



KPMG SA
51 Chemin de la Taillat
38240 Meylan

Alpes Isère Habitat

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025
Alpes Isère Habitat
21 avenue de Constantine - 38000 GRENOBLE

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee")

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
51 Chemin de la Taillat
38240 Meylan

Alpes Isère Habitat

21 avenue de Constantine - 38000 GRENOBLE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Au conseil d'administration d'Alpes Isère Habitat,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de votre office public de l'habitat « Alpes Isère Habitat » relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 votre office public de l'habitat 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 1er janvier 2025 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.



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.

Règles et méthodes comptables

La note 2.3 « immobilisations corporelles » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations corporelles.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre office public de l'habitat, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans la note de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Vérifications spécifiques

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

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

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'office 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'office ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la direction générale.

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 office.



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'office 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.

Meylan, le 4 mai 2026

KPMG SA

Jean-Marc BAUMANN

Associé

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte		Exercice 2025				Exercice 2024
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E	COMPTES DE CAPITALUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				10 306 767,55	10 296 660,45
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	20 011 877,66	10 024 507,73	9 987 369,93		9 654 136,85
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	7 828 276,57	7 508 878,95	319 397,62		642 523,60
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 327 690 609,88	1 312 220 846,19
	2111 Terrains nus	1 457 150,12	1 357 400,38	99 749,74		0,00
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	153 796 074,43	0,00	153 796 074,43		147 367 318,89
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	1 680 360 020,41	684 343 458,07	996 016 562,34		986 944 023,41
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	350 155 075,92	190 797 030,23	159 358 045,69		159 297 557,75
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	22 116 207,64	4 844 710,84	17 271 497,00		17 660 105,13
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	6 387 345,16	5 238 664,48	1 148 680,68		951 841,01
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				115 477 507,61	90 940 317,43
	2312 Terrains	45 170 747,85	0,00	45 170 747,85		45 244 963,63
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	70 264 815,53	0,00	70 264 815,53		45 616 683,54
	238 Avances et acomptes	41 944,23	0,00	41 944,23		78 670,26
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				7 860 559,79	7 860 559,79
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	783 740,05	0,00	783 740,05		783 740,05
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	6 957 916,70	0,00	6 957 916,70		6 957 916,70
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	118 903,04	0,00	118 903,04		118 903,04
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (I)	2 365 450 095,31	904 114 650,48	1 461 335 444,83	1 461 335 444,83	1 421 318 383,86
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				12 662 701,18	12 711 764,87
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	5 316 780,49	0,00	5 316 780,49		10 170 781,33
	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 Disponible à la vente	7 225 010,87	0,00	7 225 010,87		2 412 485,36
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	120 909,82	0,00	120 909,82		128 498,18
	409 Fournisseurs débiteurs	389 576,78	0,00	389 576,78	389 576,78	819 666,75
	CREANCES D'EXPLOITATION				42 377 959,20	40 734 637,73
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	13 018 031,91	0,00	13 018 031,91		12 843 276,40
	412 Créances sur acquéreurs	1 077 111,78	0,00	1 077 111,78		1 174 079,08
	414 et 413 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	16 083 023,54	11 777 991,81	4 305 031,73		4 834 572,51
	418 Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		49 695,34
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	867 528,14	0,00	867 528,14		578 501,21
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	23 110 255,64	0,00	23 110 255,64		21 254 513,19
	CREANCES DIVERSES (3)				15 224 827,43	18 596 567,91
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E.	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 461-4675-4678) Débiteurs divers	7 894 321,27	0,00	7 894 321,27		9 063 870,03
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	6 762 390,43	0,00	6 762 390,43		5 983 679,08
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	568 115,73	0,00	568 115,73		359 737,80
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		3 189 281,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	12 000 000,00	0,00	12 000 000,00	12 000 000,00	20 000 000,00
	DISPONIBILITES				71 914 559,22	56 650 484,76
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		(28 900,55)
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	0,00		0,00		0,00
	5188 Intérêts courus à recevoir	241 432,04		241 432,04		393 228,40
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	71 673 127,18		71 673 127,18		56 286 156,91
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
C O M P T E S R E G U	486 Charges constatées d'avance	1 809 807,81		1 809 807,81	1 809 807,81	1 857 904,63
	ACTIF CIRCULANT (II)	168 157 423,43	11 777 991,81	156 379 431,62	156 379 431,62	151 371 026,65
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00

L						
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	2 533 607 518,74	915 892 642,29	1 617 714 876,45	1 617 714 876,45	1 572 689 410,51
	(1) Dont droit au bail (2) Dont à moins d'un an (3) Dont à plus d'un an			0,00		3 189 281,00

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

Edits by 08/04/2026

R E G U L.	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	7 589 472,14		10 305 488,41
	Autres 419	Autres	839 289,41		696 662,00
		DETTES D'EXPLOITATION		14 065 257,00	16 644 987,83
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	10 467 235,28		12 546 926,08
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	54 146,43		214 748,70
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 543 875,29		3 883 313,05
		DETTES DIVERSES		6 827 853,66	6 285 118,39
		Dettes sur Immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	2 572 071,78		2 184 924,21
	269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
		Autres dettes :			
	4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	3 849 512,97		3 461 121,09
	4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	406 268,91		639 073,09
		Produits constatés d'avance		3 102 703,90	2 784 688,21
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		359 100,00
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	3 102 703,90		2 425 588,21
		TOTAL DETTES (III)	1 237 733 008,80	1 237 733 008,80	1 202 440 539,76
		DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	1 617 714 876,45	1 617 714 876,45	1 572 689 410,51
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an.	1 146 391 941,34		1 114 999 128,83
		(1) Dont à moins d'un an.	58 916 491,35		50 724 466,09

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			192 579 428,01	0,00	194 991 436,35	0,00
2							
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)			68 364 996,85	0,00	68 050 445,70	0,00
4	60 (nets de 609)						
5	601		3 750 662,41	3 750 662,41		2 256 343,70	
6	602	0,00	266 107,72	266 107,72		276 644,69	
7	607		0,00	0,00		0,00	
8	603		0,00	0,00		0,00	
9	6031		0,00	0,00		0,00	
10	6032	0,00	7 588,36	7 588,36		(11 709,03)	
11	6037		0,00	0,00		0,00	
12	604		2 973 950,82	2 973 950,82		5 090 400,22	
13	6053 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
14	6055 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
15	Autres 605-608	0,00	0,00	0,00		0,00	
16	606	9 711 541,32	711 474,93	10 423 016,25		8 770 325,94	
17	61-62 (net de 619-629)						
18	611	22 733 383,45	2 869 425,12	25 602 808,57		26 119 141,19	
19	613		386 976,44	386 976,44		240 220,96	
20	614		0,00	0,00		0,00	
21	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	289 622,27	3 785 618,00	4 075 240,27		3 907 329,45	
22	6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	0,00	11 290 344,87	11 290 344,87		11 918 379,23	
23	6156		783 453,63	783 453,63		705 332,28	
24	6158		320 929,91	320 929,91		254 762,69	
25	612		143 576,47	143 576,47		46 491,50	
26	616		2 508 205,39	2 508 205,39		2 396 699,15	
27	621	0,00	55 114,66	55 114,66		80 700,74	
28	622	0,00	1 994 526,84	1 994 526,84		1 838 923,29	
29	623		317 086,36	317 086,36		289 665,37	
30	625		176 451,38	176 451,38		181 624,77	
31	6283		1 589 854,00	1 589 854,00		1 905 633,00	
32	6285		300 968,81	300 968,81		318 267,65	
33	Autres comptes 61 et 62	0,00	1 398 133,69	1 398 133,69		1 465 078,61	
34	63		27 228 870,41	27 228 870,41	0,00	26 721 366,05	0,00
35	631-633	367 536,03	2 859 796,04	3 227 332,07		2 939 761,85	
36	63512	0,00	19 435 627,88	19 435 627,88		19 273 421,31	
37	Autres 635-637	4 402 379,31	163 531,15	4 565 910,46		4 508 184,89	
38	64			35 562 479,30	0,00	32 901 805,02	0,00
39	641-6481	3 459 656,15	21 422 530,15	24 882 186,30		23 090 151,30	
40	645-647-6485	1 046 518,82	9 633 774,18	10 680 293,00		9 811 653,72	
41	681			59 986 947,52	0,00	57 925 126,28	0,00
42	6811-6812-6816-6817						
43	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245		54 789 310,50	54 789 310,50		52 333 812,66	
44	Autres 6811						
45	6812		1 646 105,81	1 646 105,81		1 531 607,54	
46	6816		0,00	0,00		0,00	
47	68173		0,00	0,00		0,00	
48	68174		0,00	0,00		0,00	
49	6815		1 576 367,21	1 576 367,21		1 924 854,26	
50	68157						
51	Autres 6815		570 122,00	570 122,00		734 970,80	
52	65 (sauf 655)		1 395 042,00	1 395 042,00		1 339 891,00	
53	654		1 436 133,93	1 436 133,93	0,00	1 392 691,32	0,00
54	651-658	0,00	0,00	0,00		0,00	
55	655		0,00	0,00		0,00	
56							
57	66			31 801 742,64	0,00	35 820 573,06	0,00
58							
59	686		0,00	0,00		0,00	
60							
61	661121		0,00	0,00		0,00	
62	661122		30 963 210,13	30 963 210,13		34 885 930,83	
63	661123		0,00	0,00		0,00	
64	661124		1 462,94	1 462,94		4 059,64	
65	66114		265 421,78	265 421,78		334 012,09	
66	66115		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661		540 236,31	540 236,31		589 017,18	
68	667		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668		31 411,78	31 411,78		7 553,32	
70							
71	67			11 693 566,31	0,00	9 287 861,20	0,00
72							
73	671		594 122,32	594 122,32		1 169 552,76	
74				9 824 340,85	0,00	7 470 258,90	0,00
75	675		5 203 507,74	5 203 507,74		2 309 437,44	
76	678		4 620 833,11	4 620 833,11		5 160 821,46	
77	687		0,00	0,00	0,00	648 049,54	0,00
78	6871-6876		0,00	0,00		0,00	
79	6872		0,00	0,00		0,00	
80	6875		1 275 103,14	1 275 103,14		648 049,54	
81							
82	691		0,00	0,00		0,00	
83	695		0,00	0,00		0,00	
84	TOTAL DES CHARGES	42 010 637,35	184 064 095,81	236 074 737,16	0,00	230 089 870,61	0,00
85							
86	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			7 158 516,05	0,00	0,00	0,00
87	dont relevant du SIEG			2 736 728,72			
88	dont ne relevant pas du SIEG			4 421 787,33		595 335,06	
89							
90	TOTAL GENERAL			243 233 253,21	0,00	230 089 870,61	0,00
91							
92	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
93	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4		5	
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		207 539 110,20	0,00	196 847 889,29	0,00
2						
3	Produits des activités		197 699 355,90	0,00	185 156 390,69	0,00
4	7011 Ventes de terrains lots	552 183,91			1 321 640,00	
5	7012-7013 Ventes d'immeubles bâtis	5 152 685,80			2 295 632,57	
6	7014 Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7	7017-7018 Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
8	703 Récupération des charges locatives	39 880 078,39			36 626 227,71	
9	702 / 704 Loyers :					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM) Loyers des logements non conventionnés	2 292 833,65			2 082 168,61	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM) Loyers des logements conventionnés	135 937 946,17			129 842 121,29	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM) Suppléments de loyers	410 697,41			354 883,21	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM) Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	5 539 467,69			5 135 060,79	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM) Logements en location - accession et accession invendus	192 958,61			57 724,14	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) Autres	6 959 498,05			6 579 056,06	
16	706 Prestations de services :					
17	705 Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
18	7061-7062 Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM) Sociétés sous égide	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM) Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
21	7064 Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	70 083,54			68 201,97	
22	7065 Syndic de copropriété	330 130,48			293 101,35	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM) Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	90 336,43			87 854,68	
24	70671 Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
25	70672 Gestion des prêts	0,00			0,00	
26	7068 Autres prestations de services	50 006,16			48 293,73	
27	708 Produits des activités annexes :					
28	7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
29	708 Autres	231 449,61			364 424,58	
30	71 Production stockée (ou déstockage)		(41 475,33)	0,00	3 646 803,09	0,00
31	7133 Immeubles en cours	(4 854 000,84)			1 573 139,32	
32	7135 Immeubles achevés	4 812 525,51			2 073 663,77	
33	72 Production immobilisée		3 575 926,29	0,00	2 477 430,53	0,00
34	7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)	1 462,84			3 111,41	
35	7221-7222 Autres productions immobilisées	3 574 463,45			2 474 319,12	
36	74 Subventions d'exploitation		200 990,40	0,00	178 546,05	0,00
37	742 Primes à la construction	0,00			0,00	
38	743 Subventions d'exploitation diverses	200 990,40			178 546,05	
39	744 Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
40	781 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3 388 442,03	0,00	3 955 437,74	0,00
41	78157 Provisions pour gros entretien	612 427,10			849 756,30	
42	78174 Dépréciations de créances	1 436 133,93			1 392 691,32	
43	781 Autres reprises	1 339 881,00			1 712 990,12	
44	791 Transferts de charges d'exploitation	299 067,13			323 849,19	
45	7583 Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
46	751-754-7581-7582-7588 Autres produits	2 416 803,78	2 416 803,78		1 109 431,00	
47	755 Quotas-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
48						
49	76 PRODUITS FINANCIERS		1 634 074,08	0,00	2 601 636,17	0,00
50						
51	761 De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
52	7611 Revenus des actions	0,00			0,00	
53	7612 Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	7613-7618 Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	762 D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262 Prêts accession	0,00			0,00	
57	762 Autres	0,00			0,00	
58	763-764 D'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 634 074,08	1 634 074,08		2 601 636,17	
59	765-766-768 Autres (2)	0,00			0,00	
60	786 Reprises sur dépréciations et provisions	0,00			0,00	
61	796 Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
62	767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
63						
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		34 060 068,93	0,00	26 833 626,56	0,00
65						
66	771 Sur opérations de gestion	10 428 965,37	10 428 965,37		9 792 884,55	
67	77 Sur opérations en capital		21 459 224,67	0,00	14 716 376,35	0,00
68	775 Produits des cessions d'éléments d'actif	11 413 841,80			3 038 044,34	
69	777 Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	6 646 416,20			6 376 098,55	
70	778 Autres	3 398 966,57			5 302 233,16	
71	787 Reprises sur dépréciations et provisions	2 171 878,89	2 171 878,89		2 324 365,66	
72	797 Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
73						
74						
75						
76						
77	TOTAL DES PRODUITS	243 233 253,21	243 233 253,21	0,00	226 283 151,82	0,00
78			0,00	0,00	3 816 719,59	0,00
79	dont relevant du SIEG		0,00		4 412 054,65	
80	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
81	TOTAL GENERAL		243 233 253,21	0,00	230 099 870,61	0,00
82						
83	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
84	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2025

Direction Financière et Comptable

Sommaire

I. Faits caractéristiques de l'exercice	3
1.1 Evolution du patrimoine.....	3
1.2 Démolitions.....	3
1.3 Ouverture de crédit :	3
1.4 Prêts et Garantie d'emprunts :	3
1.5 Subventions.....	3
1.6 Les fonds propres	3
1.7 Points divers.....	3
II. Règles et méthodes Comptables	4
2.1.1 Réaffectation de comptes comptables	4
2.1.2 Méthodes générale de présentation et d'évaluation.....	4
2.2 Immobilisations incorporelles	4
2.2.1 Baux emphytéotiques et à Construction	4
2.2.2 Autres immobilisations incorporelles.....	4
2.3 Immobilisations corporelles	5
2.3.1 Terrains	5
2.3.2 Immobilisations locatives et bâtiments administratifs.....	5
<i>Coûts d'acquisition et de production</i>	5
<i>Décomposition du coût global en composants</i>	5
<i>Le renouvellement ou la création de composants</i>	7
<i>Dépréciation des immobilisations</i>	7
2.3.3 Immobilisations en cours.....	7
2.3.4 Autres immobilisations corporelles.....	7
2.3.5 Production immobilisée.....	7
2.4 Immobilisations financières	7
<i>Participations</i>	7
<i>Autres immobilisations financières</i>	8
2.5 Stocks et en cours.....	8
2.5.1 Accession en cours	8
2.5.2 Immeubles achevés et non vendus	8
2.5.3 Valorisation des stocks de fournitures.....	8
2.6 Créances d'exploitation.....	9
2.6.1 Locataires et organismes payeurs d'APL	9
2.6.2 Valeurs mobilières de placement.....	9
2.7 Subventions	9
2.8 Charges à payer.....	9
2.8.1 Dettes sociales	9
<i>Congés payés</i>	9
<i>CET</i>	10
<i>Intéressement</i>	10
<i>Provision pour retraite sur complémentaire</i>	10
<i>Indemnités de fin de carrière</i>	10
2.8.2 Provisions pour gros entretien.....	11
2.8.3 Charges à payer pour ASSEDIC	11
2.8.4 Provisions sur litiges	11
2.8.5 Provisions pour risques	11
2.9 Emprunts et dettes financières.....	11
<i>Garantie des emprunts</i>	11
<i>Garantie financière</i>	11
<i>Intérêts compensateurs</i>	11
<i>Intérêts différés</i>	12
2.10 Dégrèvement de taxe foncière.....	12
III. Autres informations.....	12
3.1 Eléments concernant les entreprises liées.....	12
3.2 Effectif de la société.....	12
3.3 Engagements réciproques.....	12
3.4 Evénements postérieurs à la clôture	12
IV. Informations complémentaires.....	12
4.1 Annexe de l'office.....	12

I. Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Evolution du patrimoine

253 logements sont entrés dans le patrimoine en 2025 :

- 235 Mises en service
- 7 Acquisitions
- 11 Restructurations créations

154 logements sont sortis du patrimoine en 2025 :

- 50 logements vendus, dont 35 logements de la résidence « Les Canuts » à Lyon (Prix de vente 8.5 M€ pour une VNC de 1.8 M€).
- 51 logements démolis
- 14 Restructuration suppressions
- 39 Fin de bail ou usufruit

1.2 Démolitions

51 logements démolis

- 30 logements à La Tour du Pin « Les Dauphins »
- 12 logements Echirolles « Les Goélands »
- 6 logements à La Sone « Les Marronniers »
- 3 logements à Saint Marcellin « Maison Provence »

80 logements sont en cours de démolition à Chasse sur Rhone « Le Château »

Les démolitions sans reconstruction (Les Dauphins, Les Marronniers et Maison Provence) ont permis de bénéficier :

- Des enveloppes FNAP état pour 2 500 €/logt
- et PIV démolition action logement pour 8 000 €/logt

1.3 Ouverture de crédit :

En 2025 aucune ligne de trésorerie a été contractualisée

1.4 Prêts et Garantie d'emprunts :

Les contrats de prêts pour le financement des opérations neuves et de réhabilitation sont demandés unitairement à partir de l'ordre de service.

Afin d'améliorer le fonds de roulement, les opérations sont, quand les délais le permettent, préfinancées pour des durées de 12 à 18 voire 24 mois.

En 2025, 84.50 millions d'euros ont été versés par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Du fait des difficultés de contractualisation des garanties nécessaires au tirage des emprunts hors Grenoble Alpes Métropole, et afin de permettre à Alpes Isère habitat de réaliser ses objectifs, le Conseil Départemental de l'Isère a soutenu Alpes Isère habitat en lui accordant les garanties des prêts des opérations avec OS 2025. La mesure sera reconduite pour les OS 2026.

1.5 Subventions

Alpes Isère Habitat a reçu au 31 décembre 2025, 8.51 M€ de subventions de l'ensemble des financeurs. A noter que les EPCI représentent 26.3 % des fonds reçus suivis par l'Etat à 19.2%, la CARSAT à 13.7 %, le Conseil départemental de l'Isère pour 12.6 %, Subventions Européennes à 7.6 %, Action logement à 5.8 %, les subventions d'exploitation à 4.2 % (politique de la ville, CGLLS...), l'ANRU à 5.4 %, les communes à 5.1% puis l'ADEME à 0.1 %.

1.6 Les fonds propres

Les fonds propres sont affectés un an après la livraison des opérations d'investissements.

Les opérations concernées regroupent tout le patrimoine à savoir la construction neuve, l'acquisition amélioration, la réhabilitation, les remplacements de composant, les démolitions, les sinistres, les foyers et les bâtiments administratifs.

Pour l'année 2025 l'affectation des fonds propres s'élève à 11.67 M€

1.7 Points divers

Le règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 a été appliqué à compter du 1er janvier 2016.

- Le calcul de la provision créances douteuses prend comme base l'ancienneté de la dette, antérieurement la base était calculée sur la créance la plus ancienne.
- Suppression du compte charge à répartir, des explications sont données en 2.9 « Emprunts et dettes financières ».

SIEG :

Le résultat SIEG pour 2025 s'élève à +2 736 728.72 € dont 67 829.00 € affecté à l'activité OFS et le résultat hors SIEG à 4 421 787.33 €.

Certaines charges et produits sont affectés de façon directe (les charges assujetties à l'IS sont toutes hors SIEG, les charges exceptionnelles, les achats et recettes directement liés à l'activité de location de logements conventionnés sont en SIEG) d'autres, comme les produits et charges financières, sont calculés à l'aide de la clé de répartition ci-dessous :

Part des produits affectés au SIEG, comptes 70 et 7752 (Hors comptes 703) sur la totalité des produits affectés au SIEG (comptes 70 et 7752)

OFS

Depuis 2019, ALPES ISERE HABITAT détient un agrément Organisme Foncier Solidaire

Les dépenses liées à l'acquisition de fonciers en sont de 3 507 K€.

Les emprunts finançant ses acquisitions foncières sont de 1 696 K€

Le résultat pour 2025 se monte à 67.8 K€.

Le 13 septembre 2023, la Cour de cassation a rendu une série d'importants arrêts dans lesquels elle fait application du droit européen en matière de congés payés et écarte le droit français.

Les comptes annuels intègrent une provision pour risque de 193 K€. Compte tenu de l'absence à ce jour de clarification du gouvernement français, nous avons retenu les hypothèses suivantes afin d'évaluer le risque : une période de prescription de 3 ans, basées sur 5 semaines de congés payés légal et prenant en compte la probabilité d'action en justice des salariés ou anciens salariés concernés.

II. Règles et méthodes Comptables

2.1.1 Réaffectation de comptes comptables

NEANT

2.1.2 Méthodes générale de présentation et d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière, dans le respect du plan comptable général et des dispositions particulières spécifiques aux offices publics de l'habitat soumis aux règles comptables des entreprises de commerce, notamment l'instruction comptable n°

95-7, modifiée par l'avenant n° 98-4, et par l'avenant modificatif du 18 décembre 2007 ainsi que par le règlement ANC 2015-04 du 04/06/2015.

Le bilan de l'exercice présente un total de 1 617 714 876.45 euros. Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total de produits de 243 233 253.21 euros et un total de charges 236 074 737.16 euros, dégageant ainsi un résultat positif de 7 158 516.05 euros.

L'exercice débute le 1er janvier 2025 et fini le 31 décembre 2025. Il a une durée de 12 mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables, les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.
- Indépendance des exercices.
- Respect du principe de prudence

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

2.2 Immobilisations incorporelles

2.2.1 Baux emphytéotiques et à Construction

Les baux sont comptabilisés à leur valeur contractuelle, majorée des frais d'acquisition.

Les amortissements des immobilisations incorporelles sont calculés selon le mode linéaire.

Les baux sont amortis sur 45 ans au 31 12 1997.

A partir de 1998, ils sont amortis en fonction de leur durée et de leur date d'expiration.

2.2.2 Autres immobilisations incorporelles

Les logiciels acquis sont comptabilisés à leur prix d'achat et sont amortis linéairement sur 3 ans avec application du prorata temporis à compter du jour d'acquisition.

Les licences acquises sont comptabilisées à leur prix d'achat et sont amorties linéairement sur 1 an avec application du prorata temporis à compter du jour d'acquisition.

2.3 Immobilisations corporelles

2.3.1 Terrains

La valeur brute des terrains correspond au coût d'achat majoré des frais d'acquisition, des V.R.D., de la T.L.E. et des frais de sondage.

2.3.2 Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Coûts d'acquisition et de production

Ils sont comptabilisés à leur prix de revient (coût d'acquisition ou de production).

Le prix de revient inclus les dépenses d'acquisition, les dépenses de construction ou d'amélioration ainsi que tous les coûts directement attribuables, engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue.

Les coûts attribuables incluent, notamment :

- Les frais de préparation du site ou de démolition préalable ;
- Les honoraires de professionnels (architectes, experts, etc..) ;
- Les révisions de prix ;
- Les frais d'appel d'offres ;
- La rémunération de la conduite de l'opération.

La quote-part foncière sur les VEFA est déterminée selon la note technique ministérielle, qui s'appuie sur le zonage A/B/C lié aux dynamiques territoriales

Zone	I bis ou A bis	I ou A	II ou B1	III ou B2	C
Valeur foncière					
VEFA/AA	26,50%	23,90%	21,30%	20%	18,80%

Décomposition du coût global en composants

Conformément à l'avis du CNC 2004-11, l'application de la méthode par composant s'appuie

sur la décomposition du coût global selon les pourcentages de ventilation des catégories de composants établis par le CSTB.

Pour chacun des immeubles outre le terrain, les huit composants initiaux identifiés sont les suivants :

Composants	Répartition des composants %
Structures et ouvrages assimilés	69.20%
Menuiseries extérieures	3.30%
Chauffage collectif et individuel	3.20%
Etanchéité	1.10%
Ravalement avec amélioration	2.10%
Electricité	5.20%
Plomberie-sanitaire	4.60%
Ascenseur	2.80%

Depuis 2017, 3 nouveaux composants identifiés ont été retirés du composant Structures et ouvrages assimilés et isolés

Sols	4.60%
Menuiseries intérieures	2.80%
Toitures	1.10%

Trois composants supplémentaires sont utilisés dans le cadre de dépenses postérieures à la mise en service des immeubles.

Il s'agit des composants suivants :

- Aménagements extérieurs ;
- Aménagements intérieurs ;
- Équipements de sécurité ;

Tableau des règles d'amortissements

ANNEXE à la délibération n°05-019 du 28 juin 2005

N° de compte	Intitulés	Durées appliquées	
		Ancienne méthode à fin 2004	Nouvelle méthode à partir du 01/01/2005
2131000 & 2141000	Construction locatives nouvelles, acquisitions-réhabilitation, commerces et garages (sur sol d'autrui)	45 ans Progressif limité à la durée du bail	
2133000	Bâtiments administratifs	15 ans Progressif	
2136000 & 2146000	Foyers et Résidences Universitaires (sur sol d'autrui)	45 ans Progressif limité à la durée du bail	
	à partir du 01/01/05 éclatement par composants avec effet rétroactif		
	Tous :		
	- composant structure et ouvrages assimilés		60 ans limité à la durée du bail
	- composant sols et faïences		15 ans limité à la durée du bail
	- composant menuiseries intérieures		15 ans limité à la durée du bail
	- composant toiture		25 ans limité à la durée du bail
	- composant menuiseries extérieures		25 ans limité à la durée du bail
	- composant chauffage collectif		25 ans limité à la durée du bail
	- composant chauffage individuel		15 ans limité à la durée du bail
	- composant étanchéité		15 ans limité à la durée du bail
	- composant ravalement avec amélioration		15 ans limité à la durée du bail
	- composant électricité		25 ans limité à la durée du bail
	- composant plomberie-sanitaire		25 ans limité à la durée du bail
	- composant ascenseur		15 ans limité à la durée du bail
	sauf Garages :		
	- composant structure et ouvrages assimilés		40 ans limité à la durée du bail
	sauf Commerces :		
	- composant structure et ouvrages assimilés		60 ans limité à la durée du bail
	- composant ravalement avec amélioration		15 ans limité à la durée du bail
	- composant électricité		25 ans limité à la durée du bail
	- composant plomberie-sanitaire		25 ans limité à la durée du bail
2134000 & 2144000	Travaux d'améliorations du patrimoine		
	- travaux terminés au 31/12/2004	15 ans Progressif limité à la durée du bail	20 ans limité à la durée du bail
	- travaux effectués à partir du 01/01/2005		selon composants ci-dessus

***NB :** L'amortissement technique cumulé des immobilisations locatives doit couvrir l'amortissement financier cumulé après intégration du capital couru non échu.*

Le renouvellement ou la création de composants

Le renouvellement d'un ou plusieurs composants entraîne la substitution du (ou des) composant (s) identifié (s), avec sortie de l'actif immobilisé du (ou des) composant (s) remplacé (s).

L'évaluation de la valeur sortie du composant remplacé sera calculée en fonction de sa valeur de remplacement ramenée à l'indice de construction d'origine. Une provision pour charges a été constituée pour les sorties de composants liés aux travaux des directions territoriales soit 649 K€. Le traitement sera effectué en 2026.

La durée d'amortissement choisie est celle applicable au composant remplacé.

Dépréciation des immobilisations

Une provision pour dépréciation des immobilisations est constituée dans le cas d'une démolition (égale à la VNC) dès lors que l'avis de démolir a été délivré par la préfecture.

Au 31/12/2025 la provision pour dépréciation est égale à 1 028 264,22 €.

Un réserve foncière situé à Seyssinet devenu non constructible est provisionnée à 100% pour un montant de 1 357 400,38 €.

Un test de dépréciation a été effectué sur le patrimoine locatif sur les résidences présentant un taux de vacance moyen sur les 3 dernières années > 20 %. La provision est constituée à 100 % de la Valeur nette comptable de la résidence sur la partie vacante pour les ensembles immobiliers supérieurs à 10 logements. Au 31/12/2025, la provision s'élève 590 446 €

Un litige avec un promoteur sur une opération en VEFA où Alpes Isère Habitat a versé 2 comptes a conduit à une dépréciation d'actif de 769 794.93 €

2.3.3 Immobilisations en cours

Sont comptabilisées à ce poste les immobilisations, dont la mise en service ou la mise en location n'est pas encore réalisée.

Les terrains, constructions et travaux sont comptabilisés en immobilisations en cours à leurs valeurs d'acquisition ou de production. Ils seront transférés, à l'achèvement des travaux, en compte « immeuble de rapport » après ventilation du cout global par composants, hors terrain.

2.3.4 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Elles sont amorties linéairement sur 5 ans pour le matériel et outillage, 10 ans pour les agencements et installation informatique (réseau), 3 à 5 ans pour le matériel de transport, 3 à 4 ans pour le matériel de bureau et informatique et 5 ans pour le mobilier de bureau.

2.3.5 Production immobilisée

- Rémunération maîtrise d'ouvrage : ce poste comprend les coûts internes liés aux opérations immobilisées : 1 430 K€

- Transfert d'éléments de stocks en immobilisations : 2 144 K€

- Frais financiers : Ce poste comprend les intérêts d'emprunts ou lignes de crédits dont les opérations immobilisées n'ont pas été livrées : 1.5 K€

2.4 Immobilisations financières

Participations

Les titres de participations sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition.

Si en fin d'exercice, la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée pour la différence.

Les principaux titres détenus sont ceux de :

DAUPHILOGIS

Cette société est constituée d'un capital à fin 2025 de 901 529 €, dont 699 867 € détenu par Alpes Isère Habitat soit 77.63 %.

Au 31 décembre 2025, la situation nette est d'un montant de 1 745 K€.

Le Chiffre d'affaires est de 2 901 116,38 €.

Le résultat pour l'exercice 2025 est de + 238.73 €

SCEREA

Cette société est constituée d'un capital à fin 2025 de 150 000 €, dont 60 000 € détenu par Alpes Isère Habitat soit 40 %.

Au 31 décembre 2025, la situation nette est d'un montant de 301 K€.

Le Chiffre d'affaires est de 165 416.68 €.

Le résultat pour l'exercice 2025 est de + 89 630.84 €.

Autres immobilisations financières

Ce poste comprend les éléments suivants :

- Dépôts et cautionnements versés ;
- Créances diverses immobilisées.
- Fonds commun de placement

Si en fin d'exercice, la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée pour la différence.

2.5 Stocks et en cours

Les stocks représentent les logements (libre, PSLA, BRS) et les commerces en cours de réalisations ainsi que les lots achevés et non vendus.

2.5.1 Accession en cours

Le montant des dépenses effectuées au titre des commerces en accession est enregistré en stocks en cours avant achèvement des travaux.

Ces dépenses correspondent :

- Au coût d'achat des terrains,
- Aux coûts des constructions, VRD et frais annexes,
- Aux frais de commercialisation,
- Aux frais de gestion de l'organisme (5% du montant H.T. des actes de vente réalisés dans l'année)
- Aux frais financiers supportés pendant la période de construction dans la limite de l'équilibre financier de l'opération.

La marge réalisée sur les opérations en accession à la propriété est prise en compte dans l'exercice où le transfert de propriété est constaté et ce, logement par logement.

C'est à dire, en comparant le prix de vente au prix de revient des logements achevés et vendus.

2.5.2 Immeubles achevés et non vendus

4 programmes achevés sont encore en cours de commercialisation fin 2025 pour un total de 20 logements.

- « Le Bellevue » à Villages du Lac de Paladru : 2 logements
- « Les Floralties » à Moirans : 5 logements
- « Confluence » à Saint Martin le Vinoux : 10 logements
- « Balcons de l'Aillat » à La Verpillière : 3 logements

2.5.3 Valorisation des stocks de fournitures

La méthode de valorisation des stocks de fournitures est le coût unitaire moyen pondéré.

2.6 Créances d'exploitation

2.6.1 Locataires et organismes payeurs d'APL

La facturation a lieu à terme échu (versements APL déduits) autour du 20 de chaque mois.

La facturation de décembre, exigible en janvier, est rattachée comptablement à l'exercice clos.

Les créances sur les locataires sont dépréciées selon la méthode PRIMEXIS.

L'analyse des impayés est faite par rapport à l'origine de la dette.

La provision pour dépréciation est calculée selon les taux de dépréciations suivants :

- Les créances des locataires partis sont provisionnées à 100%.
- Pour les locataires présents :
 - Si dette de 12 mois et plus, provision à 100% ;
 - Si dette de 6 à 12 mois, provision à 45% ;
 - Si dette de 4 à 6 mois, provision à 25% ;
 - Si dette de 0 à 3 mois provision à 6%.

2.6.2 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure à la valeur d'acquisition.

La valeur d'inventaire est définie comme la valeur de marché (cotation, valeur liquidative) déterminée au 31 décembre. Les valeurs mobilières de placement sont valorisées selon la méthode FIFO (First in, first out).

2.7 Subventions

Les subventions d'investissements sont comptabilisées au bilan dès leur notification ou leur versement.

Pour tous les immeubles faisant désormais l'objet d'une décomposition par composants, les subventions d'investissements sont alors ventilées proportionnellement entre les différents composants intégrés dans le tableau (décomposition du coût global par composant).

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une subvention dans le cadre de l'aménagement urbain (ANRU), la comptabilisation en résultat suit le même rythme que l'opération qu'elle finance, à savoir :

- comptabilisation en produit exceptionnel de la perte d'autofinancement et du capital restant dû lors d'un remboursement effectif de l'emprunt ;
- comptabilisation en résultat de la quote-part de subvention correspondant aux frais d'accompagnement social et de relogement lorsque la libération des logements est effective.

Comptabilisation des subventions :

- subvention d'investissement : La totalité du montant de l'arrêté est comptabilisé par la contrepartie du compte 4412000 subventions à recevoir d'investissement ;

- subventions d'exploitation : la totalité du montant de l'arrêté est comptabilisé par la contrepartie du compte 4416000 subventions à recevoir d'exploitation ;

2.8 Charges à payer

2.8.1 Dettes sociales

Congés payés

La période de référence servant au calcul des congés payés suit celle de l'exercice comptable, c'est à dire du 1er janvier au 31 décembre de l'année en cours.

Le mois de référence est décembre.

CALCUL : Salaire journalier décembre X nbre de jour non pris au 31/12

A ce calcul brut, s'ajoutent les charges patronales.

CET

Une charge à payer concernant les CET (compte épargne temps) versées au personnel est comptabilisée.

Cela afin de rattacher la charge à son exercice d'affectation.

A compter de 2018 un accord prévoit qu'il n'est plus possible d'acquérir des jours épargne temps par le personnel. Pour liquidité le compte CET les salariés doivent prendre 8 jours par an.

Le montant total de la charge à payer pour CET est de 14 682.45 € au 31/12/2025.

Intéressement

Conformément à la nouvelle réglementation, depuis 2022 l'intéressement a été comptabilisé en 64 et 63.

Pour 2025 :

- L'Intéressement et l'abondement sont comptabilisés en 6414310, pour 1 670 934 €
- Le forfait social/ Intéressement et abondement en 6451300 pour 334 187 €
- La taxe sur les salaires / Intéressement et abondement en 6311110 pour 218 018 €

Provision pour retraite sur complémentaire

Le régime à prestations (CNP) a pris fin au 31/12/2013 à raison d'un taux de rente garanti de 37%.

A partir de la date de disparition du régime à prestations définies (CNP), la prestation de retraite sur complémentaire, pour les personnels disposant d'une ancienneté significative (30 ans et plus) accuse une forte chute car le niveau atteint par le nouveau régime à cotisations définies (Quatrem) est encore faible (mise en place en 2004). Le contrat Quatrem a pris fin en 2016.

Afin de limiter les effets pénalisants d'un départ dans les prochaines années pour ces salariés, il a été proposé, dans le cadre des relations Direction / Syndicats, d'instaurer un système d'additif retraite initialement basé sur les éléments techniques suivants : ancienneté IRCANTEC minimale au moment du départ de 14 ans, taux de remplacement plafonné à 65% avec un régime général à taux plein, calcul de l'additif à raison de 0.5% par année d'ancienneté, ce dispositif a pris fin 31/12/2020.

Conformément aux engagements d'Alpes Isère Habitat en termes de régime de retraite sur complémentaire une actualisation de provisions a été réalisée sur la base des analyses réalisées par la Société d'actuariat Adding (conseil d'Alpes Isère Habitat de ce dossier).

Les hypothèses de calculs intègrent une absence de départ des salariés et l'utilisation des tables de mortalité de l'assurance en fonction de l'âge et du sexe.

Par ailleurs, il a été également convenu d'ajouter à ces montants la taxe employeur inhérente à ces régimes de retraite soit 20% (Réf Art. L-137-11 du Code de la Sécurité Sociale).

Une étude a été menée au 31/12/2017 afin de réactualiser le montant global de la Quatrem.

Ainsi au 31/12/2025 il n'y a pas d'engagement couvert par les versements réalisés à Quatrem.

Indemnités de fin de carrière

Le montant des droits qui seraient acquis par les salariés aux titres de l'indemnité de fin de carrière, en tenant compte d'une possibilité de présence dans l'organisme à l'âge légal de la retraite s'élève (Charges sociales et fiscales comprises) au 31 décembre 2025 à 5 386 041 €

Les hypothèses d'évaluation retenues pour l'estimation sont les suivantes :

- la table de mortalité INSEE 2022-2024
- l'âge de départ 64 ans

- la méthode de calcul retenue est la méthode rétrospective
- le taux d'actualisation retenu est de 3,96 %

Cet engagement n'est pas comptabilisé dans les comptes.

Cette information ne fait pas double emploi avec le montant estimé de la provision sur complémentaire précisée ci-dessus.

2.8.2 Provisions pour gros entretien

Conformément à l'avis du Conseil National de la Comptabilité n° 2004-11, du 23 juin 2004 la provision pour grosses réparations a été supprimée.

Une provision pour gros entretien est constituée par les dépenses d'entretien faisant l'objet d'un plan pluriannuel de travaux pour une période de 3 ans. Pour 2025 la provision est constituée sur la base de 9/10^{ème} pour le gros entretien à réaliser sur 2026, 8/10^{ème} sur 2027 et 7/10^{ème} sur 2028.

A la date du 31 décembre 2025, le stock de la PGE représente un montant de 1 721 K€. Qui se décompose comme suit :

- de 706 K€ pour 2025 ;
- de 596 K€ pour 2026 ;
- de 419 K€ pour 2027.

La PGE a été calculée en appliquant le nouveau règlement ANC 2015-04 du 04/06/2015.

2.8.3 Charges à payer pour ASSEDIC

Alpes Isère Habitat ne collecte pas de cotisations Pole Emploi. En effet, lors d'un licenciement Alpes Isère Habitat rembourse au Pôle Emploi le versement des indemnités chômage. Ainsi une charge à payer pour le versement de ces indemnités a été constituée en 2025. Elle se monte à 549 131,82 € au 31/12/2025.

2.8.4 Provisions sur litiges

Une dotation de provision pour litiges d'un montant de 505 K€ est comptabilisée à l'issue de mises en jugements demandées dans l'exercice et une reprise de 1 125 K€ ce qui

porte la provision à 1 379 K€ à la fin de cet exercice.

2.8.5 Provisions pour risques

Une provision est constituée pour les charges syndics hors charges récupérables facturées en N+1 au prorata temporis, la provision pour 2025 est de 1 395 K€ avec une dotation de 1 395 K€ et une reprise de 1 340 K€.

La provision pour travaux de démolitions sur les sites où il n'est prévu de reconstruction engagée en comité d'engagement se monte à 434 K€ avec une reprise exceptionnelle de 640 K€.

2.9 Emprunts et dettes financières

Garantie des emprunts

Les emprunts contractés auprès de la CDC sont garantis en partie par les EPCI, communes, le Conseil Général de l'Isère et la GCLLS.

Nantissement du Livret A en garantie de prêts pour 499 673 € au 31/12/2025.

Cautions bancaires sur une durée de 35 ans à partir de 2019 pour ARKEA pour un total d'emprunts PLI de 8 497 463 € dont 7 676 027 € utilisé au 31/12/2025.

Deux comptes à terme ont été ouverts :

- 10 M€ ouvert auprès de la CERA avec une date d'échéance au 19/03/2026
- 2 M€ ouvert auprès de la BCI avec une date d'échéance au 04/11/2026

Garantie financière

Garantie financière de la gestion immobilière et d'une caution bancaire pour l'activité de syndic pour un montant de 4 020 644 €

Et garantie pour transactions sur immeubles et fonds de commerce pour 1 800 000 €

Intérêts compensateurs

Néant

Intérêts différés

Le stock d'intérêt différés courus s'élève à 543 740.47 €

2.10 Dégrèvement de taxe foncière

Les dégrèvements de taxe foncière demandés (en contrepartie de travaux réalisés pour effectuer des économies d'énergie ou pour améliorer l'accessibilité des handicapés, et pour les logements vacants) sont constatés en 7717000 « Dégrèvements taxe foncière », lorsque la créance est jugée acquise.

Les dégrèvements à encaisser (compte 4687000) au 31 décembre 2025 sont de 7 010 730,51 K€.

En 2020, les dégrèvements à encaisser était estimés avec une marge de rejet de 20%. Depuis 2021, la totalité des demandes de dégrèvement de taxe foncière, ayant une valeur certaine a été provisionnée. Conformément aux règles du plan comptable général et non selon l'instruction HLM

III. Autres informations**3.1 Eléments concernant les entreprises liées**

Les principaux titres détenus sont ceux de DAUPHILOGIS et SCEREA. Voir 2.4 § Participations

Participations diverses :

- GIE HLM pour 11 433 €
- SAEM SADI pour 10 459 €
- Territoire SADI pour 1 982 €

Cf. Tableau : Participation, titres et créances rattachées

3.2 Effectif de la société

L'effectif moyen de la société par catégorie est le suivant :

Catégorie	Nombre
Cadres	263

Employés, ouvriers, gardiens	374
Total	637

3.3 Engagements réciproques

Engagements reçus :

8021 : Garantie financière reçue : 5.82 M€

8023 : Emprunts locatifs sur investissements non reçus : 122.72 M€

8028 : Compromis de ventes : 1.79 M€

Engagements donnés :

8011 : Nantissements et cautions donnés : 8.18 M€

80184 : Dépenses investissements non réalisées : 107.04 M€

80188 : Indemnités fin de carrière : 5.39 M€

80622 : Réservations sans fonds bloqués : 12,51 M€

3.4 Evénements postérieurs à la clôture

La loi Elan et l'évolution des DPE auront des impacts sur les exercices futurs (coût diagnostique et éventuelle perte de valeur sur les actifs).

IV. Informations complémentaires

Les informations sont fournies dans les tableaux suivants dans l'ordre qui suit :

4.1 Annexe de l'office

- Fiche 4.1 : Engagement hors bilan
- Fiche 4.2 : Résultats et autofinancements nets
- Fiche 4.2.3 : Résultats des cinq derniers exercices
- Fiche 4.2.4 : Ratio d'autofinancement net HLM
- Fiche 4.3 : Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé
- Fiche 4.4.1 : Tableau des amortissements - mouvements de l'exercice
- Fiche 4.4.2 : Tableau des amortissements - ventilation des diminutions de l'exercice
- Fiche 4.5.1 : Tableau des dépréciations et provisions
- Fiche 4.6 : Etat des dettes
- Fiche 4.7 : Etat des créances

- Fiche 4.8 : Tableau des filiales et participations
- Fiche 4.9 : Effectifs
- Fiche 4.10.1 : Ventilation par nature des frais d'acquisition
- Fiche 4.10.2 : Transferts de charges
- Fiche 4.13 : Charges et produits exceptionnels
- Fiche 4.14 : Charges et produits sur exercices antérieurs
- Fiche 7.1 : Mouvement des comptes de stocks
- Fiche 9.3 : répartition des activités SIEG – HORS SIEG

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	5 820 644,03
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	122 718 811,20
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	1 787 250,75
TOTAL		130 326 705,98

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	8 175 700,07
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	112 423 537,92
	Reste à comptabiliser sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	107 037 496,92
80188	Engagements divers	5 386 041,00
TOTAL		120 599 237,99

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	12 509 853,60
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		12 509 853,60

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		24 485 498,96		(18 971 651,34)			43 457 150,30	
12 - Résultat de l'exercice N-1		(3 816 719,59)		(4 412 054,65)			595 335,06	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					0,00%			0,00%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	11 669 319,05		11 669 319,05			0,00		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)	0,00					0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00			0,00		
10688 Réserves diverses	11 343,22		11 343,22			0,00		
457 - Dividendes					0,00%	0,00		0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	8 988 117,10		(35 064 368,26)			44 052 485,36		
TOTAUX	20 668 779,37	20 668 779,37	(23 383 705,99)	(23 383 705,99)		44 052 485,36	44 052 485,36	

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

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

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

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)
(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1)
et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	127 517 721,06	132 190 568,36	140 554 164,83	148 530 162,98	157 810 277,51
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	58 816 088,43	56 592 044,24	51 706 442,34	48 476 652,81	62 860 245,79
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	4 794 071,27	6 886 583,00	536 895,54	(3 816 719,59)	7 158 516,05
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	615,00	625,00	620,00	622,00	631,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	21 596 955,06	22 199 048,74	23 875 174,67	23 090 151,30	24 882 186,30
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	8 879 779,00	9 254 223,85	9 387 743,28	9 811 653,72	10 680 293,00

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	10 186 890,61	11 596 887,35	16 065 195,52	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	2 746 329,32	2 601 636,17	1 634 074,08	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	182 868 153,07	185 156 390,69	197 699 355,90	
d) Charges récupérées (comptes 703)	42 313 988,24	36 626 227,71	39 889 078,39	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	143 300 494,15	151 131 799,15	159 444 351,59	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	7%	8%	10%	8%

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

Partie 4 Fiche N°4.3.1

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandon de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement						0,00
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	19 207 502,74	0,00	1 004 975,80	195 621,89	4 978,99	20 011 877,66
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	20 832,97	175 223,81	0,00	196 056,78	0,00	0,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	7 558 315,05	302 697,27	3 358,09	7 875,84	28 218,00	7 828 276,57
	Total I	26 786 650,76	477 921,08	1 008 333,89	399 554,51	33 196,99	27 840 154,23
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	1 357 400,38	0,00	99 749,74	0,00	0,00	1 457 150,12
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	147 367 318,89	0,00	7 424 275,33	417 418,98	578 101,41	153 796 074,43
212	Agencements - Aménagements de terrains						0,00
	Total II	148 724 719,27	0,00	7 524 025,07	417 418,98	578 101,41	155 259 224,55
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	1 636 735 947,64	6 085 935,36	106 051 696,84	53 597 220,22	14 918 339,21	1 680 360 020,41
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants	1 345 745 122,84	0,00	56 930 647,05	28 460 536,87	14 918 339,21	1 359 298 893,81
	Additions et remplacements de composants (1)	290 990 824,80	6 085 935,36	49 121 049,79	25 136 683,35	0,00	321 061 126,60
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	342 405 553,94	0,00	19 801 310,69	9 871 736,14	2 180 052,57	350 155 075,92
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants	303 963 638,93	0,00	8 950 884,78	4 475 442,39	2 180 052,57	306 259 028,75
	Additions et remplacements de composants (1)	38 441 915,01	0,00	10 850 425,91	5 396 293,75	0,00	43 896 047,17
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et instal. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	21 982 113,54	56 992,95	170 654,56	93 553,41	0,00	22 116 207,64
	Total III (A+B+C)	2 001 123 615,12	6 142 928,31	126 023 662,09	63 562 509,77	17 096 391,78	2 052 631 303,97
215	Instal. techniques - Matériel - Outillage	891 518,42	54 357,33	14 820,18	14 820,18	30 864,12	915 011,63
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	51 422,11	2 853,60	0,00	2 853,60	0,00	51 422,11
2182	Matériel de transport	2 405 761,14	259 277,59	0,00	0,00	79 874,60	2 585 164,13
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 457 544,34	125 886,93	203 139,61	2 565,08	279 592,14	1 504 413,66
2184	Mobilier	1 251 159,56	80 174,07	0,00	0,00	0,00	1 331 333,63
2188	Diverses	0,00					0,00
	Total V	5 165 887,15	468 192,19	203 139,61	5 418,68	359 466,74	5 472 333,53
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	45 244 963,63	33 487 058,36	532 109,65	34 093 383,79	0,00	45 170 747,85
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles	45 616 683,54	59 345 987,85	4 639 274,12	39 337 129,98	0,00	70 264 815,53
	- Construction et acquisition-amélioration	18 250 164,70	22 447 557,98	2 575 370,51	6 594 818,98	0,00	36 678 274,21
	- Additions et remplacements de composants (1)	27 366 518,84	36 898 429,87	2 063 903,61	32 742 311,00	0,00	33 586 541,32
238	Avances et acomptes	78 670,26	(36 726,03)	0,00	0,00	0,00	41 944,23
	Total VII	90 940 317,43	92 796 320,18	5 171 383,77	73 430 513,77	0,00	115 477 507,61
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	2 246 846 057,39	99 461 798,01	138 936 831,32	137 430 481,38	18 064 824,05	2 329 749 381,29
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	783 740,05	0,00	0,00	0,00	0,00	783 740,05
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00					0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	6 957 916,70	0,00	0,00	0,00	0,00	6 957 916,70
2741	Prêts participatifs	0,00					0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00					0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00					0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00					0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	118 903,04	0,00	0,00	0,00	0,00	118 903,04
2678-2768	Intérêts courus	0,00					0,00
	Total IX	7 860 559,79	0,00	0,00	0,00	0,00	7 860 559,79
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	2 281 493 267,94	99 939 719,09	139 945 165,21	137 830 035,89	18 098 021,04	2 365 450 095,31

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

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

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72332)

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement					0,00
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	9 553 365,89	475 029,75		3 887,91	10 024 507,73
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	6 936 624,42	600 472,53		28 218,00	7 508 878,95
	TOTAL I	16 489 990,31	1 075 502,28	0,00	32 105,91	17 533 386,68
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	647 792 282,47	44 830 663,08		10 667 992,63	681 954 952,92
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	183 107 996,19	9 493 617,67		1 804 583,63	190 797 030,23
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	4 322 008,41	522 702,23		0,00	4 844 710,64
	TOTAL III	835 222 287,07	54 846 982,98	0,00	12 472 576,26	877 596 693,79
2815	Install. techniques - Matériel - Outillage	772 446,16	59 872,64	0,00	30 864,12	801 454,68
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	11 715,22	5 142,21		0,00	16 857,43
28182	Matériel de transport	1 967 921,82	181 596,32		79 874,60	2 069 643,54
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 216 423,64	211 540,10		279 092,41	1 148 871,33
28184	Mobilier	1 137 057,72	64 779,78		0,00	1 201 837,50
28188	Diverses	0,00				0,00
	TOTAL V	4 333 118,40	463 058,41	0,00	358 967,01	4 437 209,80
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	856 817 841,94	56 445 416,31	0,00	12 894 513,30	900 368 744,95

- (1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).
- (2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .
- (3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

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

60 ans

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit			3 887,91		3 887,91
2803-2805-28068	Autres postes d'immobilisations incorporelles			28 218,00		28 218,00
	Total I	0,00	0,00	32 105,91	0,00	32 105,91
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		2 713 631,78	7 954 360,85		10 667 992,63
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui			1 804 583,63		1 804 583,63
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					0,00
	Total III	0,00	2 713 631,78	9 758 944,48	0,00	12 472 576,26
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	30 864,12	0,00	30 864,12
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					0,00
28182	Matériel de transport		49 492,47	30 382,13		79 874,60
28183	Matériel de bureau et matériel informatique			279 092,41		279 092,41
28184	Mobilier					0,00
28188	Diverses					0,00
	Total V	0,00	49 492,47	309 474,54	0,00	358 967,01
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	2 763 124,25	10 131 389,05	0,00	12 894 513,30

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	1 998 354,80	505 308,21	1 124 858,05	1 378 804,96
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	1 763 005,10	570 122,00	612 427,10	1 720 700,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 281 998,43	1 395 042,00	2 005 970,30	(3) 2 671 070,13
TOTAL II	7 043 358,33	2 470 472,21	(2) 3 743 255,45	5 770 575,09
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	3 357 042,14	769 794,93	380 931,54	3 745 905,53
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	3 357 042,14	769 794,93	380 931,54	3 745 905,53
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	11 637 758,53	1 576 367,21	1 436 133,93	11 777 991,81
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	11 637 758,53	1 576 367,21	1 436 133,93	11 777 991,81
TOTAL VI (III + IV + V)	14 994 800,67	2 346 162,14	1 817 065,47	15 523 897,34
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	22 038 159,00	(1) 4 816 634,35	(1) 5 560 320,92	21 294 472,43

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	3 541 531,21	3 388 442,03
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	1 275 103,14	2 171 878,89
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		2 687 356,16
	de provisions non utilisées (*)		1 055 899,29
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

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

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	50 957 530,65	1 630 210,63	6 611 452,86	42 715 867,16	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 129 324 256,90	44 510 375,94	191 045 971,94	893 767 909,02	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	10 105 275,69	Non ventilable (3)		10 105 275,69	
1654	Redevances location - accession	14 012,87	14 012,87		0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	2 340 469,88	195 005,21	780 020,84	1 365 443,83	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	12 566 886,70	12 566 886,70		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		1 205 308 432,69	58 916 491,35	198 437 445,64	947 954 495,70	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	13 093 453,49	11 798 160,14	1 295 293,35		
419	Clients créditeurs	8 428 761,55	8 428 761,55		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	2 193 337,16	2 193 337,16	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	744 336,01	744 336,01	0,00		
44	Etats et autres collectivités publiques :	606 202,12	606 202,12	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 sauf 443	Autres	606 202,12	606 202,12	0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00		0,00
451	Groupe	0,00		0,00		
454	Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
455/4563/457	Associés	0,00		0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers :	4 255 781,88	4 255 781,88	0,00		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	3 849 512,97	3 849 512,97	0,00		
46 (sauf 461)	Autres dettes	406 268,91	406 268,91	0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
TOTAL II		29 321 872,21	28 026 578,86	1 295 293,35	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	3 102 703,90	3 102 703,90	0,00		
4871	Sur exploitation	0,00		0,00		
4872	Sur vente de lots en cours	3 102 703,90	3 102 703,90	0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
TOTAL III		3 102 703,90	3 102 703,90	0,00		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		1 237 733 008,80	90 045 774,11	199 732 738,99	947 954 495,70	0,00

RENVIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		123 135 429,18
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		80 896 007,56
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine		

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	118 903,04		118 903,04
	TOTAL I	118 903,04	0,00	118 903,04
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	389 576,78	389 576,78	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	13 018 031,91	13 018 031,91	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	16 083 023,54	16 083 023,54	0,00
412	Créances sur acquéreurs	1 077 111,78	1 077 111,78	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	0,00		0,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	875,50	875,50	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	23 976 908,28	9 141 541,20	14 835 367,08
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	23 976 908,28	9 141 541,20	14 835 367,08
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	15 224 827,43	15 224 827,43	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	7 330 506,16	7 330 506,16	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	7 894 321,27	7 894 321,27	0,00
	TOTAL II	69 770 355,22	54 934 988,14	14 835 367,08
486	Charges constatées d'avances	1 809 807,81	1 809 807,81	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	1 809 807,81	1 809 807,81	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	71 699 066,07	56 744 795,95	14 954 270,12

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	22 320 213,06
	subventions d'exploitation à recevoir	790 042,58
	TVA	866 652,64

Parte 4- Ficha 4.8

Total (10)		100 (100,00)
(1) Pour chaque filière d'entreprise avec laquelle l'entreprise a un lien de participation, indiquer le numéro d'identification nationale (n° SIREN).		
(2) Pour chaque filière d'entreprise avec laquelle l'entreprise a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.		
(3) Si le montant inscrit a été révisé, indiquer le montant de la réévaluation dans la rubrique "observations".		
(4) Mentionner dans cette colonne le total des profits et pertes (sous déduction des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les indications consultées le cas échéant.		
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".		
(6) Don't le valeur d'ouverture exclut 1% du capital de la société déduction des titres.		
(7) Plus de 50% du capital dévolu par la société.		
(8) De 10 à 50% du capital dévolu par la société.		
(9) Sociétés constituées ou à la majorité d'associés des titres est inférieure à 1% du capital de la société déduction des titres.		
(10) Sociétés constituées, dont les transactions 201-202		

Observations:

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	489	0	0	0
Cadres	263			
Non cadres	226			
Gardiens d'immeubles	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0			
Personnels d'immeubles	123	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	123			
Personnel de maintenance	25	15	0	0
Cadres	0			
Non cadres	25	15		
TOTAL	637	15	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps	621			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	24			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	16			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	609	13	622
- Fins de contrats au cours de l'année	- 15	- 4	- 19
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 28	+ 6	+ 34
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	622	15	637

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les CDD et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale).

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes.

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

10.1 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			360 824,06
	23121* ACQ TERRAIN	43 749,18	
	23127* ACQ TERRAIN BRS	14 301,63	
	23122* ACQ IMMEUBLE	177 595,43	
	2314* HONO / SOL AUTRUI	125 177,82	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			147 048,95
	3321* ACQ TERRAIN ACCESSION	147 048,95	
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			507 873,01

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers	243 266,14		
En charges d'exploitation	55 800,99		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	299 067,13	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.
(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		594 122,32
SUBVENTIONS ACCORDEES	388 593,98	
COUTS INTERNES VENTE	20 965,68	
REGULARISATION CHARGES SOCIALES	13 152,60	
REGULARISATION FOURNISSEURS	3 965,48	
REGULARISATION SYNDICS	164 416,69	
Divers : montants non significatifs	3 027,89	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		5 203 507,74
- Cessions (2)		2 238 367,97
CESSION	2 238 367,97	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		720 318,71
DEMOLITION	720 318,71	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		2 244 821,06
MISE AU REBUT	499,73	
REMPLACEMENT DE COMPOSANTS	2 244 321,33	
678 - Autres (1) (2)		4 620 833,11
SINISTRES	2 576 556,38	
PROJETS ABANDONNES	29 120,63	
LITIGES SOCIAUX	29415,25	
FRAIS DE RELOGEMENT	11004,44	
DEPENSES DE DEMOLITION	928992,12	
REGULARISATION TVA	9065,07	
REGULARISATION SYNDICS	513890,23	
REGULARISATION FOURNISSEURS	150192,98	
REGULARISATION SUBVENTION EXPLOITATION	329 948,83	
PERTES SUR CREANCES	38 036,88	
Divers : montants non significatifs	4 610,30	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 275 103,14

DOTATION PROVISION LITIGES	505 308,21	
DOTATION PROVISION DEPRECIATIONS	769 794,93	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	11 693 566,31	11 693 566,31

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		10 428 965,37
DEGREVEMENTS DE TFPB	9 639 770,10	
DOMMAGES ET INTERETS	189 765,69	
RECouvreMENT DE CREANCES	155 409,70	
REGULARISATION CHARGES SOCIALES	505,00	
REGULARISATION FOURNISSEURS	68 536,59	
REGULARISATION SYNDICS	234 543,11	
REGULARISATION CHARGES LOCATIVES	140 435,18	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		11 413 841,80
VENTE LOGEMENT	11 296 000,00	
VENTE GARAGE	12 000,00	
VENTE COMMERCE	98 875,13	
VENTE VEHICULE	6 966,67	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		6 646 416,20
QP SUBVENTIONS	6 646 416,20	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		3 398 966,67
INDEMNITES ASSURANCES	2 054 256,68	
REGULARISATION FOURNISSEURS	630 014,82	
REGULARISATION SYNDICS	330 429	
REGULARISATION TVA	21929,17	
SUBVENTIONS DEMOLITIONS	359 100,00	
INDEMNITES PSLA	2 410,00	
Divers : montants non significatifs	827,10	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		2 171 878,89
REPRISE PROVISION LITIGES	1 124 858,05	
REPRISE PROVISION DEMOLITIONS	1 013 609,54	
REPRISE PROVISION VNC DT	25692,3	
REPRISE PROVISION DEPRECIATION ACTIF	7 719,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	34 060 068,93	34 060 068,93

(1) Détailler les montants significatifs.

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

DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

772 - Produits sur exercices antérieurs

Edin in 2003/2004