



États financiers

— — — — —

2024



Sommaire

1 **Faits
caractéristiques
de l'exercice**

États financiers **2**

3 **Principes, règles
et méthodes
comptables**

**Informations
complémentaires
relatives au bilan
et au compte de
résultat** **4**



1

Faits caractéristiques de l'exercice



Floraisons - Gleizé



Sun Lodge - Brignais



Le Clos des Pantières - Chasselay



LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, le parc locatif de Deux Fleuves Rhône Habitat se compose de 12 212 logements en résidences tout public et de 1 208 équivalents logements en résidences spécialisées (résidences pour personnes âgées ou handicapées, résidences sociales...), soit 13 420 logements et équivalents logements contre 13 323 au 31 décembre 2023.

Cette croissance de 97 logements résulte de :

- la livraison de 18 résidences tout public représentant 107 logements locatifs sociaux et 15 logements locatifs intermédiaires
- la livraison d'une résidence spécialisée représentant 17 logements,
- la cession de 23 logements en diffus et la cession en bloc d'une résidence de 3 logements
- la démolition de la résidence, Cité LABE à Saint Jean La Bussière,
- la transformation d'une salle de réunion en logement.

LIVRAISONS 2024

122 logements en résidences tout public ont été livrés en 2024.

Nom résidence	Commune	Nombre de logements
LES VERGERS DU SOLY	ST ROMAIN DE POPEY	11
LES JARDINS DU VILLAGE	COLOMBIER SAUGNIEU	4
FLORAISONS	GLEIZE	6
SUNLODGE - BRIGNAIS	BRIGNAIS	26
MAISON DESSEIGNE	LES SAUVAGES	4
LES MAISONS DU LAVOIR	DUERNE	2
L'ENVOL	COLOMBIER SAUGNIEU	8
LE DOMAINE DES VIGNES MILLERY	MILLERY	5
CHANTENOY	JONS	3
LE CLOS ROBIN	REGNIE DURETTE	3
L'ORZANA	LOZANNE	18
LE BOURG	SOURCIEUX LES MINES	2
LES JARDINS D'HEMERA	VILLEFRANCHE SUR SAONE	7
RUBY	FLEURIEUX SUR L ARBRESLE	3
MARIE CURIE - MORNANT	MORNANT	11
LE CLOS DES BOTTIERES	CHAZAY D AZERGUES	6
LE FRINDEAU	ST PIERRE DE CHANDIEU	1
MAISONS DU LAVOIR 2	DUERNE	2
		122

Une résidence spécialisée a été livrée à Saint Laurent de Chamousset, un établissement pour adultes handicapés de 50 places, soit 17 équivalents logements.

DEMOLITIONS ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Deux Fleuves Rhône Habitat poursuit sa politique de démolition afin d'adapter sa présence aux besoins des territoires. Depuis 2008, 839 logements ont été démolis sur le territoire du Conseil Départemental du Rhône, dont 17 en 2024 (résidence Cité Labé à St Jean la Bussière), soit une moyenne de 49 logements par an.

D'autres projets de démolition sont en cours portant sur un total de 485 logements :

- 153 logements à Villefranche-sur-Saône, résidence les Alouettes, dans le cadre du PNRU2,
- 70 logements à l'Arbresle, résidence en Rapinant,
- 262 logements dans le cadre du protocole Habitat pour l'attractivité et la recomposition du parc social sur le territoire de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien,
 - o 88 à Thizy-les Bourgs, résidences Merle, Croisette et Léon Gouttard,
 - o 174 à Tarare, résidences Georges Clémenceau et JM Froget.

Les autorisations administratives de démolir des résidences JM Froget et En Rapinant n'étant pas encore obtenues, aucune provision pour risques et charges n'a été constatée au 31 décembre 2024 pour ces résidences, conformément aux règles et méthodes comptables appliquées et au règlement des passifs. A ce stade ces projets de démolition sont à considérer comme un passif éventuel.

La charge prévisionnelle restant à la charge de Deux Fleuves Rhône Habitat pour ces deux résidences est évaluée à 3,9 M€ au maximum à ce jour, sachant que la maturité de ces projets n'est pas encore complète, qu'une réhabilitation en lieu et place de la démolition n'est pas encore complètement écartée et que les démolitions ne sont pas envisagées avant 2027.

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Afin de favoriser les parcours résidentiels, Deux Fleuves Rhône Habitat développe des opérations d'accession sociale à la propriété sécurisée en commercialisant des logements de son patrimoine et des programmes de logements neufs.

En 2024, le marché immobilier reste orienté à la baisse marquant une troisième année consécutive de baisse des ventes sous l'effet de l'inflation, de la hausse des taux et des difficultés croissantes d'accès au crédit immobilier.

Vente de patrimoine de Deux Fleuves Rhône Habitat (en diffus)

Sur l'exercice 2024, 23 logements HLM implantés sur 17 communes du Rhône ont été vendus, dont 10 à des locataires du parc social et du parc privé, et 6 à des décohabitants ou à des personnes hébergées.

Commercialisation de programmes neufs

En 2024, 4 logements ont été vendus sur les communes de Saint Romain de Popey (résidence les Vergers du Soly), de Ternay (résidence Les Fontaines) et de Fleurieux-sur-l'Arbresle (résidence le Noctua)

Au 31 décembre 2024, 7 logements sont occupés sous le régime de la location accession et 3 logements livrés au second semestre 2024 restent en stock.

Activité Bail Réel Solidaire

Par arrêté préfectoral en date du 24 février 2021, Deux Fleuves Rhône Habitat a obtenu un agrément en qualité d'Organisme de Foncier Solidaire.

Entre le 25 février 2021 et le 31 décembre 2024, le bureau du Conseil d'administration a approuvé la réalisation de 12 programmes sur le Rhône, soit 72 logements, et 5 programmes (soit 63 logements) hors département du Rhône. Les programmes hors département ont fait l'objet d'une demande d'agrément spécifique au nom de la SAC et sont susceptibles d'être transférés à la SAC en cas d'obtention de cet agrément.

Sur 2024, 8 opérations en VEFA promoteurs ont été effectivement contractualisées sur Deux Fleuves Rhône Habitat.

REHABILITATIONS

Des réhabilitations achevées en 2024

Les opérations de réhabilitation des résidences La Perchonnière à Cublize (11 logements), Le clos des Plantières à Chasselay (20 logements) et la Bardière à Saint Symphorien sur Coise (12 logements) ont été achevées en 2024.

Des programmes en cours

Les réhabilitations, démarrées en 2022 et 2023, des résidences La Baty, Les Alouettes, Centre 2000 se sont poursuivies en 2024.

D'autres programmes de réhabilitation ont débuté en 2024 à Brignais (La compassion), à Ampuis (La côte rôtie), Sainte Foy l'argentière (Les Haies 1 et 2), Montrottier (de la poste) et à Villefranche sur Saône (Le Phoenix) .

OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Le traité de concession de l'opération d'aménagement de la ZAC du Bret à Reyrieux (département de l'Ain) a été résilié de manière unilatérale par le conseil municipal en juin 2023. Deux Fleuves Rhône Habitat a porté l'affaire au contentieux. La procédure a été suspendue en mars 2025 en vue de l'ouverture d'une phase de négociation amiable.

PROJET D'APPORT D'ACTIFS

Deux Fleuves Loire Habitat et Deux Fleuves Rhône Habitat se sont engagés dans une dynamique de rapprochement autour d'un projet de territoires visant à renforcer leurs capacités d'intervention et développer des projets communs. Ce rapprochement a été concrétisé par la constitution d'une société anonyme de coordination entre les deux offices. Parmi les orientations majeures du projet élaboré par ceux-ci, figure celle de l'habitat des seniors et des services associés qui sera portée par une filiale commune : Deux Fleuves Senior et Autonomie.

Il est précisé que Deux Fleuves Senior et Autonomie est également actionnaire de la SAC Au Fil des deux Fleuves et fait partie des entités qui composent le Groupe Deux Fleuves. Pour servir la poursuite de cette ambition, Deux Fleuves Loire Habitat et Deux Fleuves Rhône Habitat souhaitent faire apport à la société Deux Fleuves Senior et Autonomie d'un ensemble d'actifs et de passifs, droits et obligations afférents, rattaché à leur activité médico-sociale senior et autonomie sur les territoires du Rhône et de la Loire. Le projet de traité a été présenté au conseil d'administration du 13 décembre 2024. Outre la liste des résidences concernées, il liste les différentes conditions suspensives à lever en vue d'une réalisation définitive du transfert du patrimoine à la date du 31 décembre 2025.

L'apport de la branche Senior et Autonomie de DFRH à DFSA concernerait 35 résidences pour une valeur d'actif net apporté estimée entre 15M€ et 17M€ (correspondant à la différence entre la valeur nette comptable des immeubles de 109M€, les capitaux restants dus des emprunts et les autres actifs et passifs attachés à ces résidences). Les redevances 2024 liées s'élèvent à 7,6M€ pour un autofinancement net de 1,9M€.

GROUPE DEUX FLEUVES

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les conséquences organisationnelles découlant de la création du Groupe Deux Fleuves ont porté sur la mise en commun des fonctions support des deux OPH, et ont conduit à préparer la création d'un service de relation clientèle commun, à déployer des outils communs (SIRH, BIM, progiciel de gestion).

Par ailleurs, afin que toutes les composantes du Groupe Deux Fleuves relèvent d'une identité commune, les organismes et entités constituant le Groupe Deux Fleuves ont pris les dénominations suivantes :

- Pour Loire Habitat : Deux Fleuves Loire Habitat - Office Public de l'Habitat de la Loire
- Pour l'Opac du Rhône : Deux Fleuves Rhône Habitat - Office Public de l'Habitat du Rhône
- Pour les piliers du pôle développement de la SAC : Deux Fleuves Senior et Autonomie, Deux Fleuves Aménagement, Deux Fleuves Accession, Deux Fleuves Equipement Publics et Environnement.

La mise en commun des services supports a entraîné des flux de facturation entre la SAC et Deux Fleuves Rhône Habitat. Ces flux sont temporaires et sont amenés à diminuer dans les années à venir au fur et à mesure où les marchés seront repris par la SAC.

A ce titre Deux Fleuves Rhône Habitat a facturé 6 882 K€ sur l'exercice 2024 et s'est vu facturé par la SAC un montant équivalent enregistré dans les comptes 61 et 62 selon la nature de la prestation facturée. L'impact résultat est neutre. L'impact en termes de présentation est important puisque les charges se trouvent augmentées de 6 882 K€ alors que dans le même temps les produits sont augmentés d'autant.

NOMINATION DU DIRECTEUR GENERAL

Le 14 décembre 2023, le conseil d'administration de Deux Fleuves Rhône Habitat a nommé Guillaume RIO en qualité de Directeur Général de l'Office à compter du 1er janvier 2024. Il succède à Xavier Inglebert.

CONTROLE URSSAF

Un avis de contrôle Urssaf a été adressé à Deux Fleuves Rhône Habitat en novembre 2024.

Le contrôle a débuté en février 2025 pour une période s'étendant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2024. A la date d'arrêté des comptes, le contrôle demeure en cours et aucune conclusion n'a été communiquée.

ASSURANCE CHOMAGE

La cour de cassation, par un arrêt du 26 septembre 2024 (n°22-19437), a décidé que les établissements publics à caractère industriel et commercial dits « EPIC », rattachés à des collectivités territoriales, sont éligibles à la réduction générale des cotisations patronales sur les bas salaires, à la condition d'avoir adhéré de façon irrévocable au régime d'assurance chômage pour leurs salariés.

En conséquence, Deux Fleuves Rhône Habitat va affilier l'ensemble du personnel à France Travail à compter du 1^{er} janvier 2026.



2

États financiers



Maison Desseigne - Les Sauvages

2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte		ACTIF	31/12/2024				31/12/2023
			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		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				4 163 940,11	4 160 252,42
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	5 111 644,73	1 517 363,69	3 594 281,04		3 610 616,15
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	13 405 398,12	12 835 739,05	569 659,07		549 636,27
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				716 828 477,41	698 698 750,84
		Terrains et constructions	1 092 094 149,20	388 616 777,72	703 477 371,48		685 090 820,73
	2111	Terrains nus	2 660 320,34	0,00	2 660 320,34		2 421 658,36
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	122 642 706,73	200 851,30	122 441 855,43		117 241 144,15
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	726 694 572,37	303 088 187,43	423 606 384,94		416 174 760,98
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	86 093 116,86	37 921 178,88	48 171 937,98		47 993 474,89
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	154 003 432,90	47 406 560,11	106 596 872,79		101 259 782,35
		Autres immobilisations corporelles	18 508 056,39	5 156 950,46	13 351 105,93		13 607 930,11
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	16 349 188,96	3 740 260,23	12 608 928,73		13 032 124,65
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	2 158 867,43	1 416 690,23	742 177,20		575 805,46
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23	Immobilisations corporelles en cours				52 238 129,52	38 324 634,57
	2312	Terrains	4 826 322,77	0,00	4 826 322,77		4 752 819,20
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	47 411 806,75	0,00	47 411 806,75		33 571 815,37
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				2 040 116,88	2 158 192,31
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	106 400,00	0,00	106 400,00		106 900,00
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCC	14 732,50	0,00	14 732,50		14 732,50
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	1 918 984,38	0,00	1 918 984,38		2 036 559,81
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		(I)	1 183 397 494,84	408 126 830,92	775 270 663,92	775 270 663,92	743 341 830,14
A C T I F I M M O B I L I S E	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				23 187 939,85	20 957 718,39
	31	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	20 159 324,32	0,00	20 159 324,32		19 560 027,12
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	1 904 243,44	0,00	1 904 243,44		1 001 239,29
	358	Temporairement loués	1 106 700,17	0,00	1 106 700,17		378 780,06
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	17 671,92	0,00	17 671,92		17 671,92
	409	Fournisseurs débiteurs	1 330 033,21	0,00	1 330 033,21	1 330 033,21	2 356 542,73
		CREANCES D'EXPLOITATION				21 747 454,69	20 935 202,15
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	7 094 784,97	926 258,22	6 168 526,75		6 167 676,53
	412	Créances sur acquéreurs	18 227,60	0,00	18 227,60		1 012 484,07
	414	Clients - autres activités	1 497 448,86	78 841,31	1 418 607,55		342 089,64
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	3 914 726,82	3 914 726,82	0,00		0,00
	418	Produits non encore facturés	1 632 737,72	0,00	1 632 737,72		1 466 948,66
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	304 091,41	0,00	304 091,41		804 334,85
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	12 205 263,66	0,00	12 205 263,66		11 141 668,40
		CREANCES DIVERSES (3)				1 379 552,04	703 967,40
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	486 823,20	0,00	486 823,20		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	194 416,11	0,00	194 416,11		598 690,55
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	546 238,51	0,00	546 238,51		87 820,72
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	152 074,22	0,00	152 074,22		17 456,13
	50	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				79 778 307,21	106 688 642,98
	511	Valeur à l'encaissement	385,37		385,37		814,56
	515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	63 820 551,58		63 820 551,58		86 736 949,43
	5188	Intérêts courus à recevoir	1 438 139,31		1 438 139,31		1 561 313,89
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	14 518 150,80		14 518 150,80		18 388 479,02
	53-54	Caisse et régies d'avances	1 080,15		1 080,15		1 086,08
	486	Charges constatées d'avance	191 958,43		191 958,43	191 958,43	143 364,34
C O M P T E S		(II)	132 535 071,78	4 919 826,35	127 615 245,43	127 615 245,43	151 785 437,99
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	1 360 685,96		1 360 685,96	1 360 685,96	1 261 613,28
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 317 293 252,58	413 046 657,27	904 246 595,31	904 246 595,31	896 388 881,41
R E G U L		(1) dont droit au bail			0,00		0,00
		(2) dont à moins d'un an			36 684,00		36 798,00
		(3) dont à plus d'un an			17 593 378,06		12 814 229,00

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte		PASSIF	31/12/2024		31/12/2023
1		2	Détail	Totaux partiels	5
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		107 319 158,80	104 264 346,13
	101-104-105 (sociétés)	Capital		0,00	0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105	Ecarts de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotations	1 377 688,81	3 341 426,84	3 341 426,84
	102	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	1 963 738,03		1 377 688,81
	103	Reserves		103 977 731,96	1 963 738,03
	106	Reserve légale	0,00		100 922 919,29
	1061 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	1063 (sociétés)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	12 995 375,54		0,00
	1067 (OPH)	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		12 995 375,54
	10671	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10683 (SEM)	Reserves sur cessions immobilières	90 237 475,11		0,00
	10685	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	13 057 168,41		87 182 662,44
	106851	Reserves diverses	744 881,31		0,00
	10688	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		744 881,31
	106881	Report à nouveau (a)	117 712 557,74	117 712 557,74	0,00
	11	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		116 786 287,84
	(SEM)	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	15 356 892,23		0,00
	12	Résultat de l'exercice (a)	1 114 335,75	1 114 335,75	3 981 082,57
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	121 074,32		0,00
		dont relevant du SIEG	1 087 288,29		3 283 525,59
	13	Subventions d'investissement	175 230 578,50	108 524 886,80	107 081 418,78
		Montant brut	66 705 691,70		
		Inscrit au résultat			
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	1671	Titres participatifs	32 000 000,00	32 000 000,00	32 000 000,00
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)			366 670 939,09	366 670 939,09	364 113 135,32
PROVISIONS	15	PROVISIONS		4 904 069,40	5 544 496,38
	151	Provisions pour risques	1 989 756,66		1 987 069,73
	1572	Provisions pour gros entretien	1 049 799,79		886 142,65
	153-158	Autres provisions pour charges	1 864 512,95		2 671 284,00
TOTAL PROVISIONS (II)			4 904 069,40	4 904 069,40	5 544 496,38
DETTES FINANCIERES	162	DETTES FINANCIERES (I)		509 104 687,46	505 729 403,38
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction	23 831 187,17		22 431 519,44
	164	Emprunts obligataires	9 200 000,00		9 400 000,00
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	413 535 644,72		408 542 933,51
	1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	11 876 200,32		12 910 173,32
	1648	Autres établissements de crédit	29 084 423,20		32 406 384,05
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	4 007 831,58		3 982 767,15
	1654	Redevances (location-accession)	8 671,90		3 313,08
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financières diverses :			
	1675	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1676	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	168	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
	16883	Intérêts courus	7 774 085,15		7 205 131,90
	17	Intérêts compensateurs	1 573 231,99		1 253 569,53
	17	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	8 213 411,43		7 593 611,40
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		4 307 474,87	3 537 767,56
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	3 921 135,32		3 160 419,46
	Autres 419	Autres	386 339,55		377 348,10
	401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		9 325 932,51	6 294 033,57
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	5 378 625,76		2 336 118,47
	42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	44 332,70		37 738,69
		Dettes fiscales, sociales et autres	3 902 974,05		3 920 176,41
		DETTES DIVERSES		3 593 184,79	3 238 495,52
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations	2 646 746,94		2 605 853,12
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
		Autres dettes :			
	4563	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	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement	398 553,06		55 149,23
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	547 884,79		577 493,17
PRODUITS D'AVANCE	487	Produits constatés d'avance		6 340 307,19	7 931 549,68
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	5 056 112,65		5 389 112,89
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	1 284 194,54		2 542 436,79
TOTAL DES DETTES (III)			532 671 586,82	532 671 586,82	526 731 249,71
Différences de conversion Passif (IV)			0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)			904 246 595,31	904 246 595,31	896 388 881,41
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an				477 883 628,99	476 197 033,09
à moins d'un an				31 221 058,47	29 532 370,29

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1Charges
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2024				31/12/2023	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			91 907 398,83		80 520 285,64	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			44 074 592,44		35 068 154,75	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		813 880,93	813 880,93		3 978 970,93	
602	Approvisionnements	17 081,68		17 081,68			
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements					15 235,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		6 810 402,42	6 810 402,42		4 489 698,57	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers						
606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 334 708,85	305 508,80	5 640 217,65		5 455 124,06	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	4 253 172,54	881 665,08	5 134 837,62		4 459 579,03	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		69 327,81	69 327,81		54 509,97	
613	Locations		482 282,81	482 282,81		118 756,03	
614	Charges locatives et de copropriétés		406 591,31	406 591,31		377 280,24	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	337 846,36	1 840 418,76	2 178 265,12		2 030 575,74	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	501 180,40	6 580 977,11	7 082 157,51		6 280 935,92	
6156	Maintenance		746 163,13	746 163,13		310 735,28	
6158	Autres travaux d'entretien		202 063,49	202 063,49		209 192,79	
616	Primes d'assurances		1 069 687,73	1 069 687,73		856 455,17	
621	Personnel extérieur à l'organisme		148 482,27	148 482,27		45 969,36	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	367 344,92	1 614 218,59	1 981 563,51		1 746 011,73	
623	Publicité, publications, relations publiques		223 204,79	223 204,79		118 424,25	
625	Déplacements, missions et réceptions		189 551,89	189 551,89		171 658,47	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		1 335 932,00	1 335 932,00		1 125 800,00	
6285	Redevances		1 081 721,50	1 081 721,50		519 333,16	
Autres comptes 61 et 62	Autres	1 031 063,39	7 430 113,88	8 461 177,27		2 703 909,05	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			7 266 284,51		7 068 889,42	
631-633	Sur rémunérations	72 700,78	969 386,71	1 042 087,49		954 299,73	
63512	Taxes foncières		4 745 205,63	4 745 205,63		4 571 902,04	
Autres 635-637	Autres	1 311 828,70	167 162,69	1 478 991,39		1 542 687,65	
64	Charges de personnel			13 634 412,03		12 580 864,84	
641-6481	Salaires et traitements	824 509,28	8 985 782,05	9 810 291,33		9 155 419,28	
645-647-6485	Charges sociales	223 431,64	3 600 689,06	3 824 120,70		3 425 445,56	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			25 843 041,10		25 138 724,43	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		21 342 089,79	21 342 089,79		20 519 996,32	
Autres 6811	Autres immobilisations		1 016 989,53	1 016 989,53		970 634,66	
6812	Charges d'exploitation à répartir		2 222,85	2 222,85		2 222,85	
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances		2 082 935,18	2 082 935,18		1 763 682,58	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		699 800,00	699 800,00		572 884,80	
Autres 6815	Autres provisions		699 003,75	699 003,75		1 309 303,22	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			1 089 068,75		663 652,20	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 016 174,86	1 016 174,86		590 283,80	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		72 893,89	72 893,89		73 368,40	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			16 720 045,22		15 003 516,39	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		145 037,96	145 037,96		189 138,40	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances					159 500,00	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		15 526 509,59	15 526 509,59		13 502 514,54	
661123	Intérêts compensateurs		464 700,42	464 700,42		300 751,02	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		49 898,34	49 898,34			
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		531 724,81	531 724,81		843 261,70	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		2 174,10	2 174,10		8 350,73	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			7 027 202,51		5 638 990,62	
671	Sur opérations de gestion		98 367,64	98 367,64		127 776,44	
	Sur opérations en capital :			5 510 979,59		3 362 130,94	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		2 945 988,36	2 945 988,36		1 871 884,12	
678	Autres charges exceptionnelles		2 564 991,23	2 564 991,23		1 490 246,82	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			1 417 855,28		2 149 083,24	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		1 020 771,28	1 020 771,28		591 921,24	
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions		397 084,00	397 084,00		1 557 162,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES	14 274 868,54	101 379 778,02	115 654 646,56		101 162 792,65	
	Solde créditeur = bénéfice			1 114 335,75		3 981 082,57	
	dont relevant du SIEG			1 087 288,29		3 283 525,59	
	dont ne relevant pas du SIEG			27 047,46		697 556,98	
	TOTAL GENERAL			116 768 982,31		105 143 875,22	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2024			31/12/2023	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		100 778 100,74		89 314 320,76	
70 (net de 709)	Produits des activités		92 903 195,77		78 655 481,88	
7011	Ventes de terrains lotis	2 482 651,09			1 279 358,65	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	3 918 331,84			3 363 301,73	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	13 145 330,46			10 456 809,44	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	185 904,78			168 550,47	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	52 331 644,84			50 955 437,63	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	403 053,56			363 177,24	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	8 244 539,54			7 053 626,10	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et inventus	147 087,31			69 613,58	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	4 930 249,75			4 726 893,22	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	45 000,00			35 000,00	
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services	1 037,01			7 009,00	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	7 068 365,59			176 704,82	
71	Production stockée (ou destockage)		2 260 476,83		4 669 840,01	
7133	Immeubles en cours	540 962,59			7 354 727,64	
7135	Immeubles achevés	1 719 514,24			-2 684 887,63	
72	Production immobilisée		1 762 667,20		1 684 527,95	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)				200 910,75	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	1 762 667,20			1 483 617,20	
74	Subventions d'exploitation		145 178,00		286 595,00	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	145 178,00			286 595,00	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 558 776,71		2 985 540,09	
78157	Provisions pour gros entretien	536 142,86			102 071,43	
78174	Dépréciations de créances	1 353 006,98			1 126 738,26	
Autres 781	Autres reprises	669 626,87			1 756 730,40	
791	Transferts de charges d'exploitation	849 734,58	849 734,58		738 165,11	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	298 071,65	298 071,65		294 170,72	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		4 037 646,86		4 662 005,24	
761	De participations (2)		304,85		321,21	
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	304,85			321,21	
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	3 784 394,22	3 784 394,22		4 457 270,59	
765-766-768	Autres (2)	6 614,30	6 614,30			
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières	246 333,49	246 333,49		204 413,44	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		11 953 234,71		11 167 549,22	
771	Sur opérations de gestion	1 147 528,28	1 147 528,28		859 512,00	
	Sur opérations en capital :		9 165 080,57		8 740 651,62	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	3 674 214,00			4 810 002,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 368 751,76			3 213 204,65	
778	Autres	2 122 114,81			717 444,97	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 640 625,86	1 640 625,86		1 567 385,60	
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	116 768 982,31	116 768 982,31		105 143 875,22	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL	116 768 982,31	116 768 982,31		105 143 875,22	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					



3

Principes, règles et méthodes comptables



Construction modulaire Le Clos des Bottières - Chazay d'Azergues

METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes annuels de Deux Fleuves Rhône Habitat arrêtés au 31 décembre 2024 sont établis en conformité avec :

- les dispositions des articles L123-12 à L123-28 du code de commerce, du règlement ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016 relatif au plan comptable général applicable aux exercices clos à compter du 31 décembre 2016 et des règlements du comité de réglementation comptable (CRC),
- le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, dont les principales dispositions se sont appliquées aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016,
- le règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021 et ANC 2022-05 du 7 octobre 2022 modifiant le règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015,
- les commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 (Organisation de l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée) de l'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, du Ministère des Finances et Comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation,
- l'arrêté modificatif publié le 14 décembre 2022 par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires ayant pour objet l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH et l'intégration de l'activité d'organisme de foncier solidaire,
- l'arrêté du 8 décembre 2023 qui actualise les documents annuels et le format des états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023,
- les prescriptions de l'arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015, qui concerne la présentation des comptes et dont les incidences sont mineures pour notre Office".

Afin de refléter une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat à la date de clôture comptable, la comptabilité établie répond aux principes comptables suivants :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- principe de prudence,
- coûts historiques,
- non compensation,
- intangibilité du bilan d'ouverture.

PRINCIPES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF ET DU PASSIF

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les baux emphytéotiques ou à construction sont comptabilisés à leur valeur contractuelle majorée des frais accessoires. Ils sont amortis en mode linéaire sur la durée du bail plafonnée à 60 ans afin que la durée de l'amortissement ne puisse excéder la durée de vie du composant « structure » des immobilisations correspondantes.

Les biens acquis en usufruit locatif sont comptabilisés en immobilisations incorporelles pour leur valeur d'entrée.

Ils sont amortis en mode linéaire sur la durée fixée dans le contrat.

Les logiciels acquis sont immobilisés et amortis sur leur durée de vie comprise entre 1 et 10 ans.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont enregistrées dans les comptes selon leur coût d'acquisition, leur coût de production ou leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange.

Les terrains sont comptabilisés à leur coût d'acquisition qui comprend outre le coût d'achat, les frais d'acquisition liés dont les frais d'actes, les indemnités, les coûts techniques de démolition, les taxes et redevances ainsi que des frais divers (sondages, forages, dépollution...). Lorsque la valeur du terrain ne figure pas dans l'acte notarié lors de l'acquisition d'un ensemble immobilier, le foncier est estimé en appliquant au prix de revient du programme un pourcentage correspondant au zonage Pinel sur le département du Rhône, à savoir :

- Zone B1 → valeur du foncier 30%
- Zone B2 → valeur du foncier 25%
- Zone C → valeur du foncier 20%

Ces taux peuvent être ajustés au cas par cas si l'actif acquis est atypique en termes d'emplacement, de nuisances et de servitude.

Les terrains nus ou réserves foncières sont estimés chaque année. Une dépréciation est constatée dès lors que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptabilisée.

Les coûts d'acquisition et de construction **des immobilisations locatives** comprennent les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en état de fonctionner. Ces coûts incluent notamment les honoraires de professionnels, les frais d'actes, les frais financiers, les frais d'appels d'offres, les frais de préparation du site et les coûts internes sur conduites d'opérations.

Les immobilisations sont comptabilisées en compte 23 « immobilisations en cours ». Le transfert du compte 23 aux comptes d'immobilisations concernés est opéré à la date d'acquisition ou à la date de réception des travaux. Le coût des immobilisations est amorti à compter de cette date.

En application de l'avis n°2004 11 du 23 juin 2004 du conseil National de la Comptabilité, Deux Fleuves Rhône Habitat a choisi d'écarter ses immobilisations par composant, selon la méthode rétrospective

obtenue en appliquant au coût d'acquisition comptabilisé à l'actif du bilan le pourcentage de ventilation des catégories de composants déterminé par le CSTB.

Deux Fleuves Rhône Habitat a choisi de décomposer son patrimoine en huit composants à l'origine et de les amortir en mode linéaire sur les durées suivantes :

Composants	Répartition des composants	Durée d'amortissement
Structure	de 77,7% à 84,8%	60 ans
Menuiseries extérieures	de 3,3% à 5,4%	25 ans
Chauffage collectif	de 0% à 3,2%	25 ans
Chauffage individuel	de 0% à 3,2%	15 ans
Etanchéité	de 0% à 1,1%	18 ans
Ravalement avec amélioration	de 2,1% à 2,7%	18 ans
Ascenseurs	de 0% à 2,8%	15 ans
Electricité	de 4,2% à 5,2%	30 ans
Plomberie, sanitaires	de 3,7% à 4,6%	30 ans

Par exception, les acquisitions d'immeubles en bloc peuvent faire l'objet d'un amortissement sur une durée plus courte en fonction de la durée de vie résiduelle estimée des composants.

Les immeubles construits sur sol d'autrui et faisant l'objet d'un bail (emphytéotique, à construction ou à réhabilitation) sont amortis sur la durée du bail pour le composant structure dans la limite de 60 ans.

Les commerces et garages identifiés n'ont pas été décomposés. Ils sont conservés sur un composant unique structure amorti sur 60 ans.

Les opérations de réhabilitation sont analysées comme des remplacements de composants :

- *remplacement d'un composant identifié*. Le composant remplacé est sorti de l'actif pour la valeur « déflatée » du nouveau composant, la date de référence étant celle du dernier remplacement identifié. Le coût réel des travaux de remplacement vient alimenter le composant correspondant à la nature des travaux.
- *remplacement d'un composant non identifié*. Le composant remplacé est sorti du composant structure pour la valeur « déflatée » du nouveau composant, la date de référence étant celle du dernier remplacement identifié. Le coût réel des travaux de remplacement vient alimenter le composant correspondant à la nature des travaux. A cet effet, Deux Fleuves Rhône Habitat a prévu la création de 3 composants supplémentaires, amortis sur 18 ans : sécurisation, aménagement extérieur et aménagement intérieur.

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition et sont amorties selon le mode linéaire.

Depuis 2019, les bâtiments administratifs sont également suivis par composants selon les durées d'amortissement suivantes :

Composants	Répartition des composants	Durée d'amortissement
Structure	55 à 68%	60 ans
Menuiseries extérieures	10%	30 ans
Chauffage	3%	25 ans
Etanchéité	0 à 10%	30 ans
Ascenseurs	0 à 3%	25 ans
Electricité	7%	25 ans
Equipe ment de sécurité	2%	25 ans
Aménagement intérieur	10%	15 ans

Le matériel informatique est amorti sur une durée comprise entre 3 et 5 ans, les autres matériels sur une durée comprise entre 5 et 10 ans et les mobiliers sur une durée de 10 ans.

L'amortissement est calculé à compter de la date de mise en service de l'immobilisation.

TRAITEMENT COMPTABLE DES DEMOLITIONS

Selon les instructions comptables des organismes d'HLM, le traitement comptable des opérations de démolition diffère selon s'il y a reconstruction sur le site de l'immeuble démoli ou pas.

En cas d'une démolition avec reconstruction sur le site, les coûts techniques de démolition doivent être intégrés dans le coût de revient des nouveaux immeubles (dans la limite de la valeur actuelle), soit en compte 213 pour les opérations locatives, soit en compte de stocks pour les opérations d'accession à la propriété. L'éventuel surplus de coûts (au-delà de la valeur actuelle) est comptabilisé en charges exceptionnelles (6788).

En cas d'une démolition sans reconstruction ou avec une reconstruction ailleurs que sur le site de l'immeuble démoli, les coûts de démolition sont :

- soit incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli (compte 211), dans la limite de sa valeur actuelle et sont comptabilisés au-delà en compte 6788, si la démolition a pour conséquence une augmentation de la valeur actuelle du terrain,
- soit comptabilisés en charges exceptionnelles diverses (6788), si la démolition n'entraîne pas d'augmentation de la valeur actuelle du terrain concerné.

Une opération de démolition avec ou sans phase de reconstruction est un processus complexe comprenant les phases suivantes : phase préliminaire d'élaboration du projet, décision de démolir, libération progressive de l'immeuble et démolition physique.

En cas de restructuration lourde, et non de simple démolition permettant de rendre un terrain constructible, il s'agit d'une opération présentant un caractère exceptionnel et qui sera comptabilisée comme telle.

Lorsque les opérations de démolitions sont comptabilisées en résultat exceptionnel, les principes retenus sont les suivants :

- à compter de la délibération du conseil d'administration, une provision pour dépréciation des constructions est constituée, équivalente à la valeur nette comptable de l'immobilisation à la date prévisionnelle de fin de démolition,
- lorsque la décision de démolition est approuvée par l'autorité administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble est comptabilisé afin de ramener, à la date envisagée de la démolition, la valeur nette comptable à zéro. Les provisions pour dépréciation antérieurement comptabilisées sont corrélativement reprises,
- par ailleurs, lorsque la décision de démolition est prise par le conseil d'administration et approuvée par l'autorité administrative (autorisation de démolir ou de reloger), les coûts prévisionnels liés à la démolition (et restant à la charge de l'organisme après prise en compte des différentes subventions afférentes à la démolition) tels que coûts techniques de démolition, coûts de travaux de restructuration du foncier, charges de relogements, charges de suivi social, sont provisionnés. Cette provision est reprise au fur et à mesure de la comptabilisation des charges correspondantes. Lorsque le cumul des charges de démolition comptabilisées devient supérieur à la provision constituée, le dépassement est compensé par la comptabilisation en produit d'une quote-part de subvention. Les subventions notifiées inscrites en produits sont reprises en produits constatés d'avance à hauteur des travaux et prestations de démolition non encore effectués et donc non encore comptabilisés,
- les subventions couvrant la perte d'autofinancement et finançant les conséquences de la vacance progressive sont constatées en produits depuis la date de délibération du conseil d'administration jusqu'à la date prévisionnelle de début de démolition, selon le rythme des relogements.

STOCKS

Sont comptabilisés en stocks les logements et locaux d'activité destinés à la vente, les opérations en maîtrise d'ouvrage unique, les baux réels solidaires (BRS) ainsi que les opérations d'aménagement publiques ou privées (que les risques et profits soient supportés par Deux Fleuves Rhône Habitat ou par le concessionnaire), qu'il s'agisse d'opérations réalisées pour le compte de collectivités ou pour le compte de Deux Fleuves Rhône Habitat.

Les stocks sont enregistrés dans les comptes à leur coût d'acquisitions ou à leur coût de production. Ils incluent la charge foncière, les frais de préparation du site, les travaux et honoraires de professionnels, les frais d'actes, les frais d'appels d'offres, les coûts internes sur conduites d'opération et les frais financiers. Pour la partie foncière des BRS, l'acquisition du terrain et les frais rattachés sont comptabilisés en 2312100.

Les opérations d'aménagement aux risques et profits du concessionnaire ainsi que les opérations d'aménagement privées pour le compte de Deux Fleuves Rhône Habitat sont enregistrées à l'actif du bilan en stock. Les cessions et participations reçues sont comptabilisées en produit au fur et à mesure de leur

réalisation. Le résultat intermédiaire provisoire constaté est neutralisé en cours d'opération et la marge est reconnue à l'achèvement de l'opération, lors de sa livraison. Dès lors qu'une perte à terminaison est identifiée, sur des opérations d'aménagement déficitaires ou en devenir incertain, elle fait l'objet d'une comptabilisation via une provision pour risques pour le montant total de la perte estimée.

CREANCES SUR LOCATAIRES

Conformément au règlement n°2015-04 du 4 juin 2015, les locataires sortants et les locataires en place, dont au moins un impayé est supérieur à un an, sont dépréciés à 100%, et les autres impayés sont dépréciés selon des constatations statistiques de sinistralité des créances clients issues des données de Deux Fleuves Rhône Habitat. Ainsi, sur la base d'une assiette de créance intégrant le quittancement de décembre, le niveau de dépréciation pour les comptes présentés a été fixé pour l'exercice à :

- 100% sur les locataires sortants et les locataires en place dont au moins un impayé est supérieur à un an,
- 59% sur les locataires en place dont le plus ancien impayé est supérieur à 6 mois et inférieur à un an,
- 40% si l'origine de la dette des locataires en place est comprise entre 4 et 6 mois,
- 22% si l'origine de la dette des locataires en place est comprise entre 1 et 3 mois,
- 6% si l'origine de la dette des locataires en place est inférieure à 1 mois.

CHARGES A REPARTIR : INTERETS COMPENSATEURS

Deux Fleuves Rhône Habitat applique l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorisant les organismes visés à l'article L.411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs. Les intérêts compensateurs comptabilisés en charges à répartir sont relatifs à des emprunts contractés avant le 1^{er} janvier 1997. Malgré la suppression des charges à répartir par le règlement du CRC n°2004-06, les intérêts compensateurs peuvent être maintenus dans ce compte jusqu'à l'apurement des remboursements afférents aux prêts concernés.

Depuis 1999, les intérêts différés remplacent les intérêts compensateurs sur certains nouveaux prêts. Contrairement aux intérêts compensateurs, ils ne peuvent être constatés en compte de charges à répartir. La charge d'intérêts différés est donc comptabilisée l'année où ils sont générés.

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Deux Fleuves Rhône Habitat comptabilise les subventions notifiées lors de la réception de la notification. Le mode de calcul des reprises de subventions est fondé sur le montant notifié et à compter de la date de réception du bien subventionné.

Les subventions pour surcoût foncier sont étalées sur une durée de 10 ans.

PROVISIONS POUR LITIGES

En cas de risques financiers estimés au titre de dommages construction, de litiges locatifs ou de litiges sociaux, Deux Fleuves Rhône Habitat comptabilise une provision pour litige dès lors qu'un contentieux (civil, administratif ou social) est porté devant les tribunaux. Le montant comptabilisé correspond au

montant réclamé par la partie adverse. Ce montant peut néanmoins être minoré s'il apparaît, aux vues des éléments du dossier, des jurisprudences passées et des avis écrits de nos conseillers juridiques, que la demande est manifestement trop élevée. Le montant est dans ce cas ramené à une valeur estimée raisonnable du risque et en cohérence avec la sortie de ressources probable estimée.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Sont inscrites en provisions pour risques et charges toutes les provisions destinées à couvrir des risques et des charges identifiés inhérents à l'activité de l'organisme. Ces provisions sont comptabilisées à la clôture de l'exercice si l'obligation de l'office à l'égard d'un tiers existe à cette date et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle se traduira par une sortie de ressources au bénéfice des tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de ceux-ci après la date de clôture.

Les passifs, considérés comme éventuels, ne sont pas comptabilisés à la clôture de l'exercice mais une information sur leur nature et leur impact potentiel chiffré (lorsque cela est possible) est mentionnée en annexe. Sont considérés comme des passifs éventuels :

- soit une obligation potentielle de l'entité à l'égard d'un tiers résultant d'événements dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance, ou non, d'un ou plusieurs événements futurs incertains qui ne sont pas totalement sous le contrôle de l'entité ;
- soit une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers dont il n'est pas probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

PROVISION POUR INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE

Conformément à la recommandation du Conseil national de la comptabilité du 1^{er} avril 2003 n° 2003 R.01 reprise dans la recommandation 2013-02 de l'ANC, Deux Fleuves Rhône Habitat inscrit cette indemnité en provisions pour risques. La méthode de calcul retenue est la méthode PBO (Projected Benefit Obligation).

Elle est calculée pour tous les salariés, quel que soit leur contrat de travail. Elle représente l'évaluation des indemnités à verser pour l'ensemble des salariés présents au 31 décembre en application de la convention collective nationale du 6 avril 2017, des avenants ou accords attachés, applicable au personnel des OPH.

Il est tenu compte dans le calcul :

- de la catégorie du personnel : agent de résidence ou administratif,
- de la probabilité d'être en vie à 65 ans en utilisant la table statistique des assurances en cas de vie de 2012-2016 de l'INSEE,
- taux de turn-over résultant de l'observation statistique sur les années 2022-2023-2024 : 12,90 % pour les administratifs et 8,72 % pour les agents de résidence,
- d'un départ en retraite à 65 ans,
- de l'âge et de l'ancienneté du collaborateur,
- d'un taux d'actualisation équivalent à l'indice quotidien TEC 20, taux de l'échéance constante à 20 ans en corrélation avec la date prévisible de départ à la retraite des salariés Deux Fleuves Rhône Habitat : 3,56 % contre 2,96 % en 2023,
- d'un taux de charges sociales différencié entre la catégorie des agents de résidence et la catégorie des

- administratifs : 32 % pour les administratifs et 21 % pour les agents de résidence,
- d'une hypothèse de revalorisation des salaires à hauteur de 2,04 %.

PROVISION POUR MEDAILLES DU TRAVAIL

Les médailles du travail sont comptabilisées sous forme de provision conformément à la comptabilisation des engagements au passif et à l'accord collectif d'entreprise du 3 avril 1996 et à son avenant n°1 du 18 juillet 1996.

La provision est calculée en retenant pour chaque salarié toutes les médailles non encore reçues. Le calcul est établi en prenant en compte la probabilité de présence des salariés dans l'entreprise lors de l'attribution des médailles. Le calcul tient compte de l'âge de départ à la retraite (65 ans), du montant de la gratification versée à chaque échelon, de la revalorisation de cette gratification et d'une probabilité de demande par les collaborateurs de 100%, à taux plein. Cette provision a été calculée en fonction de l'ancienneté au sein de Deux Fleuves Rhône Habitat en l'absence d'éléments concernant la carrière précédente de chaque collaborateur.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

La provision pour gros entretien est comptabilisée en provisions pour risques et charges. Elle est assise sur un plan pluriannuel d'entretien des résidences. Son calcul retient les dépenses pour les deux années à venir et respecte les 3 conditions suivantes :

- identification de l'immobilisation, objet des travaux d'entretien,
- positionnement dans le temps des travaux d'entretien,
- estimation de leur montant.

La liste indicative des charges de gros entretien pouvant faire l'objet de provisions, selon le règlement n°2015-04 de l'ANC du 4 juin 2015 sur les composants et la PGE, est la suivante :

- ravalement de façades sans amélioration,
- peintures et sols des parties communes, réfection des cages d'escalier, des halls et des parkings,
- travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme des composants (portes de hall, boîtes aux lettres, interphonie...),
- travaux d'entretien des couvertures et de traitement des charpentes.

PROVISION POUR PROPRE ASSUREUR

Depuis 2019, Deux Fleuves Rhône Habitat est son propre assureur en matière de chômage et conformément aux usages et pratiques professionnelles, ce passif est constaté en provision pour risques et charges et au 31 décembre 2024.

PROVISION SUR ACTIF IMMOBILISE

Des provisions pour dépréciation des réserves foncières et des futures ventes à titre gratuit sont comptabilisées pour chaque terrain concerné quand l'écart entre le prix d'acquisition et la valeur du marché est défavorable. Dans le cadre des opérations de démolition, une provision pour dépréciation des

bâtiments à démolir est constituée à hauteur de la valeur nette comptable des immobilisations concernées. En complément, Deux Fleuves Rhône Habitat mène une analyse détaillée sur les actifs présentant un taux de vacance supérieur à 30%. Pour les actifs concernés, l'analyse vise à déterminer leur valeur vénale ou à considérer leur autofinancement. Dans les cas où ces critères ne permettent pas de couvrir la valeur comptable, une provision est comptabilisée pour la différence entre la valeur vénale et la valeur nette comptable hors terrain, diminuée des subventions d'investissements associées et non totalement amorties.

IMPOT SUR LES SOCIETES

Deux Fleuves Rhône Habitat établit son impôt sur les sociétés conformément à l'article 96 de la loi de finances pour 2004.

Pour déterminer son résultat fiscal, Deux Fleuves Rhône Habitat a retenu les options suivantes :

- la provision pour dépréciation des comptes locataires n'est pas déductible car calculée de manière forfaitaire,
- les dépenses de fonctionnement ont été affectées au secteur imposable selon la clef de répartition établit à 6,52 % pour 2024

Au titre de l'exercice 2024, Deux Fleuve Rhône Habitat est en déficit fiscal : aucune charge d'impôts n'est comptabilisée.

RESULTAT DE L'EXERCICE

Conformément à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation, le résultat 2024 est ventilé en activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG) pour 97,57 % et en activité hors SIEG pour 2,43%.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES LORSQUE L'APPLICATION D'UNE PRESCRIPTION COMPTABLE NE SUFFIT PAS POUR DONNER UNE IMAGE FIDELE

Néant

MOTIFS DE DEROGATION AUX REGLES COMPTABLES ET INCIDENCE SUR LES COMPTES, SI, DANS UN CAS EXCEPTIONNEL, L'APPLICATION D'UNE PRESCRIPTION COMPTABLE SE REVELAIT IMPROPRE A DONNER UNE IMAGE FIDELE

Néant

DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS DE METHODE COMPTABLES ET DE METHODES D'EVALUATION D'UN EXERCICE SUR L'AUTRE

Néant

4 Informations complémentaires relatives au bilan et au compte de résultat



Les Jardins du Village - Colombier-Saugnieu



4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2024

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	449 121 096,00	8011	Avals, cautions, garanties donnés	4 433 000,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	3 148 753,00	8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus	720 001,00	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	67 851 088,00
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	3 275 960,00
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	9 599 191,00
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	44 897 737,00
			80188	Engagements divers	10 078 200,00
TOTAL		452 989 850,00	TOTAL		72 284 088,00

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	50 964,00			

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL			TOTAL		

4.2.1 - TABLEAU AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2024

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		116 786 287,84			15 356 892,23			102 355 665,51	
12 - Résultat de l'exercice N-1		3 981 082,57			3 283 525,58			697 556,99	
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat						0.82%			0.18%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres						0.14%			0.86%
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)									
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)									
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)									
10685 Réserves sur cessions immobilières		3 054 812,67			3 054 812,67				
10688 Réserves diverses									
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		117 712 557,74			15 585 605,14			103 053 222,50	
TOTAL		120 767 370,41	120 767 370,41		18 640 417,81	18 640 417,81		103 053 222,50	103 053 222,50

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

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

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT 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)

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	61 882 120,28	71 290 755,14	63 567 609,28	68 198 672,44	79 757 865,31
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	36 988 046,27	30 509 508,41	30 406 035,36	26 905 102,95	24 320 867,52
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	19 644 203,87	14 987 941,42	14 151 597,73	3 981 082,57	1 114 335,75
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	231	239	249	247	258
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	7 489 759,23	8 053 495,79	9 049 449,32	9 155 419,28	9 810 291,33
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	2 983 619,28	3 249 414,86	3 356 214,05	3 425 445,56	3 824 120,70

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	9 893 805,67	7 252 654,18	10 029 684,27	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	3 038 382,63	4 457 591,80	3 791 313,37	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	75 940 130,03	78 655 481,88	92 903 195,77	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	12 372 520,75	10 456 809,44	13 145 330,46	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	66 605 991,91	72 656 264,24	83 549 178,68	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	14,85%	9,98%	12,00%	12,28%

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

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

4.3 Mouvements actif immo
Exercice au : 31/12/2024

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	5 019 594,30		92 050,43			5 111 644,73
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
Autres immobilisations incorporelles	13 039 880,44	365 517,68				13 405 398,12
TOTAL I	18 059 474,74	365 517,68	92 050,43			18 517 042,85
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	2 421 658,36		388 900,00		150 238,02	2 660 320,34
Terrains aménagés, loués, bâtis	117 442 805,50	15 000,07	5 312 431,32		127 530,16	122 642 706,73
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	119 864 463,86	15 000,07	5 701 331,32		277 768,18	125 303 027,07
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]	755 855 350,99		26 658 401,69		4 061 722,42	778 452 030,26
Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants			18 169 644,56		2 356 324,41	
Additions et remplacement de composants (1)			8 488 757,13		1 705 398,01	
Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]	179 159 026,65		10 802 218,56		1 622 153,34	188 339 091,87
Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants			7 157 592,98			
Additions et remplacement de composants (1)			3 644 625,58		1 622 153,34	
Bâtiments et install. admin. [C]	16 330 766,70		29 106,70	145,50	10 538,94	16 349 188,96
TOTAL III [A+B+C]	951 345 144,34		37 489 726,95	145,50	5 694 414,70	983 140 311,09
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	154 569,07	1 024,79				155 593,86
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div.						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique	1 129 166,18	376 846,50			46 521,89	1 459 490,79
Mobilier	658 838,85	7 820,12			122 876,19	543 782,78
Diverses						
TOTAL V	1 788 005,03	384 666,62			169 398,08	2 003 273,57
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	4 752 819,20	5 773 633,17	77 414,62	5 777 544,22		4 826 322,77
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	19 603 857,54	38 422 789,77	145,50	25 843 730,87		32 183 061,94
- Additions et remplacements de composants (1)	13 967 957,83	13 020 027,39		11 759 240,41		15 228 744,81
Avances et acomptes						
TOTAL VII	38 324 634,57	57 216 450,33	77 560,12	43 380 515,50		52 238 129,52
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 111 476 816,87	57 617 141,81	43 268 618,39	43 380 661,00	6 141 580,96	1 162 840 335,11
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	106 900,00				500,00	106 400,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession	14 732,50					14 732,50
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	2 036 559,81	92 859,64			210 435,07	1 918 984,38
Intérêts courus						
TOTAL IX	2 158 192,31	92 859,64			210 935,07	2 040 116,88
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 131 694 483,92	58 075 519,13	43 360 668,82	43 380 661,00	6 352 516,03	1 183 397 494,84

(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 acquisition réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

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

4.4 Amortissements (A)
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments 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	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 408 978,15	104 190,74	4 194,80		1 517 363,69
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	12 490 244,17	345 494,88			12 835 739,05
	TOTAL I	13 899 222,32	449 685,62	4 194,80		14 353 102,74
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	305 055 539,74	16 872 827,69	46 001,88	2 533 258,94	319 441 110,37
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	64 268 218,90	4 365 071,36	53 796,78	678 908,74	68 008 178,30
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	3 298 642,05	452 384,77		10 766,59	3 740 260,23
	TOTAL III	372 622 400,69	21 690 283,82	99 798,66	3 222 934,27	391 189 548,90
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	153 249,24	344,81			153 594,05
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	800 541,68	177 857,85		46 312,10	932 087,43
28184	Mobilier	412 977,72	40 907,22		122 876,19	331 008,75
28188	Diverses					
	TOTAL V	1 213 519,40	218 765,07		169 188,29	1 263 096,18
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	387 888 391,65	22 359 079,32	103 993,46	3 392 122,56	406 959 341,87

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)
(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

Amortissement des logements (extrait de la partie littéraire de l'annexe): indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des logements :	
COMPOSANT STRUCTURE DES CONSTRUCTIONS	60 ans

4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (B)
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
2803-2805 -28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					
	TOTAL I					
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		997 845,95	1 340 170,03	195 242,96	2 533 258,94
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui			678 908,74		678 908,74
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs		234,89	9 244,70	1 287,00	10 766,59
	TOTAL III		998 080,84	2 028 323,47	196 529,96	3 222 934,27
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique			46 312,10		46 312,10
28184	Mobilier			122 876,19		122 876,19
28188	Diverses					
	TOTAL V			169 188,29		169 188,29
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL		998 080,84	2 197 511,76	196 529,96	3 392 122,56

(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.

IMMOBILISATIONS

L'augmentation de l'actif immobilisé de 58 076 K€ se décompose de la façon suivante :

- 366 K€ d'actifs incorporels (logiciels)
- 267 K€ de terrains en BRS (Taluyers et St Romain en Gal)
- 28 803 K€ de constructions neuves résidences tout public,
- 10 000 K€ de constructions neuves en LLI
- 4 056 K€ de constructions neuves résidences spécialisées
- 392 K€ d'acquisition amélioration résidences tout public
- 475 K€ d'acquisition améliorations résidences spécialisées,
- 13 148 K€ de remplacement de composants
- 569 K€ d'actifs divers (démolition, bâtiment administratif, matériel et actifs financiers)

La diminution des actifs non financiers de - 6 162 K€ se décompose de la façon suivante :

- Cessions d'actifs pour 2 475K€
- Remplacements de composants pour 3 328 K€
- Démolition pour 171 K€
- Mises au rebus pour 168 K€
- Abandons pour 20 K€

La variation des amortissements à hauteur de 19 071 K€ s'explique par :

- les dotations de l'exercice pour 22 359 K€,
- les diminutions liées aux sorties d'actifs pour - 3 196 K€ et relatives aux :
 - ventes de patrimoine pour - 998 K€,
 - remplacements de composants pour - 1 902 K€
 - démolition : - 126 K€
 - mises au rebut : - 169 k€
- la variation des amortissements exceptionnels sur démolition pour - 92 K€.

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2024

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	745 836,63	223 131,12	285 321,12	683 646,63
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	825 294,00	23 126,00	108 613,00	(3) 739 807,00
Pour gros entretien	886 142,65	699 800,00	536 142,86	1 049 799,79
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 087 223,10	849 830,63	1 506 237,75	2 430 815,98
TOTAL II	5 544 496,38	1 795 887,75	(2) 2 436 314,73	4 904 069,40
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	464 262,13	916 777,82	213 550,90	1 167 489,05
Financières				
TOTAL III	464 262,13	916 777,82	213 550,90	1 167 489,05
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	4 142 847,38	2 051 144,64	1 353 006,98	4 840 985,04
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances	47 050,77	31 790,54		78 841,31
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	4 189 898,15	2 082 935,18	1 353 006,98	4 919 826,35
TOTAL VI (III+IV+V)	4 654 160,28	2 999 713,00	1 566 557,88	6 087 315,40
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	10 198 656,66	(1) 4 795 600,75	(1) 4 002 872,61	10 991 384,80

RENVOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	3 481 738,93	2 558 776,71
	- Financières		
	- Exceptionnelles	1 313 861,82	1 640 625,86
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		1 083 188,08
	... de provisions non utilisées (*)		1 353 126,65
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			739 807,00

(*) 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)

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	23 831 187,17	420 857,71	2 118 242,64	21 292 086,82	442 877 001,76
163	Emprunts obligataires (1)	9 200 000,00	200 000,00	800 000,00	8 200 000,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	454 496 268,24	10 144 694,19	46 852 864,41	397 498 709,64	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	4 007 831,58	Non ventilable (3)		4 007 831,58	
1654	Redevances location - accession	8 671,90	8 671,90			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	8 213 411,43	8 213 411,43			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	7 774 085,15	7 774 085,15			1 258 527,48
16883	Intérêts compensateurs	1 573 231,99	451 506,51	457 268,00	664 457,48	
TOTAL I dettes financières		509 104 687,46	27 213 226,89	50 228 375,05	431 663 085,52	444 135 529,24
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>33 352 000,00</i>	<i>4 000,00</i>	<i>63 000,00</i>	<i>33 285 000,00</i>	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	8 069 705,40	7 880 985,75	188 719,65		
419	Clients créditeurs	4 307 474,87	4 307 474,87			
42	Personnel et comptes rattachés	1 803 733,94	1 803 733,94			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 701 896,74	1 701 896,74			
44	Etat et autres collectivités publiques	397 343,37	397 343,37			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	397 343,37	397 343,37			
45	Groupe, associés et opérations de coopération					
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	400 118,06	400 118,06			
461	Opérations pour le compte de tiers	398 553,06	398 553,06			
46 sauf 461	Autres dettes	1 565,00	1 565,00			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	546 319,79	546 319,79			
TOTAL II		17 226 592,17	17 037 872,52	188 719,65		
487	Produits constatés d'avance	6 340 307,19	6 340 307,19			
4871	Sur exploitation	269 073,50	269 073,50			
4872	Sur vente de lots en cours	1 284 194,54	1 284 194,54			
4878	Autres produits constatés d'avance	4 787 039,15	4 787 039,15			
TOTAL III		6 340 307,19	6 340 307,19			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		532 671 586,82	50 591 406,60	50 417 094,70	431 663 085,52	444 135 529,24

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	14 473 959,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	12 637 513,83
(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

ETAT DES DETTES

INTERETS ET EMPRUNT

Les emprunts et intérêts d'emprunts ont variés de la façon suivante sur 2024 :

	En €		REMBOURSEMENTS		Variation 24/23	31/12/2024
	31/12/2023	Nouveaux emprunts	Remboursements échéance	Remboursements anticipés		
Emprunts	485 691 010	14 473 959	- 10 626 193	- 2 011 321	1 836 445	487 527 455
			-12 637 514			
Intérêts compensateurs et différés	1 253 570				319 662	1 573 232
Intérêts courus non échus	7 205 132				568 953	7 774 085
	494 149 712				2 725 061	496 874 773

CONCOURS BANCAIRES COURANTS

Les lignes de crédit

Par délibération du 14 décembre 2023, le conseil d'administration de Deux Fleuves Rhône Habitat a renouvelé l'autorisation de mettre en place jusqu'au 31 décembre 2025, des lignes de crédit d'une durée inférieure à 5 ans jusqu'à hauteur de 180 000 K€, qui peuvent être utilisées afin d'optimiser la gestion de trésorerie et de financer les opérations d'investissement en fonction des opportunités et si les conditions de marché s'y prêtent.

Par ailleurs, et en utilisation alternative des lignes de crédits, Deux Fleuves Rhône Habitat a mis en place en 2022 et utilisé en 2023 un programme d'émission de billets de trésorerie (NEU-CP, Negotiable European Commercial Paper).

Dans le contexte de la hausse brutale des taux courts, amorcée à l'automne 2022 et poursuivie sur 2023 et 2024, aucune ligne de crédit nouvelle n'a été mise en place et aucune émission de billets de trésorerie n'a été réalisée en 2024.

Trois autres lignes de crédit, mobilisées pour un total de 8 164 K€ au 31 décembre 2024, sont destinées à assurer les financements relais des opérations d'aménagement pour le compte de tiers dans l'attente des cessions de charges foncières. Elles s'appliquent à trois opérations comptabilisées en stock dans la mesure où le risque de ces opérations d'aménagement est supporté par le concessionnaire.

AUTRES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Les autres produits constatés d'avance d'un montant de 4 787 K€ correspondent à la quote-part de subventions notifiées liée à des travaux et prestations non effectués sur des opérations de démolition.

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

4.7 Etat des créances
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux accession	14 732,50		14 732,50
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	1 491 812,43	37 684,00	1 454 128,43
275/276	Autres immobilisations financières	427 171,95		427 171,95
	TOTAL I	1 933 716,88	37 684,00	1 896 032,88
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	1 330 033,21	1 330 033,21	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 094 784,97	7 094 784,97	
416	Clients douteux ou litigieux	3 914 726,82		3 914 726,82
412	Créances sur acquéreurs	18 227,60	18 227,60	
413/414/415/418	Autres créances clients	3 130 186,58	1 301 097,51	1 829 089,07
42	Personnel et comptes rattachés	513,48	513,48	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	79 305,69	79 305,69	
44	Etat et collectivités publiques	12 429 535,90	914 562,51	11 514 973,39
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	12 429 535,90	914 562,51	11 514 973,39
45	Groupes, associés et opération de coopération	486 823,20	486 823,20	
451	Groupe	312 639,00	312 639,00	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	174 184,20	174 184,20	
46	Débiteurs divers	740 654,62	740 654,62	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	740 654,62	740 654,62	
	TOTAL II	29 224 792,07	11 966 002,79	17 258 789,28
486	Charges constatées d'avance	191 958,43	191 958,43	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	191 958,43	191 958,43	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	31 350 467,38	12 195 645,22	19 154 822,16
(1) RENVOIS				
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	7 529 209,48		
	Subventions d'exploitation à recevoir			
	TVA	2 069,68		

(en euros)

Exercice au : 31/12/2024

[illegible]

(en euros)

Exercice au : 31/12/2024

[illegible]

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.

(7) Plus de 50 % du capital détenu par l'organisme.

(8) De 10 à 50 % du capital détenu par l'organisme.

(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.

(10) Total colonnes 6 et 7 : égal aux comptes 261 + 266

Observations :

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

4.9 Dirigeants - Effectif
Exercice au : 31/12/2024

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS 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	201,77		64,39	
<i>Cadres</i>	83,63		34,39	
<i>Non cadres</i>	118,14		30,00	
Gardiens d'immeubles	49,45			
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>	49,45			
Personnels d'immeubles				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
Personnels de maintenance	3,00	3,00		
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>	3,00	3,00		
TOTAL	254,22	3,00	64,39	
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	241,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>	18,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>	13,22			

4.9.2 - EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE (a)

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	226,16	31,50	257,66
- Fins de contrats au cours de l'année	32,15	38,30	70,45
+ Contrats signés au cours de l'année	21,41	45,60	67,01
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	215,42	38,80	254,22

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

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

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

(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.

4.10.1 - TABLEAU 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.

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2024

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition	Montant	Totaux partiels
	1	2	3
211 - Terrains			15 000,00
	Taxes	15 000,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			52 875,54
	Frais de notaire	1 231,00	
	Taxes	49 185,72	
	Montage en volume	2 458,82	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			49 807,66
	Frais de notaire	49 807,66	
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			15 361,67
	Taxes	14 251,28	
	Montage en volume	1 110,39	
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			133 044,87

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	849 734,58	246 333,49	
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	849 734,58	246 333,49	

(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...) :

Les transferts de charges d'exploitation comprennent essentiellement des frais de poursuites pour recouvrer les loyers à hauteur de 389 K€ et des charges de vacances transférées sur les opérations de démolition.

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2024

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	1 762 667,20			1 762 667,20

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.

*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.**la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.*

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

INCORPORATION DES COÛTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE DANS LA PRODUCTION IMMOBILISEE

	Conduite d'opération	Conduite d'investissement
Résidences Tout Public Neuf - Maîtrise d'Ouvrage	1,5 % de l'assiette 1 (1) +8 x valeur de base (3)	3 % de l'assiette 2 (2)
Résidences Tout Public AEFA (dont usufruit locatif)	Néant	1,5 % de l'assiette 2 De 1 à 2 logts - Forfait mini 5 K€ De 3 à 5 logts - Forfait mini 10 K€ Au-delà de 5 logts : - Forfait mini 15K€ - Forfait maxi 50K€ Op 2ème tranche Forfait mini 15 K€
Résidences Tout Public Acquisition Amélioration	1,5 % de l'assiette 1 + 8 x valeur de base	3 % de l'assiette 2
Locaux commerciaux / activités	1,5 % de l'assiette 1	3 % de l'assiette 2
Réhabilitation	3 % de l'assiette 1	3 % de l'assiette 2
Démolition (RU)	3 % de l'assiette 1	3 % de l'assiette 2
Résidences Spécialisées	2 % de l'assiette 1	2 % de l'assiette 2 (2) à moduler en fonction de l'activité

(1) Assiette 1 : Montant TTC final des travaux + frais d'appel d'offres + branchements

(2) Assiette 2 : Montant TTC final du prix de revient hors rémunération interne

(3) Valeur de base : Définie par la circulaire du 22.12.2004 en fonction du type de construction (ind/coll), du produit (Neuf/AA), du zonage (zone II – zone III).

EVENEMENT	VALIDATION / ENGAGEMENT	OS	RECEPTION	CLOTURE
A partir de la programmation 2002	40%	30%	30%	solde

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

4.12 Coûts incorp. stocks

Exercice au : 31/12/2024

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement				245 282,00	245 282,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				321 932,00	321 932,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL				567 214,00	567 214,00

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

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

INCORPORATIONS DE FRAIS FINANCIERS ET DE COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

	Conduite d'opération	Conduite d'investissement
Aménagement	Au temps passé (nb jours * prix de vente jr)	
Résidences Tout Public	1,5 % de l'assiette 1 (1)	3 % de l'assiette 2 (2)
Neuf	+8 x valeur de base (3)	
Locaux commerciaux / activités	1,5 % de l'assiette 1	3 % de l'assiette 2

(1) Assiette 1 : Montant TTC final des travaux + frais d'appel d'offres + branchements

(2) Assiette 2 : Montant TTC final du prix de revient hors rémunération interne

(3) Valeur de base : Définie par la circulaire du 22.12.2004 en fonction du type de construction (ind/coll), du produit (Neuf/AA), du zonage (zone II – zone III).

EVENEMENT	DDF / ENGAGEMENT	OS	RECEPTION	CLOTURE
A partir de la programmation 2002	40%	30%	30%	solde

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2024

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		98 367,64
- INTERETS MORATOIRES	3 526,30	
- FRAIS MONTAGE ET COM/VENTES	94 832,34	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs	9,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		2 945 988,36
Cessions (2)		
- VNC IMMOBILISATIONS CEDEES	1 309 981,52	
- VNC FONCIER	166 051,97	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
- VNC COMPOSANTS REMPLACES	1 425 527,07	
- VNC IMMOBILISATIONS DEMOLIES	44 427,80	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		2 564 991,23
SINISTRES	248 165,91	
- CHARGES EXCEPT DEMOLITION	594 946,25	
- CHARGES EXCEPT DEMOLITION CT	1 494 971,94	
- CHARGES EXCEPT COUTS INTERNES	169 936,61	
- AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	56 970,52	
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 417 855,28
- DOT AMORT EXCEPT DEMOLITION	46 001,88	
- DOT AMORT EXCEPT IMMOS RAPPORT	57 991,58	
- DOT PROV R&C EXCEPT DEMOL	397 084,00	
- DOT PROV DEP EXCEPT DEMOL	457 511,00	
- DOT PROV DEP EXCEPTIONNELLES RESIDENCES A FORTE VACANCE	456 063,27	
- DOT PROV DEP EXCEPTIONNELLES FONCIER	3 203,55	
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	7 027 202,51	7 027 202,51

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

 4.13 Exceptionnel
 Exercice au : 31/12/2024

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		1 147 528,28
- DEDITS ET PENALITES S/MARCHES	130 956,20	
- DEGREVEMENTS D'IMPOTS	769 393,00	
- PENALITES/SLS INDEMNITES	9 225,00	
- PENALITES ENQUETE OCCUPATION	102 779,87	
- AUTRES PROD EXCEPT DE GESTION	79 420,69	
- RECOUVREMENT CREANCES ADMISES NON VAL	55 860,16	
Divers: montants non significatifs	-106,64	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		3 674 214,00
- CESSION ACTIF COMPT PROG HORS TVA	3 474 000,00	
- CESSION IMMO STRUCT HORS TVA	210,00	
- CESSION DE FONCIER	200 004,00	
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 368 751,76
- SUBVENTIONS ETAT	525 047,34	
- SUBVENTIONS REGIONS, COMMUNES ET DEPARTEMENTS	2 328 956,08	
- SUBVENTIONS AUTRES	514 748,34	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		2 122 114,81
- INDEMNITES ASSURANCES	575 805,10	
- PRODUITS EXCEPT DEMOLITION	1 514 074,58	
- PRODUITS EXCEPT CONSTRUCTION	32 133,66	
- AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	101,47	
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 640 625,56
- REPRISE AMORT EXCEPT DEMOLITION	196 529,96	
- REPRISE PROV R&C EXCEPT SUR OPERATIONS DE DEMOLITION	1 230 545,00	
- REPRISE PROV DEPR EXCEPT DEMOLITION	27 483,00	
- REPRISE PROV DEPR EXCEPT SUR RESIDENCE A FORTE VACANCE	182 054,00	
- REPRISE PROV DEPR FONCIER	4 013,60	
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	11 953 234,41	11 953 234,41

(1) Détailler les montants significatifs.

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

4.14.1 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES & PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS (SPECIFIQUE OPH)

4.14 Charges Produits antér.(OPH)

Exercice au : 31/12/2024

672 - Charges sur exercices antérieurs

772 - Produits sur exercices antérieurs

Nature 1	Montant		N° de compte de virement 3	Nature 1	Montant 2	N° de compte de virement 3
	Récupérable 2	Non récupérable 2bis				
Détail des charges :				Détail des produits :		
Pertes sur irrécouvrable locataires		583 829,58	6541100000	Provision charges exercices antérieurs	252 996,15	7031000070
Pertes sur irrécouvrable autres clients		184 000,00	6541800000	Recouvrement créances admises en non valeur	55 860,16	7714000000
Pertes sur irrécouvrable Locataires		243 217,43	6542100000	Dégrèvements de taxe foncière	769 393,00	7717000000
Perte sur irréc. acquéreurs		5 127,85	6541200000	Autres produits exceptionnels de gestion	79 420,69	7718300000
				Produits exceptionnels chèque non débités	-106,54	7718810000
Divers non significatifs				Divers non significatifs		
TOTAL		1 016 174,86		TOTAL	1 157 563,46	

INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIEES

Toutes les transactions avec les parties liées concernent des transactions effectuées avec la SAC des Deux Fleuves et sont conclues à des conditions normales de marché.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le mandat des commissaires aux comptes a été renouvelé en 2022 après une consultation établie en application de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

Le premier exercice contrôlé dans le cadre de ce marché a été l'exercice comptable 2022 de 12 mois. Les prestations cesseront lors de la réunion de l'organe compétent statuant sur les comptes du 6^{ème} exercice, soit au 31 décembre 2027.

Les honoraires de l'année 2024 s'élèvent à 26 340 € et correspondent à la mission de commissariat aux comptes du cabinet Fiducial.

REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Deux Fleuves Rhone Habitat a versé en 2024 :

- aux organes d'administration la somme de 36 484.30 euros au titre de remboursement de frais,
- aux organes de Direction les sommes de 668 281.91 euros au titre des rémunérations et avantages en nature et 646.15 euros au titre de remboursement de frais.

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

En K€	31/12/2024	31/12/2023	Variation 24/23
Ventes d'immeubles (Aménagement & Accession)	6 400 983	4 642 660	38%
Loyers & prestations de service*	66 474 966	63 556 012	5%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	72 875 949	68 198 672	7%
Récupération des charges locatives	13 145 330	10 456 809	26%
Refacturation SAC	6 881 917		
Chiffre d'affaires	92 903 196	78 655 481	18%

Ventilation du chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives et refacturation SAC :

En K€	31/12/2024	31/12/2023	Variation 24/23
Ventes d'immeubles (Aménagement & Accession)	6 400 983	4 642 660	38%
Loyers & prestations de service*	66 474 966	63 556 012	5%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	72 875 949	68 198 672	7%
Récupération des charges locatives	13 145 330	10 456 809	26%
Refacturation SAC	6 881 917		
Chiffre d'affaires	92 903 196	78 655 481	18%

En K€	31/12/2024	31/12/2023	Variation 24/23
Ventes de terrains aménagés	2 483	1 279	94%
Ventes d'immeubles bâtis	3 918	3 363	17%
Logements	832	3 363	-75%
Commerces	1 672	-	
Maîtrise Ouvrage Unique (voirie, maison assistante maternelle, cabinet médical, ...)	1 414	-	
VENTES D'IMMEUBLES	6 401	4 642	38%
Loyers	66 243	63 337	5%
Résidences tout public	53 761	52 205	3%
Résidences spécialisées	8 245	7 053	17%
Garages	2 933	2 840	3%
Commerces	547	545	0%
Surloyers	403	363	11%
Loyers accessoires	354	331	7%
Prestations de services	46	42	10%
Autres produits de locations diverses	186	177	5%
LOYERS & PRESTATIONS DE SERVICE	66 475	63 556	5%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	72 876	68 198	7%



Deux Fleuves Rhône Habitat

6 rue Simone Veil CS 9010

69530 BRIGNAIS

www.rhonehabitat.fr