH à un niveau inférieur à 50%. Ce montant, qui n'a pas été reversé par la fédération des OPH à l'USH, est néanmoins constaté dans les comptes de l'USH en produit à recevoir, afin de ramener le taux de reversement à 50%. Toutefois, ce montant n'ayant pas été reversé par la fédération à l'USH, une provision pour risque d'un montant équivalent a été enregistrée dans les comptes de l'USH.

Au 31 décembre 2024, le montant cumulé du produit à recevoir et de la provision pour risque correspondante, s'élève ainsi à 686 000 Euros.

Evènements importants survenus entre la date de fin d'exercice et la date de fin d'arrêté des comptes

NEANT

Principes, règles et méthodes comptables

En tant qu'association, la Union Sociale pour l'habitat applique le règlement ANC n°2018-06 du 5 décembre 2018 relatif aux comptes annuels des personnes morales de droit privé à but non lucratif ainsi que le règlement ANC n°2014-03 relatif à la réécriture du plan comptable général à défaut de dispositions spécifiques prévues par le règlement ANC n°2018-06.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les Immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leurs coûts d'acquisition, après réduction des rabais, remises et escomptes de règlement.

Les durées d'amortissement sont les suivantes :

Constructions	30 à 100 ans
Agencements et installations	10 à 20 ans
Mobilier de bureau	10 ans
Matériel de bureau	5 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériels informatiques	4 ans
Logiciels informatiques	3 ans

Immobilisations financières

Les titres de participation ainsi que les autres titres immobilisés sont évalués au plus bas de leur coût d'entrée et de leur valeur d'usage. Cette dernière est fondée sur la quote-part des capitaux propres de l'entreprise considérée, représentée par les titres de participation détenus.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés est déterminée selon la méthode « premier entré - premier sorti ».

Les prêts, dépôts et autres créances immobilisées ont été évalués à leur valeur nominale. Ces éléments ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour les ramener à leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Valeurs mobilières de placements

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été déterminée selon la méthode "premier entré - premier sorti".

Lorsque nécessaire, les valeurs mobilières sont dépréciées par voie de provision pour tenir compte du dernier cours de l'exercice.

Créances clients

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des risques de non-recouvrement auxquels elles sont susceptibles d'être exposées.

Provisions

Des provisions sont constituées, en tant que de besoin pour couvrir les risques et charges liés aux opérations suivantes :

- Indemnités de départ en retraite du personnel :

L'Union sociale pour l'habitat doit faire face à certains engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite des salariés en activité, selon les modalités d'ancienneté et de catégories professionnelles fixées par la convention collective qui lui est applicable.

A ce titre, ont été provisionnées dans les comptes les indemnités de départ en retraite dues aux membres du personnel âgés de 50 ans ou plus au 31 décembre 2024 et qui auront au moins 5 ans d'ancienneté au jour de la cessation de leur activité. Considérant un âge moyen réel de départ à la retraite de 64 ans, les provisions ont été constituées sur cette base et par fraction successive de 1/14ème.

- Autres provisions :

Les litiges connus par la Société ont fait l'objet d'une évaluation par la Direction à la date de clôture.

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Variation des fonds propres

(Euros)	A l'ouverture	Affectation du résultat	Augmentation	Diminution ou consommation	A la clôture
Fonds propres sans droit de reprise					
Fonds propres avec droit de reprise					
Ecart de réévaluation					
Réserves					
Report à nouveau	12 692 002	566 032			13 258 034
Excédent ou déficit de l'exercice	566 032	(566 032)	218 724		218 724
Situation nette	13 258 034	-	218 724		13 476 759
Fonds propres consommables					
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
Total	13 258 034	-	218 724		13 476 759

Immobilisations

(Euros)	Valeur brute début	Augmentations	
		Virements poste à poste	Acquisitions courant
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	427 897		68 628
Total immobilisations incorporelles	427 897		68 628
Immobilisations corporelles			
Terrains	914 694		
Constructions :			
- Constructions sur sol propre	7 881 245		133 883
- Constructions sur sol d'autrui	1 707 564		
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles :			
Installations générales, agencements, aménagements divers	2 404 420		
- Matériel de transport			
- Matériel de bureau et mobilier informatique	1 492 347		61 175
- Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			118 991
Avances et acomptes			
Total immobilisations corporelles	14 400 270		314 049
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	930 154		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	59 545		19 941
Total immobilisations financières	989 699		19 941
TOTAL GENERAL	15 817 866		402 618

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

(Euros)	Diminutions		Valeur brute fin	Valeur d'origine
	Virements courant	Cessions courant		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			496 525	
<i>Total immobilisations incorporelles</i>			496 525	
Immobilisations corporelles				
Terrains			914 694	
Constructions :				
- Sur sol propre			8 015 128	
- Sur sol d'autrui			1 707 564	
- Installations générales, agencements et amgt des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements et amgt divers			2 404 420	
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier		12 206	1 541 316	
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours			118 991	
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>		12 206	14 702 113	
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			930 154	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		24 781	54 705	
<i>Total immobilisations financières</i>		24 781	984 859	
TOTAL GENERAL		36 987	16 183 497	

Amortissements

Immobilisations amortissable	(Euros)	Montant début	Augmentations	Diminutions	Montant fin
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement, de recherche et de dév.					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles		199 808	80 464		280 272
<i>Total immobilisations incorporelles</i>		199 808	80 464		280 272
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions :					
- Constructions sur sol propre		4 801 080	403 658		5 204 738
- Constructions sur sol d'autrui		1 707 564			1 707 564
- Inst générales, agcemnts et améngmt des const.					
Installations techniques, matériel et outillage indust.					
Autres immobilisations corporelles :					
- Installations générales, agencements, amén, divers		2 402 336	299		2 402 634
- Matériel de transport					
- Matériel de bureau et informatique, mobilier		1 229 220	113 389	12 034	1 330 575
- Emballages récupérables et divers					
<i>Total immobilisations corporelles</i>		10 140 200	517 345	12 034	10 645 512
TOTAL GENERAL		10 340 008	597 809	12 034	10 925 783

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Immobilisations financières

A la clôture de l'exercice, l'inventaire s'établit comme suit :

Désignation	A l'ouverture		Augmentations		Diminutions		A la clôture	
	Nbre	Valeur brute	Nbre	Valeur €	Nbre	Valeur	Nbre	Valeur €
Titres de participations								
GIE HLM Participations	2 139	324 033					2 139	324 033
Coop Développement	480	7 318					480	7 318
Cautialis	76	114					76	114
Crédit Coopératif	5	76					5	76
HTC	29 859	560 997					29 859	560 997
OCIL 93	1	15					1	15
SGA	3 750	37 500					3 750	37 500
UES AP	1	100					1	100
Total des titres de participations	36 311	930 154					36 311	930 154
Autres immobilisations financières								
Prêts Immobilier		10 866		71		3 261		7 675
Autres prêts aux personnel		4 182		125		1 941		2 367
Loyers Avances & cautions		4 918		2 000		2 000		4 918
Autres dépôts & cautions		34 647						34 647
Dépôts avance Belgique		4 932		17 745		17 578		5 098
Total des immobilisations financières		989 699		19 941		24 781		984 859

Les participations supérieures à 10 % sont les suivantes :

Sociétés	Capital	Réserves et re- port à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				Brute	Nette
HTC	517 824	1 903 743	92%	560 997	560 997
GIE HLM Participation	574 316	618 259	28%	324 033	316 950
Société de Garantie	150 000	10 083 637	25%	37 500	37 500
Participations inférieures à 10%				7 624	7 624
Total				930 154	930 154

Valeurs mobilières de placements

(Euros)	Valeur au début de l'exercice	Variation	Valeur à la fin de l'exercice
CAT SMABTP	8 500 000	-4 000 000	4 500 000
CAT ARKEA	4 000 000		4 000 000
CAT CARDIF	1 000 000		1 000 000
CAT SG		4 000 000	4 000 000
Intérêts courus	1 896 490	-230 442	1 666 048
Total	15 396 490	-230 443	15 166 048

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Disponibilités

Banques	Montant euros
Caisse des dépôts	2 183
Société Générale Exploitation	1 369 608
Crédit des dépôts Mutualisation	128 171
Caisse d'épargne Exploitation	22 924
Crédit Coopératif Exploitation	67 958
Arkéa Exploitation	226
Société Générale livret A	82 882
Société Générale Livret associatif	3 225 384
Total	4 899 336

Provisions

Nature des provisions	Montant au début 2024	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à la fin 2024
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour pensions et obligations similaires	3 048 525	99 268				3 147 792
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>	<i>3 048 525</i>	<i>99 268</i>				<i>3 147 792</i>
Autres provisions pour risques et charges	1 531 685	805 510			392 510	1 944 685
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	4 580 210	904 778			392 510	5 092 478
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisations de titres mis en équivalence						
Sur immobilisations de titres de participation						
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients	105 627	125 470			105 627	125 470
Autres provisions dépréciations	58 927	58 927			58 927	58 927
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	164 555	184 397			164 555	184 397
TOTAL GENERAL	4 744 765	1 089 175			557 065	5 276 875
Dont dotations et reprises d'exploitation		1 089 175			557 065	
Dont dotations et reprises financières						
Dont dotations et reprises exceptionnelles						

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Les provisions pour charges sont intégralement constituées par la provision pour indemnités de départ à la retraite.

Les autres provisions pour risques et charges couvrent les risques liés aux litiges avec des salariés (408 000 Euros), l'USHOM (cinq années de subventions non versées pour un montant total de 850 000 Euros) et la part de cotisations non versée par la fédération des OPH (686 000 Euros).

Informations sur les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales de marché.

Postes (Euros)	2024	2023
Dettes cotisations		
Dettes fournisseurs	247 608	533 099
Charges à payer	217 448	260 742
Total dettes	465 056	793 841
Créances clients	2 225 632	2 259 541
Créance Cotisations	1 074 668	933 480
Produits à recevoir	686 000	258 600
Total créances	3 986 300	3 451 621
Comptes d'associés	128 035	128 644

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Etat des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES (Euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	2023
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)	10 042	10 042		15 048
Autres immobilisations financières	44 663	44 663		44 497
<i>Total actif immobilisé</i>	54 705	54 705		59 545
Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	7 301 706	7 301 706		4 561 939
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés	53 574	53 574		61 694
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				30 723
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	168 020	168 020		166 225
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				1 000
Groupe et associés (2)	1 202 704	1 202 704		1 062 124
Débiteurs divers	135 345	135 345		161 649
<i>Total actif circulant</i>	8 861 350	8 861 350		6 045 354
Charges constatées d'avance	459 319	459 319		384 353
TOTAL DES CREANCES	9 375 373	9 375 373		6 489 252
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	2023
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
- à un an maximum					
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés	5 529 296	5 529 296			6 340 843
Personnel et comptes rattachés	3 195 117	3 195 117			2 972 191
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 043 602	4 043 602			3 906 533
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	38 080	38 080			65 404
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	1 343 298	1 343 298			1 071 095
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)					
Autres dettes	1 321 886	1 321 886			1 203 459
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance	419 135	419 135			421 928
TOTAL DES DETTES	15 890 415	15 890 415			15 981 453
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Les produits d'exploitation

Le montant des cotisations dues à l'USH par ses membres au titre de l'année 2024 s'élève à 13 203 816 Euros, ventilés comme suit (en Euros) :

Entités	2024	2023
Fédération des OPHLM	5 779 768	5 481 943
Fédératoin des ESH	5 966 53	5 480 363
UES AP	700 000	700 000
Fédération des Coop HLM	757 495	708 744
Total	13 203 816	12 371 052

Le taux de reversement des cotisations est de 50% pour la fédération des OPH, inchangé par rapport à 2023. Il est de 53,9% pour la fédération des ESH (contre 51,5% en 2023) afin de tenir compte d'une baisse supplémentaire du taux d'appel appliqué par la fédération des ESH à ses adhérents en 2024. La fédération des Coopératives reverse 50% des cotisations locatives et 10% des cotisations relatives à l'accession.

Comme expliqué en page 9, le montant des cotisations ci-dessus comprend en 2024 un produit à recevoir de 243 000 Euros au titre des cotisations dues par la fédération des Offices (montant provisionné par ailleurs en provisions pour risques).

Les ventes de biens et de services comprennent les recettes du congrès (exposants et congressistes) ainsi que les ventes de publications et d'abonnements, et la facturation de la participation des adhérents aux journées professionnelles.

Les produits de tiers financeurs comprennent à hauteur de 10 476 239 Euros la Subvention CGLLS, qui est un concours public versé par la Caisse de garantie du logement locatif social, établissement public à caractère administratif, dans le cadre de la convention triennale 2022-2024. Ce poste comprend également des subventions reçues dans le cadre du budget d'études ou du congrès.

Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation comprennent les charges de structure ainsi que les charges de sous-traitance de l'Union, notamment celles liées aux études, ainsi que l'ensemble des coûts liés à l'organisation du congrès, et à la production des publications.

Le poste salaires et charges comprend le coût des personnels mis à disposition des fédérations et autres structures. Ces charges font l'objet de refacturations pour leur coût.

Engagements Financiers hors bilan

Néant

Autres informations

Rémunération des dirigeants :

Aucune rémunération n'est versée au titre de l'exercice de ces mandats, hormis le remboursement à l'euro l'euro et sur justificatifs des frais de déplacement.

Effectifs :

Les effectifs, hors apprentis au nombre de 5 s'analysent en :

	2024	2023
Cadres	177	173
Employés	31	36
Total	208	209

Les effectifs mis à disposition des fédérations sont au total de 68 collaborateurs ; le personnel mis à disposition des autres structures concerne 16 collaborateurs.

Imposition à l'IS :

L'Union Sociale pour l'habitat n'est pas assujettie à l'IS, à l'exception des intérêts financiers découlant des produits de placement, dont la taxation est enregistrée en charges d'exploitation (impôts, taxes et versements assimilés).

Honoraires des Commissaires aux Comptes :

Ils s'élèvent à 41 500 € HT au titre du contrôle légal des comptes.



COMPTES DE L'EXERCICE 2024

RAPPORT FINANCIER

L'exercice 2024 se solde par un excédent de 218 724 €, décomposé en :

- Un résultat courant excédentaire de 215 646 €
- Un résultat exceptionnel excédentaire de 3 078 €.

A. BILAN

- Bilan Actif -

(Euros)	31/12/2024			31/12/2023
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Donations temporaires d'usufruit				
Concessions, brevets et droits similaires				
Immobilisations incorporelles (y compris en cours)	496 525	280 272	216 253	228 089
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	496 525	280 272	216 253	228 089
Immobilisations corporelles				
Terrains	914 694		914 694	914 694
Constructions	9 722 692	6 912 302	2 810 390	3 080 165
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Immobilisations corporelles (y compris en cours)	4 064 727	3 733 209	331 517	265 211
Avances et acomptes				
Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	14 702 113	10 645 512	4 056 601	4 260 070
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	930 154		930 154	930 154
Autres titres immobilisés				
Prêts	10 042		10 042	15 048
Autres immobilisations financières	44 663		44 663	44 497
<i>Total immobilisations financières</i>	984 859		984 859	989 699
TOTAL I	16 183 497	10 925 783	5 257 713	5 477 858
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en cours				
Créances				
Créances clients, usagers et comptes rattachés	7 301 706	125 470	7 176 236	4 456 312
Créances reçues par legs ou donations				
Autres créances	1 559 644	58 927	1 500 716	1 424 488
Valeurs mobilières de placement	15 166 048		15 166 048	15 396 490
Caisse	284		284	585
Disponibilités	4 899 336		4 899 336	6 679 612
Charges constatées d'avance	459 319		459 319	384 353
TOTAL II	29 386 335	184 397	29 201 938	28 341 840
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	45 569 832	11 110 180	34 459 652	33 819 698

- Bilan Passif -

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
FONDS PROPRES		
Fonds propres sans droit de reprise		
Fonds propres statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Fonds propres avec droit de reprise		
Fonds statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Ecart de réévaluation		
Réserves		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves pour projet de l'entité		
Autres réserves		
Report à nouveau	13 258 034	12 692 002
Excédent ou déficit de l'exercice	218 724	566 032
<i>Total situation nette</i>	13 476 759	13 258 034
Fonds propres consommables		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<i>Total autres fonds associatifs</i>		
TOTAL I	13 476 759	13 258 034
FONDS REPORTES ET DEDIES		
Fonds reportés liés aux legs ou donations		
Fonds dédiés		
TOTAL II		
PROVISIONS		
Provisions pour risques	1 944 685	1 531 685
Provisions pour charges	3 147 792	3 048 525
TOTAL III	5 092 478	4 580 210
DETTES		
Emprunts obligataires et assimilés		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 529 296	6 340 843
Dettes des legs ou donations		
Dettes fiscales et sociales	8 620 098	8 015 223
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 321 886	1 203 459
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	419 135	421 928
TOTAL IV	15 890 415	15 981 453
Ecart de conversion passif (V)		
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	34 459 652	33 819 698

1. Actif

a) Actif immobilisé

Les immobilisations incorporelles nettes, à 216 K€ à fin 2024, sont stables en valeur nette (228 K€ à fin 2023).

Les immobilisations corporelles s'élèvent à 14 702 k€ en valeur brute (contre 14 400 k€ à fin 2023), soit une augmentation nette de 302 k€, qui s'analyse en :

- 134 k€ de travaux de réfection de bureaux et sanitaires ;
- 61 k€ de matériel, dont informatique (53 k€) et mobilier de bureau (8 k€) ;
- 119 K€ d'immobilisations en cours (studio)
- - 12 K€ de cessions et mise au rebut de matériel de bureau et informatique.

En valeur nette, les immobilisations corporelles passent de 4 260 k€ à fin 2023 à 4 057 k€ au 31 décembre 2024, soit une baisse de 203 k€.

Le poste immobilisations financières est stable à 985 k€ (990 k€ à fin 2023). Il comprend :

- Les participations à 930 k€ (inchangé), qui correspondent principalement aux titres détenus dans Habitat & Territoires Conseil et dans le GIE HLM Participations ;
- Les prêts (au personnel) à 10 k€ (montant stable) ;
- Le poste autres (dépôts et cautionnements), à 45 k€.

b) Créances

Le poste créances clients et comptes rattachés est en hausse à 7 176 k€ en valeur nette (contre 4 456k€ à fin 2023). Cette hausse est liée principalement à l'augmentation des produits à recevoir de la CGLLS, le solde de 30% au titre de 2024, dernière année de la convention 2022-2024 étant versé au plus tôt en juin de l'année suivante.

Ce poste comprend également la facturation en fin d'année des charges de personnel et des prestations aux fédérations et entités internes, pour un montant de 2 226 k€ (contre 2 260 k€ fin 2023).

Il comprend également les éléments suivants :

- Des créances clients HEXPO (Exposants) du congrès 2024 à Montpellier dues au 31 décembre 2024 pour un montant de 144 K€ (vs 410 K€ à fin 2023) ;
- Des créances clients (congressistes) pour 66 K€ (124 K€ à fin 2023) ;
- Des créances sur des prestations aux organismes pour 246 k€ (GIP SNE et AORIF) ;
- Des créances liées à la facturation des journées Professionnelles pour 116 k€ ;
- Des produits à recevoir pour 4 440 k€ (contre 1 059 K€ à fin 2023), dont 3 142 k€ correspondant au solde 2024 de la convention CGLLS, 378 K€ sur le budget d'études et 686 k€ de cotisations des OPH (montant par ailleurs provisionné – cf en page 6).

La provision pour créances douteuses s'élève à 125 k€ (contre 106 k€ à fin 2023).

Le poste autres créances s'élève à 1 501 k€ (contre 1 424 k€ à fin 2022). Il regroupe notamment les créances sociales et fiscales (avances au personnel, tickets restaurants, TVA collectée), les arrhes versées pour le congrès 2024, les avances en comptes courants aux GIE HLM Participations et STH.

Il comprend également les soldes des cotisations restant à recouvrer de la part des fédérations, qui s'élèvent respectivement à 302 k€ pour les ESH (vs 36 k€ à fin 2023), 15 K€ pour les OPH (189 K€ à fin 2023) et 757 k€ pour les COOP (vs 709 k€ à fin 2023).

c) Trésorerie

Le niveau de trésorerie (valeurs mobilières de placements et disponibilités, nette des emprunts et dettes financières – nulles – et hors compte de mutualisation) s'élève à 20 066 k€, en baisse de 2 011 k€ par rapport à 2023 (22 077 k€). Cette baisse s'explique par le fait que le solde de la convention CGLLS sera versé en 2025.

Les composantes de la trésorerie sont présentées ci-dessous :

	2023	2024	Variation
Fonds de roulement			
Fonds propres (+)	13 258	13 477	219
Provisions pour risques (+)	4 580	5 092	512
Actif immobilisé (-)	5 478	5 258	(220)
Total FR	12 360	13 311	951
Besoin en Fonds de roulement			
Créances & Stock (+)	6 342	9 299	2 957
Dettes (-)	16 059	16 054	(5)
Total BFR	(9 717)	(6 755)	2 962
Trésorerie = FR - BFR	22 077	20 066	(2 011)

La trésorerie du dispositif de mutualisation est identique au montant à fin 2023, à 129 k€.

La trésorerie de l'exploitation de l'Union, à 20 066 k€ présente un niveau très supérieur au fonds de roulement.

Comme le montre l'analyse ci-dessus, l'assise financière de la structure repose toujours à la fois sur les fonds propres et sur un cycle d'exploitation favorable (BFR structurellement négatif).

La trésorerie de l'exploitation (20 066 k€) se décompose en valeurs mobilières de placement pour 15 166 k€ (contre 15 396 k€ en 2023), et disponibilités pour 4 899 k€ (dont 3 308 k€ placés sur des livrets).

d) Mutualisation

Le Bilan de l'Union Sociale pour l'Habitat fait apparaître, depuis 2014, un compte « Mutualisation » résultant de la mise en place d'un dispositif de gestion pour le compte des organismes HLM : ce dispositif prévoyait le versement de contributions par l'ensemble des organismes HLM et le reversement de « bénéfices de la mutualisation » aux organismes ayant contracté des prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, consacrés à des opérations de construction.

Le bilan fait apparaître, à l'actif, la position du compte bancaire excédentaire du solde décaissements/encaissements, à hauteur de 129 k€.

Cette position correspond au solde positif des contributions reçues par rapport aux aides versées depuis l'arrêt du dispositif.

La contrepartie du poste, correspondant au solde débiteur décaissements/encaissements, est inscrit en dettes au passif.

2. Passif

a) Fonds propres

Le résultat bénéficiaire de 2023 (566 k€) a été affecté au poste Report à nouveau, portant ce dernier à 13 258 k€. Après prise en compte du résultat bénéficiaire de l'exercice 2024 (219 k€), les fonds propres s'élèvent à 13 477 k€.

b) Provisions pour risques et charges

Le poste « Provisions pour Risques et Charges » s'élève à 5 092 k€ (contre 4 580 k€ à fin 2023).

Il est principalement constitué de la provision pour indemnités de départs à la retraite calculée pour les collaborateurs de plus de 50 ans, à hauteur de 3 148 k€, en hausse par rapport à 2023 (3 048 k€). La méthode de calcul de la provision retraite retient une date de départ théorique à l'âge de 64 ans, soit un provisionnement sur 14 ans.

Il couvre par ailleurs le risque lié à des litiges avec le personnel, à hauteur de 409 k€, montant inchangé par rapport à 2023, ainsi que celui lié au paiement des subventions à l'USHOM au titre des cinq dernières années pour un montant total de 850 k€ (170 k€ au titre de chacune des années).

Le poste comprend également une provision de 686 K€ au titre de la quote-part de cotisations de la fédération des OPH enregistrée en produit à recevoir et non versée en 2022 (200 K€), 2023 (243 K€) et 2024 (243 K€).

c) Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Le poste « Dettes Fournisseurs » est en baisse à 5 529 k€ (contre 6 341 k€ à fin 2023). Il comprend notamment :

- Les fournisseurs groupe, pour 248 k€ (533 k€ à fin 2023) ;
- Les fournisseurs externes pour 1 356 k€, contre 2 284 k€ à fin 2023 ;
- Les factures non parvenues, pour 850 k€ (601 k€ à fin 2023) ;
- Les charges à payer estimées pour un total de 3 033 k€ (2 906 k€ à fin 2023), prenant notamment en compte les soldes de la Dotation à l'Action Régionale (DAR) pour 1 618 k€ (1 530 K€ à fin 2023), du budget d'études pour 1 235 K€ (1 226 k€ à fin 2023), la dotation de l'USH à l'ERU pour 135 k€.

d) Dettes fiscales et sociales

Le poste « Dettes Fiscales et Sociales » est en hausse, à 8 620 k€ (8 015 k€ fin 2023), en lien avec l'augmentation de la masse salariale. Il est principalement constitué des éléments suivants :

- Provisions congés payés des collaborateurs y compris charges sociales (5 070 k€, vs 4 689 k€ à fin 2023) ;
- Dettes auprès des organismes sociaux (2 177 k€ vs 2 157 k€ à fin 2022) dont le Prélèvement A la Source (255 k€) ;
- Impôts et Taxes (748 k€ vs 893 k€ à fin 2023), dont 464 k€ de taxe d'habitation à recevoir (au titre de 2023 et 2024).

e) Autres dettes

Le poste « Autres Dettes », s'élève à 1 322 k€ (contre 1 203 k€ fin 2023) et se décompose comme suit :

- Des avances et acomptes clients pour 531 k€ (contre 417 k€ fin 2023) qui comprennent les sommes encaissées au titre du congrès de Paris ;
- Dettes diverses sur d'anciennes opérations pour 665 k€ (montant identique à fin 2023) ;
- Compte de mutualisation pour 129 k€ (identique à 2023).

f) Produits constatés d'avance

Le poste « Produits constatés d'avance » est stable à 419 k€ (422 k€ à fin 2023) : il correspond à des encaissements perçus sur des projets ou des événements à venir.

A. COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation			
Cotisations		13 203 816	12 371 052
Ventes de biens et services		23 145 147	22 799 910
Ventes de biens		556 711	548 561
<i>dont ventes de dons en nature :</i>			
Ventes de prestations de service		22 588 436	22 251 349
<i>dont parrainages</i>			
Produits de tiers financeurs		11 134 263	11 256 760
Concours publics et subventions d'exploitation		11 134 263	11 256 760
Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consommable			
Ressources liées à la générosité du public			
<i>Dons manuels</i>			
<i>Mécénats</i>			
<i>Legs, donations et assurances-vie</i>			
Contributions financières			
Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charges		559 565	961 439
Utilisations des fonds dédiés			
Autres produits		58	5
Total I		48 042 849	47 389 166
Charges d'exploitation			
Achats de marchandises		14 947	20 071
Variation de stock			
Autres achats et charges externes		18 844 772	18 770 399
Aides financières			
Impôts, taxes et versements assimilés		2 617 872	2 760 265
Salaires et traitements		16 040 893	15 643 450
Charges sociales		9 221 756	8 730 255
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		782 206	726 025
Dotations aux provisions		904 778	783 195
Reports en fonds dédiés			
Autres charges		29 808	11 802
Total II		48 457 032	47 445 461
1. Résultat d'exploitation (I - II)		(414 183)	(56 295)
Produits financiers :			
De participation		2	1
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		196	238
Autres intérêts et produits assimilés		248 371	185 775
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge			
Différences positives de change			
Intérêts sur valeurs mobilières de placement		381 682	445 831
Total III		630 251	631 845
Charges financières :			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées		217	205
Différences négatives de change		205	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Total IV		421	205
2. Résultat financier (III - IV)		629 829	631 640
3. Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV)		215 646	575 345

Rubriques	(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital		3 250	3 007
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			
Total V		3 250	3 007
Charges exceptionnelles			
Sur opérations de gestion			7 946
Sur opérations en capital		172	4 373
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
Total VI		172	12 319
4. Résultat exceptionnel (V- VI)		3 078	(9 313)
Participation des salariés aux résultats (VII)			
Impôts sur les bénéfices (VIII)			
Total des produits (I + III + V)		48 676 349	48 024 017
Total des charges (II + IV + VI + VII + VIII)		48 457 625	47 457 985
Excédent ou déficit		218 724	566 032

Les commentaires ci-après portent sur le compte de résultat selon le format du budget, qui présente les différences suivantes par rapport au format comptable :

- La présentation budgétaire des résultats de l'Union ne tient pas compte des salaires des personnels des fédérations, mis à leur disposition par l'Union dont ils sont salariés. Ces montants, enregistrés en charges et en produits dans les comptes sociaux, sans effet sur le résultat, n'apparaissent pas dans le format de présentation budgétaire (ils sont présentés dans le tableau ci-après dans la colonne « impact fédérations » pour un montant de 9 467 k€ en 2024).
- La taxe sur les salaires ainsi que la participation à l'effort construction (enregistrés en impôts et taxes dans les comptes sociaux) sont présentés dans la rubrique charges sociales de la masse salariale dans le format budgétaire.
- La ligne « dotation aux provisions » dans la présentation budgétaire comprend la variation nette des postes ci-dessous :
 - Provision pour indemnités de départ à la retraite
 - Provision pour créances douteuses
 - Autres coûts éventuels de nature exceptionnelle

Les différences de présentation et les reclassements effectués entre le compte de résultat selon les présentations comptable et budgétaire sont présentés dans le tableau ci-dessous. Les commentaires portent sur les postes de la présentation budgétaire.

	comptabilité générale (y compris fédérations)		total reclasst	comptabilité budgétaire (y compris fédérations)	impact fédérations	comptabilité budgétaire (hors fédés) reclassée
RECETTES						
Cotisations	13 203 816	✓	1	13 203 817		13 203 817
Ventes de biens	556 711	✓	0	556 711		556 711
Ventes de prestations de service	22 588 436	✓	-55 826	22 532 610	-9 467 438	13 065 172
Prestation de tiers financeurs	11 134 263	✓	2 500	11 136 763		11 136 763
Autres produits	58	✓	-58	0		0
Transferts de charges	2 500	✓	-2 500	0		0
Reprise prov. créances douteuses	164 554	✓	-164 554	0	0	0
Reprise de provision retraite	392 510	✓	-392 510	0	0	0
Reprise provision risque & charge	0	✓	0	0	0	0
S/total reprise amo, dépréc, provisions	559 564	✓	-559 564	0	0	0
RECETTES D'EXPLOITATION	48 042 848	✓	-612 947	47 429 901	-9 467 438	37 962 463
DEPENSES						
Salaires	16 040 893	✓	0	16 040 893	-5 616 911	10 423 982
Charges sociales	9 221 756	✓	1 753 466	10 975 222	-3 784 813	7 190 409
S/total masse salariale	25 262 649	✓	1 753 466	27 016 115	-9 401 724	17 614 390
Taxe sur salaires	1 893 631	✓	-1 893 631	0		0
Taxe formation	0	✓	0	0		0
Participation effort construction	68 500	✓	-68 500	0		0
Impôt foncier	221 870	✓	0	221 870		221 870
taxe d'habitation	262 299	✓	0	262 299		262 299
Taxes diverses	77 480	✓	0	77 480		77 480
Autres impôts et taxes	94 092	✓	0	94 092		94 092
S/total impôts et taxes	2 617 872	✓	-1 962 131	655 741	0	655 741
Achats de marchandises	14 947	✓	-14 947	0		0
Autres achats & charges externes	18 844 772	✓	-3 580	18 841 192	-65 714	18 775 478
Autres charges	29 808	✓	-29 808	0		0
Dotation aux amortissements	597 809	✓	0	597 809		597 809
Dotation aux prov.créances douteuses	184 397	✓	-156 397	28 000		28 000
S/total Dotations aux amortissements et	782 206	✓	-156 397	625 809	0	625 809
Dotation aux provisions retraite	491 778	✓	-199 551	292 227		292 227
Dotation prov risq et charges	413 000	✓	0	413 000		413 000
S/total dotation aux provisions	904 778	✓	-199 551	705 227	0	705 227
DEPENSES D' EXPLOITATION	48 457 032	✓	-612 948	47 844 084	-9 467 438	38 376 646
Produits financiers	630 251	✓	0	630 251		630 251
Charges financières	421	✓	1	422		422
Résultat financier	629 830	✓	-1	629 829	0	629 829
Produits exceptionnels	3 250	✓	0	3 250		3 250
Charges exceptionnelles	172	✓	0	172		172
Résultat exceptionnel	3 078	✓	0	3 078	0	3 078
Résultat net	218 724	✓	0	218 724	0	218 724

1. Analyse des produits

Le tableau ci-après fournit le détail des produits réalisés en 2024 (38 596 k€ y compris produits financiers et exceptionnels). Le total des produits d'exploitation s'élève à 37 962 k€, en hausse de 1.2% par rapport à 2023 et en très légère baisse -0.2% par rapport budget.

Le détail des postes est présenté ci-dessous :

ANALYSE DES PRODUITS EN KEUROS	2023	2024	2024/2023 en K€	2024/2023 en %	Budget 2024	Ecart sur budget en K€	Ecart sur budget en %
Cotisations	12 371	13 204	833	6,7%	13 126	78	0,6%
Subvention CGLLS	10 476	10 476	0	0,0%	10 476	0	0,0%
Recettes congrès	7 562	7 352	-210	-2,8%	7 158	194	2,7%
Subvention budget d'études	402	458	56	13,9%	500	-42	-8,5%
Convention de prestations	398	245	-154	-38,6%	442	-198	-44,7%
Ventes publications & produits publicités	750	688	-62	-8,3%	755	-67	-8,9%
Journées professionnelles	209	76	-134	-63,8%	42	34	80,2%
Refacturation de charges	4 008	3 959	-49	-1,2%	3 958	1	0,0%
Refacturation personnel détaché	1 350	1 505	155	11,5%	1 592	-87	-5,5%
Total produits d'exploitation	37 527	37 962	436	1,2%	38 050	-87	-0,2%
Total produits financiers	632	630	-2	-0,3%	613	17	2,8%
Total produits exceptionnels	3	3	0	8,1%	0	3	
TOTAL PRODUITS	38 162	38 596	434	1,1%	38 663	-67	-0,2%
<i>Opérations hors budget Union</i>							
Refacturation personnel fédérations	8 914	9 467					

L'analyse des postes appelle les commentaires suivants :

– **Cotisations :**

La quote-part des cotisations revenant à l'USH s'élève à 13 204 k€, en hausse de 833 k€ (+6,7%) par rapport à 2023 (12 371k€), légèrement au-dessus du budget (+78 k€). Le détail par fédération est présenté dans le tableau ci-dessous :

	Réel 2023	Budget 2024	Réel 2024	Réel 24 vs Budget 24	Réel 24 vs Réel 23	Réel 24 vs Réel 23 %
Reversement cotisations OPH	5 481 943	5 921 000	5 779 769	(141 232)	297 826	5,4%
Reversement cotisations ESH	5 480 364	5 840 178	5 966 553	126 375	486 190	8,9%
Reversement cotisations COOP	708 745	665 050	757 495	92 445	48 750	6,9%
Reversement cotisations UES - AP	700 000	700 000	700 000	0	0	0,0%
Total quote-part cotisations USH	12 371 052	13 126 228	13 203 817	77 589	832 766	6,7%

Par rapport au budget :

- Le budget des OPH comportait une erreur (budget établi sans déduire les cotisations liées à l'activité propre des fédérations « droits syndicaux et branche professionnelle ») qui explique l'écart défavorable ;
- Le budget des ESH avait été préparé sur la base d'une croissance des recettes locatives de 4,8% entre 2022 et 2023 ; or la croissance observée a été supérieure (+5,3%) ;
- Le budget des COOP, dont la part liée à l'accession, difficile à estimer, était volontairement prudent.

Par rapport à 2023 :

- La croissance observée des OPH (+5,4%) est en ligne avec la croissance des recettes locatives ;
- Le reversement des cotisations ESH a été établi conformément à la décision, prise à la suite des discussions menées par la Conférence des Trésoriers, et votée en COMEX. Ainsi, il a été décidé de rétablir le montant alloué à l'USH sur la base du taux d'appel budgété de 0,9, conforme aux hypothèses du budget même s'il reste en décalage avec le barème confédéral (vs un taux d'appel réellement appliqué de 0,88) et d'un taux de reversement de 52,6%, tels que voté au budget 2024, appliqués aux recettes locatives réelles de 2023, elles-mêmes en croissance supérieure à celle budgétée.

A noter que les cotisations des OPH comprennent un produit à recevoir de 243 k€ correspondant à la quote-part USH non reversée par la fédération au 31/12/2024, montant par ailleurs provisionné en risques et charges (cf explication en page 6).

– **Subvention CGLLS :**

Conformément à la convention 2022-2024, son montant s'est élevé à 10 476 k€ en 2024 (montant identique sur les 3 années de la période), dont le solde (30%) sera versé à compter du mois de juin 2025.

– **Recettes Congrès :**

Les recettes du congrès se sont élevées à 7 352 k€ (contre 7 562 k€ en 2023, soit -2,8%, et 7 158 k€ au budget, soit +2,7%), détaillées comme suit :

	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024
Subventions	333	228	203
Exposants	5 144	4 930	5 140
Congressistes	1 846	1 800	1 778
Prestations annexes	238	200	232
Total	7 562	7 158	7 352

Les recettes des Exposants sont quasiment identiques à celles de 2023 et supérieures au budget de 210 K€.

Les recettes Congressistes de Montpellier se sont élevées à 1 778 K€, en baisse de 3,6% par rapport aux recettes du congrès de Nantes en 2023 (1 846K€). Elles sont très légèrement inférieures au budget (-22 K€).

- Le poste **Subventions hors Congrès (études)** s'élève à 458 k€ et se décompose comme suit :

	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024
Budget d'Etudes	345	402	378
Sous-traitance	56	98	80
Total	402	500	458

Le poste regroupe deux catégories de subventions sur l'année 2024 :

- Un co-financement, principalement de la CDC (378 k€) couvrant, à l'euro l'euro, les dépenses du Budget d'Etudes. Ce financement est en hausse par rapport au réalisé 2023 et en baisse par rapport au budget, mais cet effet est sans incidence sur le résultat car les dépenses d'études sont corrélées aux recettes ;
- Un financement de la CDC, sur des actions partenariales, dans le cadre de cette même convention.

D'une manière générale, ce poste de recettes est neutre pour le résultat de l'Union car il couvre les dépenses correspondantes pour des montants équivalents.

- Le poste **Conventions de prestations** s'élève à 245 k€ et il se décompose comme suit :

	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024
Prestations sur contrats	398	442	245
Autres prestations	0	0	0
Total	398	442	245

Il comprend les prestations sur les conventions vente HLM 2020-2023, foncier logement abordable 2022-2025, une nouvelle convention transition écologique qui s'achèvera en 2027, sur les projets européens CHARM, Shape EU et ACCESS et des contrats avec le ministère du logement (PUCA REHA). Leur montant est inférieur au réalisé de 2023 en raison de l'achèvement de plusieurs contrats. Néanmoins, ces variations de financement trouvent des contreparties en dépenses au sein du poste « Sous-traitance affectée à des recettes », et restent sans effet sur le résultat.

- Le poste **Vente de Publications et Produits Publicité**, à 688 k€, s'analyse comme suit :

	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024
Actualité Habitat	374	380	374
Revue diverses	27	40	25
Annuaire HLM	148	135	157
total Vente de Publications	549	555	557
Produits publicité	202	200	131
Total	750	755	688

Le total du poste est en baisse tant par rapport à 2023 qu'au budget de 8 %. Les variations par rubrique sont les suivantes :

- Des abonnements stables par rapport à 2023 et conforme au budget,
- Les ventes de revues diverses sont en baisse,
- L'augmentation des ventes d'annuaires provient des abonnements proposés aux exposants du congrès ;
- Les recettes publicitaires sont en forte baisse par rapport à 2023 et au budget en lien avec la conjoncture économique.

- Le poste **Journées Professionnelles** s'élève à 76 k€, contre 209 k€ en 2023.

En effet, les Journées Professionnelles deviennent gratuites en 2024, les recettes pour 76 K€ correspondant à la seule facturation des déjeuners et frais d'accueil pour les journées en présentiel, aux frais techniques pour les journées en distanciel.

- Le poste **Refacturation de charges**, à 3 959 k€, est conforme à la prévision budgétaire (3 958 k€) et en légère baisse par rapport à 2023 (4 008k€).

Il est principalement constitué des refacturations des services (locaux, DAF, DNSI, DRH) de l'Union aux Fédérations, filiales et autres structures.

- Le poste **Refacturation de charges personnel détaché (hors fédérations)**, à 1 505 k€, est inférieur à la prévision budgétaire (-87 k€) et supérieur à 2023 (+155k).

Cette hausse par rapport à 2023 qui trouve sa contrepartie en charges dans le poste masse salariale personnel détaché est lié à l'embauche de plusieurs collaborateurs détachés au GIP SNE mais dans une moindre mesure que budgété.

- Les **Produits Financiers**, à 630 k€, sont stables par rapport à 2023 (-2 k€) et légèrement supérieurs au budget + 17 k€.
- Les **Produits Exceptionnels**, à 3 k€, sont non significatifs.

2. Analyse des charges

La synthèse ci-dessous fait apparaître un montant de charges d'exploitation de 38 377 k€, en augmentation par rapport à 2023 (2,1%) et légèrement inférieur au budget (-0.7%).

Les variations par poste sont les suivantes :

ANALYSE DES CHARGES EN KEUROS	2023	2024	2024/2023 en K€	2024/2023 en %	Budget 2024	Ecart sur budget en K€	Ecart sur budget en %
Sous-traitance Congrès	2472	2 745	274	11,1%	2 650	95	3,6%
Sous-traitance budget d'études	2 465	2 265	-200	-8,1%	2 298	-33	-1,4%
Sous traitance semaine Innovation	100	0	-100	-100,0%	0	0	NS
Sous-traitance affectée à des recettes	1307	1 032	-275	-21,1%	1 316	-284	-21,6%
Journées professionnelles	170	156	-14	-8,2%	180	-24	-13,4%
Sous-traitance générale	3 388	3 258	-130	-3,8%	3 333	-74	-2,2%
Journée personnel	33	31	-3	NS	0	31	NS
Masse salariale	15 614	16 071	457	2,9%	16 225	-154	-1,0%
Masse salariale personnel détaché	1 420	1 543	123	8,7%	1 601	-58	-3,6%
Total frais de personnel	17 034	17 614	580	3,4%	17 827	-212	-1,2%
Loyers & charges	612	586	-26	-4,3%	665	-80	-12,0%
Frais de missions	576	489	-87	-15,1%	530	-41	-7,8%
Téléphone & affranchissement	201	189	-12	-5,9%	240	-51	-21,4%
Impôts & taxes	651	656	5	0,7%	465	191	41,0%
Autres charges d'exploitation	1 718	2 081	364	21,2%	2 015	67	3,3%
Financement FNAR - Action régionale	5 572	5 894	322	5,8%	5 894	0	0,0%
Financement fonctionnement FNAR - DAR	5 572	5 894	322	5,8%	5 894	0	0,0%
Financement DA COOP	50	50	0	0,0%	50	0	0,0%
Financement VISIAL	9	0	-9	-100,0%	0	0	NS
Dotations aux amortissements	561	598	36	6,5%	600	-2	-0,4%
Dotations aux provisions	666	733	67	10,0%	600	133	22,2%
Total charges d'exploitation	37 585	38 377	792	2,1%	38 663	-286	-0,7%
Intérêts et charges assimilées	0	0	0		0	0	
Total frais financiers financiers	0	0	0		0	0	
Total charges exceptionnelles	10	0	-10	-98,3%	0	0	
TOTAL CHARGES	37 596	38 377	782	2,1%	38 663	-286	-0,7%
Excédent	566	219	-347	-61,4%	0	219	
Opérations hors budget Union							
Refacturation personnel fédérations	8 914	9 467					

- La **Sous-traitance Congrès s'élève à 2 745 k€**, et s'inscrit en hausse tant par rapport au budget (+95k€) qu'au réalisé de Nantes (+274 k€). Le budget a été difficile à respecter, dans une conjoncture économique inflationniste, et l'infrastructure à Nantes, gérée par la ville, est particulièrement compétitive.
- Les dépenses du Budget d'Etudes s'inscrivent en baisse tant par rapport au réalisé 2023 et proches du budget.
- Aucune dépense en 2024 concernant la semaine de l'Innovation (une année sur deux dorénavant)
- La **Sous-traitance affectée à des recettes s'élève à 1 032 k€** et se décompose comme suit :

	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024
Coût prestation de service	398	387	202
Ecole de la rénovation urbaine	500	450	450
Actualité Habitat	184	230	153
Annuaire Hlm	0	40	29
Autres revues	218	200	197
Achat médailles	7	9	0
Total	1 307	1 316	1 032

Au total, la sous-traitance affectée à des recettes s'inscrit en baisse par rapport à 2023 (-21%) et en baisse par rapport au budget 2024 (-21%).

La baisse réside surtout sur le poste « Coût de prestation de service » (202 k€ vs 398 k€), à relier à celle des recettes des contrats (cf. plus haut 245 k€ vs 398 k€) et sont sans effet sur le résultat.

A noter par ailleurs des dépenses sur la revue Actualités Habitat en baisse par rapport au budget et au réalisé en lien avec la conception de la revue qui a été internalisée et non plus sous-traitée.

- Le poste **Journées Professionnelles, à 156 k€**, comprend les dépenses des Journées thématiques, qui se sont tenues à distance et en présentiel. Le poste est en baisse par rapport au budget.
- La **Sous-traitance générale s'élève à 3 258 k€**, est en baisse par rapport à 2023 ; elle se répartit comme suit :

	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024
SVP	361	281	281
Sous-traitance autre	3 027	3 052	2 977
Total	3 388	3 333	3 258

- Le poste **Mission Syndicale (SVP)**, à 281 k€, est conforme au budget 2024. Il correspond aux actions professionnelles menées, sur mandat de l'USH, par HTC en faveur des organismes HLM ;
 - La ligne **Autres sous-traitances**, à 2 977 k€, correspond à l'ensemble des autres études ou projets, elle s'inscrit en légère baisse tant par rapport à 2023 (-50 k€) qu'au budget.
- **La soirée du personnel s'élève à 30 k€**, elle était non budgétée.
- Le poste **Frais de personnel (hors personnel des fédérations)** s'élève à 17 614 k€ et se décompose comme suit :

	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024
Salaires	15 614	16 225	16 071
Salaires personnel détaché	1 420	1 601	1 543
Total	17 034	17 827	17 614

La Masse Salariale USH hors personnel détaché (16 071 K€) est légèrement inférieure au budget (-154 k€, soit -1%) et en hausse par rapport au réalisé 2023 (457 k€, soit +3%).

La variation par rapport au budget s'analyse en :

- Une masse salariale inférieure au budget (123 K€) en lien avec des décalages d'arrivée et des départs de collaborateurs (- 3 ETP par rapport au budget).
- Des frais annexes inférieurs au budget de 31 K€ (dont 29 K€ sur les CDD/Interim).

La variation par rapport à 2023 s'analyse en :

- Une masse salariale en hausse de 479 K€ (+3.2%), qui s'analyse en une hausse d'environ 4,2% sur les salaires, compensée par une baisse de 1% liés aux mouvements d'ETP ;
- Des frais annexes en baisse au global de 22 K€ (dont une baisse de 135 K€ sur les CDD/Interim, compensée par des hausses de 54 K€ sur la formation, 28 K€ sur la médecine du travail et autres frais annexes et de 31 K€ sur les tickets restaurants passage de 10,5 à 11 euros).

La masse salariale du personnel détaché est en hausse, sans effet sur le résultat car refacturée.

- Le poste **Loyers et Charges**, à **586 k€**, est en baisse par rapport au budget (-80k€) et au réalisé 2023 (-26 k€). Cette économie est liée pour partie au changement de fournisseur d'électricité et également à la non réalisation de travaux de peinture.
- Le poste **Frais de missions**, à **489 k€**, s'affiche plus faible qu'en 2023 et par rapport au budget. Cette baisse est liée à de moindres déplacements, en particulier dans les Outre-Mer.
- Le poste **Téléphone et Affranchissement**, à **189 k€**, est en baisse par rapport au budget, prudent.
- Le poste **Impôts et Taxes**, à 656 k€, est conforme à 2023 et en hausse par rapport au budget qui n'incluait pas la forte hausse de la taxe d'habitation (information obtenue après l'établissement du budget).
- Le poste **Autres charges d'Exploitation**, à **2 081 k€**, s'affiche en hausse par rapport à 2023 (+ 364 k€) et en légère hausse par rapport au budget (+ 67 k€), en raison principalement de dépenses DNSI plus importantes liées à la mise en place de nouveaux outils.
- Le poste **Financement FNAR - Action régionale**, à **5 894 k€**, est conforme au budget, et en hausse par rapport à 2023, conformément aux règles de revalorisation indexée sur l'évolution des prévisions de cotisations, et de la convention CGLLS.
- Le poste **Financement DA COOP**, à **50 k€**, correspond au versement à la Fédération des Coopératives d'une subvention d'équilibre à son dispositif d'autocontrôle.
- Absence de financement de Visial en 2024, car pas de dépenses d'investissements dans le budget 2024 de Visial.
- Le poste **Dotations aux amortissements**, à 598 k€, est en légère hausse par rapport à 2023 et conforme au budget.
- Le poste **Dotations aux provisions**, à 733 k€, se décompose comme suit :

	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024
Créance douteuses	24		28
Provision retraite	159		292
Provision pour risques	70		0
Provision risques USHOM	170		170
Provision risques OPH	243		243
Total	666	600	733

Il se décompose entre :

- Une variation de la provision clients douteux de 28 k€ ;
- Une dotation de la provision retraite, de 292 k€, en hausse par rapport à 2023 en lien la hausse des salaires.
- Une dotation de 170 k€ correspondant à une année de subvention à l'USHOM (litige toujours en cours au 31/12/2024) ;
- Une dotation de 243 k€ correspondant à la part de cotisations non reversées par la fédération des OPH.

L'année 2024 se solde par un résultat excédentaire de 218 k€, qui se décompose entre un résultat courant de 216 k€ et un résultat exceptionnel déficitaire de 2 k€.

Sur les filiales et structures associées, les résultats 2024 sont les suivants :

HTC présente sur l'exercice 2024 un résultat net bénéficiaire de 97 k€ (contre un résultat de 34 k€ en 2023), ce qui ramène ses Fonds Propres à 2 518 k€, relativement à un Capital Social de 518 k€. A l'échelle du Groupe HTC, regroupant ses filiales (ALTEM, ERESE, EOHS, HTA et APROMO), le résultat combiné 2024 s'élève à 230 k€, y compris un mali de fusion de 200 K€ lié à la fusion (TUP) avec EOHS (contre 235 k€ en 2023) et l'ensemble des Fonds propres à 5 279 k€ (relativement à un Capital Social consolidé de 1 136 k€).

Les Chiffre d'Affaires (production vendue hors refacturations) d'HTC et du Groupe s'élèvent respectivement à 5 392 k€ et à 17 163 k€, soit une croissance globale de 2% par rapport à 2023 (hausse de 6,6% pour HTC).

Rappelons qu'un Plan de continuité d'activité d'HTC avait été décidé fin 2014, se traduisant par l'engagement de l'USH auprès d'HTC de mise en place d'une convention de compte courant d'associés.

Pour mémoire, les caractéristiques de cette convention sont les suivantes :

- Montant : 300 000 €
- Déblocage de fonds en cas de besoin de trésorerie, à concurrence de 300 000 €
- Conditions de rémunération : taux légal +0.50%

L'AFPOLS présente un résultat bénéficiaire de 131 k€ (contre 262 k€ en 2023), ce qui ramène les fonds propres à 3 684 k€ au 31 décembre 2023. Le chiffre d'affaires a progressé de 12 942 k€ en 2023 à 13 310 k€ en 2024, soit une croissance de 2,8%.

L'ERU présente un résultat déficitaire en 2024 à -226 k€ (contre +225 k€ en 2023) pour un total de produits de formation de 330 k€ (contre 241 k€ en 2023) et 1 434 k€ de subventions (vs 1 492 k€ en 2023). La structure financière de l'ERU qui repose essentiellement sur le financement de ses membres affiche des fonds propres à 1 499 k€.

Un document de présentation financière des filiales et structures associées est joint en annexe.

Evénements post-clôture

Néant.

Ce rapport est soumis, conformément aux statuts de l'Union Sociale pour l'Habitat, à la Conférence des Trésoriers des Fédérations.

Les explications fournies par ce rapport me paraissent de nature à justifier les comptes qui vous sont présentés. Je vous propose de les arrêter.

Le Trésorier de l'Union Sociale pour l'Habitat

Guy LEZIER

**RSM Ouest**

18 avenue Jacques Cartier
BP 30266
44818 Saint-Herblain Cedex
France
T +33 2 5183 30 30
F +33 2 5183 30 39

www.rsmfrance.fr

UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Siège social : 14, Rue Lord Byron - 75008 Paris
Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

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

Exercice clos le 31 décembre 2024

UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Siège social : 14, Rue Lord Byron - 75008 Paris

Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux Délégués de l'Assemblée générale de l'Association UNION SOCIALE POUR L'HABITAT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Association UNION SOCIALE POUR L'HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport financier du Trésorier et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Délégués de l'Assemblée générale.

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'Association à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider l'Association ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Trésorier.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

En outre :

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

Fait à Saint-Herblain, le 3 juin 2025

Le commissaire aux comptes

RSM Ouest

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de
l'Ouest-atlantique

Signé par Jean-Michel Picaud
Le 03/06/2025

ID: tx_xYa3Q6Zdlg19



Jean-Michel PICAUD

Associé

- Bilan Actif -

(Euros)	31/12/2024			31/12/2023
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Donations temporaires d'usufruit				
Concessions, brevets et droits similaires				
Immobilisations incorporelles (y compris en cours)	496 525	280 272	216 253	228 089
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	496 525	280 272	216 253	228 089
Immobilisations corporelles				
Terrains	914 694		914 694	914 694
Constructions	9 722 692	6 912 302	2 810 390	3 080 165
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Immobilisations corporelles (y compris en cours)	4 064 727	3 733 209	331 517	265 211
Avances et acomptes				
Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	14 702 113	10 645 512	4 056 601	4 260 070
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	930 154		930 154	930 154
Autres titres immobilisés				
Prêts	10 042		10 042	15 048
Autres immobilisations financières	44 663		44 663	44 497
<i>Total immobilisations financières</i>	984 859		984 859	989 699
TOTAL I	16 183 497	10 925 783	5 257 713	5 477 858
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en cours				
Créances				
Créances clients, usagers et comptes rattachés	7 301 706	125 470	7 176 236	4 456 312
Créances reçues par legs ou donations				
Autres créances	1 559 644	58 927	1 500 716	1 424 488
Valeurs mobilières de placement	15 166 048		15 166 048	15 396 490
Caisse	284		284	585
Disponibilités	4 899 336		4 899 336	6 679 612
Charges constatées d'avance	459 319		459 319	384 353
TOTAL II	29 386 335	184 397	29 201 938	28 341 840
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	45 569 832	11 110 180	34 459 652	33 819 698

- Bilan Passif -

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
FONDS PROPRES		
Fonds propres sans droit de reprise		
Fonds propres statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Fonds propres avec droit de reprise		
Fonds statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Ecarts de réévaluation		
Réserves		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves pour projet de l'entité		
Autres réserves		
Report à nouveau	13 258 034	12 692 002
Excédent ou déficit de l'exercice	218 724	566 032
<i>Total situation nette</i>	13 476 759	13 258 034
Fonds propres consommables		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<i>Total autres fonds associatifs</i>		
TOTAL I	13 476 759	13 258 034
FONDS REPORTES ET DEDIES		
Fonds reportés liés aux legs ou donations		
Fonds dédiés		
TOTAL II		
PROVISIONS		
Provisions pour risques	1 944 685	1 531 685
Provisions pour charges	3 147 792	3 048 525
TOTAL III	5 092 478	4 580 210
DETTES		
Emprunts obligataires et assimilés		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 529 296	6 340 843
Dettes des legs ou donations		
Dettes fiscales et sociales	8 620 098	8 015 223
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 321 886	1 203 459
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	419 135	421 928
TOTAL IV	15 890 415	15 981 453
Ecarts de conversion passif (V)		
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	34 459 652	33 819 698

- Compte de résultat (partie 1) -

Rubriques	(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation			
Cotisations		13 203 816	12 371 052
Ventes de biens et services		23 145 147	22 799 910
Ventes de biens		556 711	548 561
<i>dont ventes de dons en nature :</i>			
Ventes de prestations de service		22 588 436	22 251 349
<i>dont parrainages</i>			
Produits de tiers financeurs		11 134 263	11 256 760
Concours publics et subventions d'exploitation		11 134 263	11 256 760
Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consommable			
Ressources liées à la générosité du public			
<i>Dons manuels</i>			
<i>Mécénats</i>			
<i>Legs, donations et assurances-vie</i>			
Contributions financières			
Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charges		559 565	961 439
Utilisations des fonds dédiés			
Autres produits		58	5
Total I		48 042 849	47 389 166
Charges d'exploitation			
Achats de marchandises		14 947	20 071
Variation de stock			
Autres achats et charges externes		18 844 772	18 770 399
Aides financières			
Impôts, taxes et versements assimilés		2 617 872	2 760 265
Salaires et traitements		16 040 893	15 643 450
Charges sociales		9 221 756	8 730 255
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		782 206	726 025
Dotations aux provisions		904 778	783 195
Reports en fonds dédiés			
Autres charges		29 808	11 802
Total II		48 457 032	47 445 461
1. Résultat d'exploitation (I - II)		(414 183)	(56 295)
Produits financiers :			
De participation		2	1
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		196	238
Autres intérêts et produits assimilés		248 371	185 775
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge			
Différences positives de change			
Intérêts sur valeurs mobilières de placement		381 682	445 831
Total III		630 251	631 845
Charges financières :			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées		217	205
Différences négatives de change		205	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Total IV		421	205
2. Résultat financier (III - IV)		629 829	631 640
3. Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV)		215 646	575 345

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Compte de résultat (Suite) -

Rubriques	(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital		3 250	3 007
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			
Total V		3 250	3 007
Charges exceptionnelles			
Sur opérations de gestion			7 946
Sur opérations en capital		172	4 373
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
Total VI		172	12 319
4. Résultat exceptionnel (V- VI)		3 078	(9 313)
Participation des salariés aux résultats (VII)			
Impôts sur les bénéfices (VIII)			
Total des produits (I + III + V)		48 676 349	48 024 017
Total des charges (II + IV + VI + VII + VIII)		48 457 625	47 457 985
Excédent ou déficit		218 724	566 032

CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE	31/12/2024	31/12/2023
Produits		
Dons en nature		
Prestations en nature		
Bénévolat		
TOTAL		
Charges		
Secours en nature		
Mises à disposition gratuite de biens		
Prestations en nature		
Personnel bénévole		
TOTAL		

Annexes

Description de l'association et faits significatifs

Objet social de l'association, nature et périmètre des activités

L'Union sociale pour l'habitat œuvre dans les domaines de l'habitat, de l'urbanisme, de la politique de la ville et de l'aménagement du territoire, de la lutte contre le changement climatique. Elle concourt conformément à la déclaration de principes du mouvement Hlm, au pacte républicain et à l'amélioration des conditions d'habitat des ménages à revenus modestes, à la défense du logement social, de ses locataires et des demandeurs ainsi qu'à la défense des droits des bénéficiaires de l'accession sociale à la propriété.

Elle a pour objet :

- De représenter, favoriser l'activité, le fonctionnement et la défense des intérêts, auprès des pouvoirs publics législatifs, exécutifs, administratifs et judiciaires, ainsi qu'auprès de toutes institutions et organisations nationales, européenne, ou internationales, de l'ensemble des membres des Fédérations ;
- De créer des liens permanents entre les Fédérations et de contribuer à établir les mêmes liens entre les adhérents des Fédérations ;
- De mener des réflexions et d'émettre des propositions dans les champs de son objet ;
- D'établir des collaborations avec les groupements nationaux, européens et internationaux ;
- D'apporter à ses adhérents et à leurs membres titulaires des informations sur les plans juridique, fiscal, financier, administratif, organisationnel et technique, un appui collectif et individuel dans le cadre de la mise en œuvre des politiques publiques qui les concernent, et de valoriser et stimuler l'innovation du secteur ;
- D'améliorer la connaissance et l'image du secteur ;
- D'assurer les missions de liquidation d'organismes à la demande des pouvoirs publics ;
- De créer, d'adhérer ou de prendre des participations majoritaires ou minoritaires dans toute structure associative ou commerciale.

Elle peut prendre toute initiative de nature à contribuer à la mise en œuvre de l'ensemble de ces objectifs et exercer toutes les actions en lien avec son objet social en défense comme en demande, devant toutes instances, juridictions judiciaires, administratives et financières, autorités judiciaires, administratives, techniques et financières, nationales et internationales.

Moyens mis en œuvre et ressources

La gouvernance de l'USH s'articule autour d'un Comité Exécutif, instance de décision permanente composée de délégués de chacune des Fédérations membres.

Le Président de l'USH dirige le Comité Exécutif, assisté de Vice-Présidents issus de chaque Fédération, d'un Secrétaire et d'un Trésorier. Celui-ci contrôle la gestion financière de l'USH, il présente chaque année aux Assemblées Générales les rapports sur la situation des comptes de l'USH et sur son budget. Ces rapports sont établis après avis d'une Commission des comptes qu'il préside et qui est composée des Trésoriers de chacune des fédérations et du Directeur Général.

Le Directeur Général, nommé par le Président après avis favorable du Comité Exécutif, prépare et exécute les décisions du Comité Exécutif, il assure le fonctionnement des services, sous son autorité et engage les dépenses.

L'USH s'appuie sur un effectif de 213 collaborateurs, dont 129 sur ses équipes internes et 84 sur celles des Fédérations et autres structures, pour réaliser ses missions.

L'Union Sociale pour l'Habitat dispose des ressources suivantes :

- Cotisations versées annuellement par les membres adhérents ;
- Contributions accordées en application des lois et règlements en vigueur ;
- Toute subvention, dons manuels, loyers et redevances ;
- Produits des souscriptions, abonnements, vente de ses publications, Contributions diverses versées à l'Union sociale pour l'habitat en contrepartie des services créés par elle ;
- Rémunérations régulières ou exceptionnelles de ses participations majoritaires ou minoritaires.

Les taux des cotisations annuelles, ainsi que les contributions prévisionnelles visées ci-dessus, sont fixés par le Comité Exécutif.

Faits significatifs de l'exercice

Comme en 2022 et en 2023, la fédération des OPH a voté lors de son AG du 6 juin 2024 une diminution de la part de cotisations reversée à l'USH en 2024, pour un montant fixé à 243 000 Euros par le Conseil fédéral du 26 juin 2024, réduisant ainsi de fait le taux de reversement des cotisations dues par la fédération des OPH à l'USH à un niveau inférieur à 50%. Ce montant, qui n'a pas été reversé par la fédération des OPH à l'USH, est néanmoins constaté dans les comptes de l'USH en produit à recevoir, afin de ramener le taux de reversement à 50%. Toutefois, ce montant n'ayant pas été reversé par la fédération à l'USH, une provision pour risque d'un montant équivalent a été enregistrée dans les comptes de l'USH.

Au 31 décembre 2024, le montant cumulé du produit à recevoir et de la provision pour risque correspondante, s'élève ainsi à 686 000 Euros.

Evènements importants survenus entre la date de fin d'exercice et la date de fin d'arrêté des comptes

NEANT

Principes, règles et méthodes comptables

En tant qu'association, la Union Sociale pour l'habitat applique le règlement ANC n°2018-06 du 5 décembre 2018 relatif aux comptes annuels des personnes morales de droit privé à but non lucratif ainsi que le règlement ANC n°2014-03 relatif à la réécriture du plan comptable général à défaut de dispositions spécifiques prévues par le règlement ANC n°2018-06.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les Immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leurs coûts d'acquisition, après réduction des rabais, remises et escomptes de règlement.

Les durées d'amortissement sont les suivantes :

Constructions	30 à 100 ans
Agencements et installations	10 à 20 ans
Mobilier de bureau	10 ans
Matériel de bureau	5 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériels informatiques	4 ans
Logiciels informatiques	3 ans

Immobilisations financières

Les titres de participation ainsi que les autres titres immobilisés sont évalués au plus bas de leur coût d'entrée et de leur valeur d'usage. Cette dernière est fondée sur la quote-part des capitaux propres de l'entreprise considérée, représentée par les titres de participation détenus.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés est déterminée selon la méthode « premier entré - premier sorti ».

Les prêts, dépôts et autres créances immobilisées ont été évalués à leur valeur nominale. Ces éléments ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour les ramener à leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Valeurs mobilières de placements

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été déterminée selon la méthode "premier entré - premier sorti".

Lorsque nécessaire, les valeurs mobilières sont dépréciées par voie de provision pour tenir compte du dernier cours de l'exercice.

Créances clients

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des risques de non-recouvrement auxquels elles sont susceptibles d'être exposées.

Provisions

Des provisions sont constituées, en tant que de besoin pour couvrir les risques et charges liés aux opérations suivantes :

- Indemnités de départ en retraite du personnel :

L'Union sociale pour l'habitat doit faire face à certains engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite des salariés en activité, selon les modalités d'ancienneté et de catégories professionnelles fixées par la convention collective qui lui est applicable.

A ce titre, ont été provisionnées dans les comptes les indemnités de départ en retraite dues aux membres du personnel âgés de 50 ans ou plus au 31 décembre 2024 et qui auront au moins 5 ans d'ancienneté au jour de la cessation de leur activité. Considérant un âge moyen réel de départ à la retraite de 64 ans, les provisions ont été constituées sur cette base et par fraction successive de 1/14ème.

- Autres provisions :

Les litiges connus par la Société ont fait l'objet d'une évaluation par la Direction à la date de clôture.

Variation des fonds propres

(Euros)	A l'ouverture	Affectation du résultat	Augmentation	Diminution ou consommation	A la clôture
Fonds propres sans droit de reprise					
Fonds propres avec droit de reprise					
Ecart de réévaluation					
Réserves					
Report à nouveau	12 692 002	566 032			13 258 034
Excédent ou déficit de l'exercice	566 032	(566 032)	218 724		218 724
Situation nette	13 258 034	-	218 724		13 476 759
Fonds propres consommables					
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
Total	13 258 034	-	218 724		13 476 759

Immobilisations

(Euros)	Valeur brute début	Augmentations	
		Virements poste à poste	Acquisitions courant
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	427 897		68 628
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	427 897		68 628
Immobilisations corporelles			
Terrains	914 694		
Constructions :			
- Constructions sur sol propre	7 881 245		133 883
- Constructions sur sol d'autrui	1 707 564		
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles :			
Installations générales, agencements, aménagements divers	2 404 420		
- Matériel de transport			
- Matériel de bureau et mobilier informatique	1 492 347		61 175
- Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			118 991
Avances et acomptes			
<i>Total immobilisations corporelles</i>	14 400 270		314 049
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	930 154		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	59 545		19 941
<i>Total immobilisations financières</i>	989 699		19 941
TOTAL GENERAL	15 817 866		402 618

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

(Euros)	Diminutions		Valeur brute fin	Valeur d'origine
	Virements courant	Cessions courant		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			496 525	
<i>Total immobilisations incorporelles</i>			496 525	
Immobilisations corporelles				
Terrains			914 694	
Constructions :				
- Sur sol propre			8 015 128	
- Sur sol d'autrui			1 707 564	
- Installations générales, agencements et amgt des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements et amgt divers			2 404 420	
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier		12 206	1 541 316	
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours			118 991	
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>		12 206	14 702 113	
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			930 154	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		24 781	54 705	
<i>Total immobilisations financières</i>		24 781	984 859	
TOTAL GENERAL		36 987	16 183 497	

Amortissements

Immobilisations amortissable (Euros)	Montant début	Augmentations	Diminutions	Montant fin
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de dév.				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	199 808	80 464		280 272
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	199 808	80 464		280 272
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Constructions sur sol propre	4 801 080	403 658		5 204 738
- Constructions sur sol d'autrui	1 707 564			1 707 564
- Inst générales, agcemnts et améngmt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage indust.				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements, amén. divers	2 402 336	299		2 402 634
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 229 220	113 389	12 034	1 330 575
- Emballages récupérables et divers				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	10 140 200	517 345	12 034	10 645 512
TOTAL GENERAL	10 340 008	597 809	12 034	10 925 783

Immobilisations financières

A la clôture de l'exercice, l'inventaire s'établit comme suit :

Désignation	A l'ouverture		Augmentations		Diminutions		A la clôture	
	Nbre	Valeur brute	Nbre	Valeur €	Nbre	Valeur	Nbre	Valeur €
Titres de participations								
GIE HLM Participations	2 139	324 033					2 139	324 033
Coop Développement	480	7 318					480	7 318
Cautialis	76	114					76	114
Crédit Coopératif	5	76					5	76
HTC	29 859	560 997					29 859	560 997
OCIL 93	1	15					1	15
SGA	3 750	37 500					3 750	37 500
UES AP	1	100					1	100
Total des titres de participations	36 311	930 154					36 311	930 154
Autres immobilisations financières								
Prêts Immobilier		10 866		71		3 261		7 675
Autres prêts aux personnel		4 182		125		1 941		2 367
Loyers Avances & cautions		4 918		2 000		2 000		4 918
Autres dépôts & cautions		34 647						34 647
Dépôts avancse Belgique		4 932		17 745		17 578		5 098
Total des immobilisations financières		989 699		19 941		24 781		984 859

Les participations supérieures à 10 % sont les suivantes :

Sociétés	Capital	Réserves et re- port à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				Brute	Nette
HTC	517 824	1 903 743	92%	560 997	560 997
GIE HLM Participation	574 316	618 259	28%	324 033	316 950
Société de Garantie	150 000	10 083 637	25%	37 500	37 500
Participations inférieures à 10%				7 624	7 624
Total				930 154	930 154

Valeurs mobilières de placements

(Euros)	Valeur au début de l'exercice	Variation	Valeur à la fin de l'exercice
CAT SMABTP	8 500 000	-4 000 000	4 500 000
CAT ARKEA	4 000 000		4 000 000
CAT CARDIF	1 000 000		1 000 000
CAT SG		4 000 000	4 000 000
Intérêts courus	1 896 490	-230 442	1 666 048
Total	15 396 490	-230 443	15 166 048

Disponibilités

Banques	Montant euros
Caisse des dépôts	2 183
Société Générale Exploitation	1 369 608
Crédit des dépôts Mutualisation	128 171
Caisse d'épargne Exploitation	22 924
Crédit Coopératif Exploitation	67 958
Arkéa Exploitation	226
Société Générale livret A	82 882
Société Générale Livret associatif	3 225 384
Total	4 899 336

Provisions

Nature des provisions	Montant au début 2024	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à la fin 2024
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour pensions et obligations similaires	3 048 525	99 268				3 147 792
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>	<i>3 048 525</i>	<i>99 268</i>				<i>3 147 792</i>
Autres provisions pour risques et charges	1 531 685	805 510			392 510	1 944 685
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	4 580 210	904 778			392 510	5 092 478
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisations de titres mis en équivalence						
Sur immobilisations de titres de participation						
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients	105 627	125 470			105 627	125 470
Autres provisions dépréciations	58 927	58 927			58 927	58 927
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	164 555	184 397			164 555	184 397
TOTAL GENERAL	4 744 765	1 089 175			557 065	5 276 875
Dont dotations et reprises d'exploitation		1 089 175			557 065	
Dont dotations et reprises financières						
Dont dotations et reprises exceptionnelles						

Les provisions pour charges sont intégralement constituées par la provision pour indemnités de départ à la retraite.

Les autres provisions pour risques et charges couvrent les risques liés aux litiges avec des salariés (408 000 Euros), l'USHOM (cinq années de subventions non versées pour un montant total de 850 000 Euros) et la part de cotisations non versée par la fédération des OPH (686 000 Euros).

Informations sur les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales de marché.

Postes (Euros)	2024	2023
Dettes cotisations		
Dettes fournisseurs	247 608	533 099
Charges à payer	217 448	260 742
Total dettes	465 056	793 841
Créances clients	2 225 632	2 259 541
Créance Cotisations	1 074 668	933 480
Produits à recevoir	686 000	258 600
Total créances	3 986 300	3 451 621
Comptes d'associés	128 035	128 644

Etat des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES (Euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	2023
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)	10 042	10 042		15 048
Autres immobilisations financières	44 663	44 663		44 497
<i>Total actif immobilisé</i>	54 705	54 705		59 545
Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	7 301 706	7 301 706		4 561 939
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés	53 574	53 574		61 694
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				30 723
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	168 020	168 020		166 225
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				1 000
Groupe et associés (2)	1 202 704	1 202 704		1 062 124
Débiteurs divers	135 345	135 345		161 649
<i>Total actif circulant</i>	8 861 350	8 861 350		6 045 354
Charges constatées d'avance	459 319	459 319		384 353
TOTAL DES CREANCES	9 375 373	9 375 373		6 489 252
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	2023
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
- à un an maximum					
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés	5 529 296	5 529 296			6 340 843
Personnel et comptes rattachés	3 195 117	3 195 117			2 972 191
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 043 602	4 043 602			3 906 533
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	38 080	38 080			65 404
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	1 343 298	1 343 298			1 071 095
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)					
Autres dettes	1 321 886	1 321 886			1 203 459
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance	419 135	419 135			421 928
TOTAL DES DETTES	15 890 415	15 890 415			15 981 453
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

Les produits d'exploitation

Le montant des cotisations dues à l'USH par ses membres au titre de l'année 2024 s'élève à 13 203 816 Euros, ventilés comme suit (en Euros) :

Entités	2024	2023
Fédération des OPHLM	5 779 768	5 481 943
Fédéraïton des ESH	5 966 53	5 480 363
UES AP	700 000	700 000
Fédération des Coop HLM	757 495	708 744
Total	13 203 816	12 371 052

Le taux de reversement des cotisations est de 50% pour la fédération des OPH, inchangé par rapport à 2023. Il est de 53,9% pour la fédération des ESH (contre 51,5% en 2023) afin de tenir compte d'une baisse supplémentaire du taux d'appel appliqué par la fédération des ESH à ses adhérents en 2024. La fédération des Coopératives reverse 50% des cotisations locatives et 10% des cotisations relatives à l'accession.

Comme expliqué en page 9, le montant des cotisations ci-dessus comprend en 2024 un produit à recevoir de 243 000 Euros au titre des cotisations dues par la fédération des Offices (montant provisionné par ailleurs en provisions pour risques).

Les ventes de biens et de services comprennent les recettes du congrès (exposants et congressistes) ainsi que les ventes de publications et d'abonnements, et la facturation de la participation des adhérents aux journées professionnelles.

Les produits de tiers financeurs comprennent à hauteur de 10 476 239 Euros la Subvention CGLLS, qui est un concours public versé par la Caisse de garantie du logement locatif social, établissement public à caractère administratif, dans le cadre de la convention triennale 2022-2024. Ce poste comprend également des subventions reçues dans le cadre du budget d'études ou du congrès.

Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation comprennent les charges de structure ainsi que les charges de sous-traitance de l'Union, notamment celles liées aux études, ainsi que l'ensemble des coûts liés à l'organisation du congrès, et à la production des publications.

Le poste salaires et charges comprend le coût des personnels mis à disposition des fédérations et autres structures. Ces charges font l'objet de refacturations pour leur coût.

Engagements Financiers hors bilan

Néant

Autres informations

Rémunération des dirigeants :

Aucune rémunération n'est versée au titre de l'exercice de ces mandats, hormis le remboursement à l'euro l'euro et sur justificatifs des frais de déplacement.

Effectifs :

Les effectifs, hors apprentis au nombre de 5 s'analysent en :

	2024	2023
Cadres	177	173
Employés	31	36
Total	208	209

Les effectifs mis à disposition des fédérations sont au total de 68 collaborateurs ; le personnel mis à disposition des autres structures concerne 16 collaborateurs.

Imposition à l'IS :

L'Union Sociale pour l'habitat n'est pas assujettie à l'IS, à l'exception des intérêts financiers découlant des produits de placement, dont la taxation est enregistrée en charges d'exploitation (impôts, taxes et versements assimilés).

Honoraires des Commissaires aux Comptes :

Ils s'élèvent à 41 500 € HT au titre du contrôle légal des comptes.