

Désignation de l'entreprise : S.F.H.E.

Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois : 12

Adresse de l'entreprise 1175 Petite Route des Milles

13547 AIX EN PROVENCE CEDEX Durée de l'exercice précédent : 12

Numéro SIRET : 64201670300208

Néant *

		Exercice N, clos le : 31/12/2025	
		Brut 1	Amortissements, provisions 2
		Net 3	
ACTIF IMMOBILISÉ *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
	Capital souscrit, non appelé (I) AA		
	Frais d'établissement * AB		
	Frais de développement * CX	62 964	41 976
	Concessions, brevets et droits similaires AF	2 750 606	1 450 148
	Fonds commercial (1) AH		
	Autres immobilisations incorporelles AJ	4 825 839	1 351 193
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes AL	169 452	
	Terrains AN	231 741 302	
	Constructions AP	1 426 066 398	378 101 309
	Installations techniques, matériel et outillage industriels AR	66 045	53 326
	Autres immobilisations corporelles AT	2 349 466	1 389 872
	Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes AV	170 849 985	2 659 219
	Participations CS	27 476 048	620 600
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille CU		
	Créances rattachées à des participations BB	855 000	
	Autres titres immobilisés BD	86 077	
	Prêts BF		
	Autres immobilisations financières * BH	361 935	
TOTAL (II) BJ		1 867 661 115	385 667 642
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *		
	Matières premières, approvisionnements BL		
	En cours de production de biens BN	5 538 664	
	En cours de production de services BP		
	Produits intermédiaires et finis BR	561 000	
	Marchandises BT		
	Avances et acomptes versés sur commandes BV	1 663 004	
	Clients et comptes rattachés (3)* BX	22 221 069	6 192 742
	Autres créances (3) BZ	40 252 440	
	Capital souscrit et appelé, non versé CB		
CRÉANCES	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :.....) CD		
	Disponibilités CF	28 004 412	
	Charges constatées d'avance (3)* CH	1 512 016	
	TOTAL (III) CJ	99 752 606	6 192 742
Comptes de régularisation	Frais d'émission d'emprunt (IV) CW	220 240	
	Primes de remboursement des emprunts (V) CM		
	Écarts de conversion actif et différences d'évaluation * (VI) CN		
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI) CO	1 967 633 960	391 860 384
			1 575 773 576
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : CP	(3) Part à plus d'un an : CR
Clause de réserve de propriété : *		Stocks :	Créances :

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : S.F.H.E.			Néant ☐ *
		Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 1 776 600)	DA	1 776 600
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,	DB	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC	203 502
	Réserve légale (3)	DD	177 660
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	86 559 745
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * EJ)	DG	138 686 499
	Report à nouveau	DH	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	4 501 465
	Subventions d'investissement	DJ	99 804 170
	Provisions réglementées *	DK	
		TOTAL (I)	DL
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM	
	Avances conditionnées	DN	
	TOTAL (II)	DO	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP	1 640 532
	Provisions pour charges	DQ	5 138 818
	TOTAL (III)	DR	6 779 350
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS	
	Autres emprunts obligataires	DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	1 088 615 470
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	96 354 864
	Instruments financiers à terme	D1	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	4 166 693
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	4 902 663
	Dettes fiscales et sociales	DY	12 559 299
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	20 117 722
	Compte régul. Autres dettes	EA	1 983 436
Produits constatés d'avance (4)	EB	8 584 436	
	TOTAL (IV)	EC	1 237 284 584
	Écart de conversion passif * et différences d'évaluation (V)	ED	
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	1 575 773 576
RENOIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	1B	
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C	
		1D	
		1E	
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme*	EF	
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	214 521 454
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : S.F.H.E.				Néant		*		
		Exercice N						
		France		Exportation et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB		FC		
	Production vendue { biens * Services *	FD	20 300 320	FE		FF	20 300 320	
		FG	95 039 317	FH		FI	95 039 317	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	115 339 638	FK		FL	115 339 638	
	Production stockée *					FM	-1 400 775	
	Production immobilisée *					FN	2 037 420	
	Subventions d'exploitation					FO	2 346 038	
	Reprises sur amortissements et provisions * (9)					FP	7 882 309	
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles					F1	13 849 194	
	Autres produits (1) (11)					FQ	3 916 408	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	143 970 231
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *					FS		
	Variation de stocks (marchandises) *					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *					FU	269 209	
	Variations de stock (matières premières et approvisionnements) *					FV	-103 560	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *					FW	33 845 849	
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FX	11 939 534	
	Salaires et traitements *					FY	8 848 110	
	Cotisations sociales (10)					FZ	4 525 203	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations {	- dotations aux amortissements * (14)				GA	32 315 750
			- dotations aux dépréciations				GB	2 649 663
		Sur actif circulant : dotations aux dépréciations *				GC	1 976 477	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions				GD	4 559 951	
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées						G1	5 196 493
	Autres charges (12)						GE	3 383 678
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	109 406 358
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	34 563 874	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * (III)					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ	1 138 999	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK	631	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	776 979	
	Reprises sur dépréciations					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie					GO	12 016	
	Produits des cessions d'immobilisations financières					G2		
Total des produits financiers (V)						GP	1 928 624	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *					GQ	51 288	
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	31 927 730	
	Différences négatives de change					GS		
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées					G3		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT	12 016	
	Total des charges financières (VI)						GU	31 991 033
2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	-30 062 409	
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	4 501 465	

(RENVOIS : voir tableau n°2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise :S.F.H.E.				Néant ☐ *			
				Exercice N			
Produits exceptionnels (VII)				HD			
Charges exceptionnelles (VIII)				HH			
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI			
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ			
Impôts sur les bénéfices * (X)				HK			
TOTAL DES PRODUITS (I + III +V + VII)				HL	145 898 856		
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	141 397 391		
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total de charges)				HN	4 501 465		
RENOVOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO		
	(2)	Dont	produits de locations immobilières			HY	
			Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			1G	
	(3)	Dont	Crédit-bail mobilier *			HP	
			Crédit-bail immobilier			HQ	
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			1H		
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées			1J	1 078 192	
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées			1K	481 344	
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)			HX		
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans les PME innovantes (art.217 octies)			RC		
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art.39 quinquies D)			RD		
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotis. sociales obligatoires hors CSG /RDS A5)			A2		
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A3		
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A4		
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles			A8		
			dont cotisations facultatives Madelin	A7			
			dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	A8			
(14)	Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3)			HS			
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :				Exercice N			
				Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels		
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :				Exercice N			
				Charges antérieures	Produits antérieurs		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.



S.F.H.E : ANNEXE LITTÉRAIRE AUX COMPTES ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le résultat de la SFHE s'élève à 4 501 K€ vs 3 325 K€ en 2024.

Principaux faits impactant les comptes de l'exercice :

L'exercice 2025 s'inscrit dans un environnement financier plus favorable qu'au cours des années précédentes. Après une période marquée par une forte remontée des taux, le taux du livret A a enregistré deux diminutions successives au cours de l'année, passant à 2,4 % au 1er février puis à 1,7 % au 1er août 2025. Cette évolution a permis d'amorcer une détente progressive du poids des intérêts dans les équilibres d'exploitation de la société.

Parallèlement, la SFHE a poursuivi sa stratégie de gestion active de son patrimoine dans une logique de sécurisation de ses équilibres économiques et de financement de ses investissements. Dans ce cadre, la cession de la résidence « Le Jardin des Mosaïques » située à Nîmes a généré une plus-value de 2,5 M€. Cette opération participe au renforcement de la structure financière de la société et contribue au financement des opérations de développement et de renouvellement du patrimoine.

L'exercice 2025 a également été marqué par un travail approfondi de régularisation de plusieurs litiges avec l'administration fiscale relatifs à la taxe foncière. Ces démarches, conduites en complément des demandes de dégrèvements formulées régulièrement par la société, ont abouti à la récupération de 3,4 M€. Cette action illustre l'attention portée par la SFHE à l'optimisation de l'ensemble des leviers financiers et fiscaux susceptibles d'améliorer durablement ses résultats.

Par ailleurs, la performance de l'exploitation locative s'est consolidée au cours de l'exercice. La poursuite de la diminution du taux de vacance, conjuguée à une maîtrise des charges d'exploitation et des coûts de gestion, a permis d'améliorer la rentabilité opérationnelle et de renforcer la solidité économique globale de l'entreprise.

Néanmoins, malgré l'amélioration de la marge locative et l'allègement progressif du poids de la dette, l'équilibre du résultat demeure encore en partie tributaire d'un niveau soutenu de cessions de logements aux particuliers ainsi que de la réalisation d'opérations de vente en bloc.

À noter également le redressement de la filiale Arcade Vyv Promotion Sud-Est (AVPSE), qui a reconstitué ses fonds propres grâce à un résultat de 2,7 M€ en 2025.

Pour mémoire, une provision pour dépréciation de la totalité de la valeur des titres détenus par la SFHE avait été constituée en 2023 pour un montant de 620 K€. Cette provision est maintenue au titre de l'exercice 2025, compte tenu des perspectives de résultat d'AVPSE pour 2026, actuellement attendues à un niveau proche de l'équilibre, qui pourraient à nouveau nécessiter la constatation d'une dépréciation si l'environnement économique venait à se dégrader.

À noter également le redressement de la filiale Arcade Vyv Promotion Sud-Est (AVPSE), qui a reconstitué ses fonds propres grâce à un résultat de 2,7 M€ en 2025.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025

Pour mémoire, une provision pour dépréciation de la totalité de la valeur des titres détenus par la SFHE avait été constituée en 2023 pour un montant de 620 K€. Cette provision est maintenue au titre de l'exercice 2025, compte tenu des perspectives de résultat d'AVPSE pour 2026, actuellement attendues à un niveau proche de l'équilibre, qui pourraient à nouveau nécessiter la constatation d'une dépréciation si l'environnement économique venait à se dégrader.

Dans ce contexte, la SFHE enregistre au titre de l'exercice 2025 un résultat net de 4,5 M€ (+2,5 M€) et un autofinancement de 14,1 M€ (+7 M€). Ces résultats traduisent une amélioration sensible, par rapport à 2024, de la capacité de la société à financer ses investissements et à accompagner sa stratégie de développement, en cohérence avec le nouveau cadre stratégique « Résonance » du groupe Arcade-Vyv, déployé à compter de 2026.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Méthodes générales de présentation et d'évaluation – Changement de méthode et d'estimation

2.1.1 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2025 sont celles prévues par :

- le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié notamment par le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016 ;
- le règlement ANC N° 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif au traitement comptable des instruments financiers à terme et des opérations de couvertures dans les comptes annuels des sociétés industrielles et commerciales, de première application obligatoire à compter du 1er janvier 2018 ;
- le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N° 2021-08 du 8 Octobre 2021 en application à compter du 1er Janvier 2021 ;
- l'arrêté du 7 octobre 2015 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, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée ;
- le règlement ANC N°2021-08, modifiant le règlement ANC N°2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant en particulier sur la nomenclature spécifique des comptes (modification entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées »), sur la présentation des états de synthèse (présentation séparée au passif du bilan du résultat, du report à nouveau et des réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) et sur les informations complémentaires devant être présentées dans l'annexe des comptes annuels (informations relatives à l'affectation du



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025

résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) ;

- le règlement ANC N° 2022-05 du 07 Octobre 2022 modifiant le règlement ANC N° 2021-08 du 8 Octobre 2021

- L'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant les arrêtés du 7 octobre 2015, l'un homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'autre 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 (CCH).

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence de méthodes comptables d'un exercice sur l'autre ;
- indépendance des exercices.

2.1.2 Changement de méthode

Il n'y a pas de changement de méthode comptable en 2025.

2.1.3 Détermination du résultat Sieg Hors Sieg

Pour l'exercice 2025, le résultat net de l'exercice s'élève à 4 501 465,07 € dont 3 311 348,31 € pour les activités relevant du SIEG et 1 190 116,76 € pour les autres activités relevant du hors SIEG.

Le calcul du résultat s'effectue en répartissant tous les produits et les charges relevant ou non du service d'intérêt économique général. Pour les produits et charges qui ne peuvent être affectés directement à 100% à l'une des activités SIEG ou hors SIEG, il est retenu une ventilation à partir des produits d'activités (compte 70 hors récupération de charges en 703). Au titre de l'exercice 2025, les clés de ventilations calculées SIEG et hors SIEG sont respectivement de 92,85 % et 7,15 %.

2.2. Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et de passif du bilan

2.2.1 Evaluation des immobilisations corporelles

Dans le cadre d'immobilisations acquises ou réhabilitées, la quote-part de valeur de terrain, si elle n'est pas mentionnée dans l'acte notarié, est estimée forfaitairement à 35% (hors frais internes / RMO). Ce pourcentage peut varier si la situation de l'opération est atypique.

Les immobilisations créées par la société (construction d'immeubles de rapport, travaux d'amélioration) sont valorisées à leur coût de production réel qui comprend :

- les travaux et honoraires facturés par les sociétés extérieures ;
- les frais financiers courus pendant la phase de construction et générés par des financements extérieurs obtenus ;
- les coûts internes de gestion de l'opération dans la limite imposée par l'instruction comptable des sociétés anonymes d'HLM. Toutefois, pour les opérations financées en PLA, les coûts internes sont évalués à leur valeur réelle.

Les immeubles construits par la société ou les biens acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment). Le tableau ci-après présente les différents composants identifiés et le pourcentage affecté à chaque composant :

Patrimoine existant au 31/12/2005

COMPOSANT	% Associé	
	En collectif	En individuel
Structure	90,30%	88,70%
Menuiserie ext.	3,30%	5,40%
Chauffage individuel ou chauffage collectif	3,20%	3,20%
Etanchéité	1,10%	-
Ravalement avec AM	2,10%	2,70%

Patrimoine livré à partir du 01/01/2005

COMPOSANT	% Associé	
	En collectif	En individuel
Structure	77,70%	80,80%
Menuiserie ext.	3,30%	5,40%
Chauffage individuel ou chauffage collectif	3,20%	3,20%
Etanchéité	1,10%	-
Ravalement avec AM	2,10%	2,70%
Electricité	5,20%	4,20%
Plomberie/sanitaire	4,60%	3,70%
Ascenseurs	2,80%	-

Coût technique de démolition : en cas de démolition sans reconstruction sur site, les coûts techniques peuvent être incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli dans la limite de sa valeur actuelle. Celle-ci étant très difficile à évaluer, les dépenses liées à la démolition sont comptabilisées en charges exceptionnelles diverses. La dernière année avant la démolition, le terrain devant être cédé, sa valeur sera connue et une partie des dépenses de l'année pourra donc être incorporée.

- Immobilisations corporelles en cours :



**S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE
AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025**

Ce poste enregistre la valeur des immobilisations non terminées à la fin de l'exercice : débité des charges facturées par les tiers et du coût des immobilisations créées par l'organisme (production immobilisée) et crédité lors de l'achèvement des travaux par le débit du compte 21 concerné.

Les factures concernant des travaux effectués durant l'exercice et non parvenues à la clôture sont enregistrées au crédit d'un compte 4084 « Fournisseurs d'immobilisations Factures non parvenues » et la TVA sur ces factures en TVA à régulariser.

Au 31/12/2025, les immobilisations concernées sont évaluées à la somme de 132 002 801,69€ TTC dont une TVA LASM hors VEFA de 5 868 130,06€.

Concernant les travaux en cours d'entretien du patrimoine existant pour lesquels les factures n'ont pas été reçues à la date d'arrêtée comptable, des provisions pour FNP sont comptabilisées sur la base du taux d'avancement des chantiers.

Concernant les travaux en cours de création de patrimoine, des situations de travaux régulières sont faites mensuellement, si bien qu'aucun taux d'avancement n'est pris en compte.

2.2.2 Evaluation des immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées à leur coût d'acquisition frais compris.

La valeur brute des baux emphytéotiques est composée du montant contractuel augmenté des frais d'actes éventuels.

2.2.3 Amortissements et dépréciation des immobilisations

2.2.3.1 Amortissements

Le mode linéaire est appliqué sur l'ensemble des immobilisations.

Immobilisations incorporelles :

- Baux emphytéotiques ou à construction : durée du bail dans la limite de la durée de vie de la construction
- Logiciels, Progiciels et études informatiques : 3 à 5 ans.

Immobilisations corporelles :

- Constructions (Immeubles de rapport et bâtiment administratifs) :

Les immeubles construits par la société ou les biens acquis sont ventilés et amortis par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

Composants	Construction		Rachat (> 5 ans)	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Structure	60	60	40	40
Menuiserie ext.	30	30	20	20
Chauffage				
- Collectif	30	-	20	-
- Individuel	18	18	12	12
Etanchéité	18	-	12	-
Electricité	30	30	20	20
Ravalement	18	18	12	12
Plomberie/Sanitaire	30	30	20	20
Ascenseur (si existant)	18	-	12	-

- Travaux d'amélioration (et aménagements des constructions) :

Les coûts des réhabilitations antérieurs au 31/12/2005 sont maintenus sur une ligne spécifique et amortis sur 25 ans en linéaire.

Depuis le 01/01/2005 : application d'une entrée en "composants" et d'une sortie d'actif calculée sur la base de la valeur à neuf du composant de remplacement déflatée de l'indice de la consommation et de la construction.

La date de mise en service des réhabilitations et des renouvellements de composants est systématiquement évaluée en date du 31 décembre de chaque année.

Des coûts internes peuvent être imputés dans le prix de revient sur justification du temps passé sur les opérations.

- Installations générales, agencements et aménagements (compte 2181) : 10 ans linéaire.
- Autres immobilisations corporelles : 3 à 5 ans linéaire.

2.2.3.2 Dépréciation

Conformément au principe comptable de prudence, lorsque la valeur nette comptable d'un bien est supérieure à sa valeur actuelle, il importe de constater une dépréciation.

- Dépréciation des projets :

Sur la base d'une probabilité de non-aboutissement de l'ensemble des projets en cours et pour lesquels des frais ont été engagés, une dépréciation peut être constituée sur les immobilisations en cours.

- Dépréciation des immobilisations mise en services :

Sur la base de taux de vacances élevé, une dépréciation peut être constituée.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025

- Dépréciation sur constructions à démolir :

Conformément à l'instruction comptable, lorsque la décision de démolition est prise par le conseil d'administration et approuvée par l'Autorité Administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble sera comptabilisé afin de réduire à zéro la valeur nette comptable de la construction à la date de démolition envisagée.

A ce jour, nous n'avons pas de projet de démolition.

2.2.4 Immobilisations financières et provisions pour dépréciation des titres

Règle générale :

Les immobilisations financières brutes figurent dans les comptes pour leur coût d'acquisition hors frais.

- Les immobilisations financières sont principalement composées de :

- titres de participations : ils sont constitués de participations pour lesquelles la société dispose d'une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices et des participations présentant un caractère stratégique pour le développement de ses activités ;
- créances rattachées à des participations ;
- prêts pour accessions ;
- titres immobilisés ;
- d'autres immobilisations financières principalement composées de dépôts de garanties et fonds de roulement.

Après avoir comparé pour chaque catégorie de titres la valeur d'inventaire et leur coût d'entrée, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes.

Conformément au principe de prudence, les plus-values latentes ne sont pas constatées alors que les moins-values latentes donnent lieu à l'enregistrement d'une provision pour dépréciation.

Le détail des filiales et participations est renseigné dans les tableaux de l'annexe.

Compte tenu de la situation financière de AVPSE, les titres détenus par SFHE sont dépréciés dans leur globalité à hauteur de 620 000€.

2.2.5 Stocks et travaux en cours

Conformément au plan comptable, la valorisation de ces stocks inclut les immeubles achevés ainsi que le coût d'achat du terrain, les travaux et honoraires, les frais d'administration générale de la production (rémunération de maîtrise d'ouvrage), les frais généraux affectés aux programmes, mais ne comporte aucune incorporation de frais



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025

financiers internes, ni de frais commerciaux autres que les charges de lancement de la commercialisation et de publicité.

Les frais financiers externes correspondent aux intérêts issus des lignes de trésorerie accordées par nos établissements bancaires sur les opérations en cours. Ils sont incorporés au coût de production pendant la période de construction et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux.

Les marges ne sont dégagées qu'après la date d'achèvement des travaux.

Une dépréciation sur les stocks de travaux en cours est comptabilisée dès lors qu'un recours sur le permis de construire est constaté, à hauteur du risque encouru.

Par ailleurs, des provisions pour risques et charges sont comptabilisées pour toutes les opérations d'accession en phase de clôture, étant précisé que le montant de ces dernières est établi par différence entre le budget de prix de revient et le prix de revient réel déjà engagé.

2.2.6 Créances douteuses des locataires

Depuis 2018 les taux de dépréciation des créances locataires ne sont plus les taux forfaitaires issus de l'étude nationale sur la recouvrabilité et la dépréciation des créances locataires réalisée par le cabinet PRIMEXIS. La SFHE utilise désormais des taux calculés sur la base de statistiques propres à l'évolution de ses créances clients.

Ainsi, une étude sur le recouvrement des créances locataires portant sur les exercices 2020, 2021 et 2022 a permis une nouvelle actualisation des taux en 2024.

A préciser qu'un taux forfaitaire de 100 % reste appliqué pour les locataires partis et les locataires dont la dette est supérieure à un an.

Les taux par tranches de créances appliqués sont les suivants :

- 0 à 3 mois : 4 %
- plus de 3 mois à 6 mois : 27 %
- plus de 6 mois à 9 mois : 36 %
- plus de 9 mois à 12 mois : 61 %

Le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. Le quittancement de décembre est intégré dans le total de la créance rapportée au quittancement normatif.

Concernant la créance relative aux résidences spécifiques, l'estimation de la dépréciation se fait au cas par cas en fonction du retard de paiement du gestionnaire de la résidence.

2.2.7 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont entrées pour leur coût d'acquisition.

Les plus-values réalisées sur cession de V.M.P. sont déterminées selon la règle du "premier entré, premier sorti".



**S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE
AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025**

Au moment de l'inventaire, des plus ou moins-values latentes sont déterminées par comparaison entre le prix d'acquisition et la valeur de marché des VMP. Seules les moins-values affectent le résultat de l'entreprise sous forme de dépréciation.

Nous n'avons pas disposé de V.M.P. au titre de l'année 2025.

2.2.8 Capitaux propres

La variation des capitaux propres entre la clôture au 31.12.2024 et celle au 31.12.2025 est la suivante :

Compte		Solde au 31/12/2024 en €		Solde au 31/12/2025 en €		Variations
Numéro	Intitulé	Débit	Crédit	Débit	Crédit	Montant
10	CAPITAL ET RESERVES		222 994 404,58		227 404 007,10	4 409 602,52
11	REPORT A NOUVEAU		1 162 031,12		0,00	- 1 162 031,12
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	42 768 356,21	130 144 714,21	44 135 901,44	143 941 071,59	12 427 812,15
						15 675 383,55

Le capital social est composé de 1 110 375 titres, dont la valeur nominale est de 1,6 € par titre, soit au total 1 776 600 €.

2.2.9 Subventions d'investissement

Le rythme du transfert en résultat des subventions est fonction du bien financé, soit :

	Produits
Immobilisations amortissables	Même rythme que l'amortissement du bien
Immobilisations non amortissables	1/10

Les subventions doivent être enregistrées dès leur notification en compte 13 par le débit d'un compte 441 (Etat) ou 467 (divers).

Suite aux ventes Hlm et aux remplacements de composant, il est constaté depuis le 01/01/2013 la sortie des subventions et la reprise en compte de résultat.



**S.F.H.E : ANNEXE LITTÉRAIRE
AUX COMPTES ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025**

La variation des subventions du 31.12.2024 au 31.12.2025 est la suivante :

Comptes	A Nouveau	Augmentation Acquisition	Augmentation Virements	Diminution Virements		Solde
			Virement de poste à poste	SORTIES	Virement de poste à poste	
131000	11 558 558,90	14 626 078,10		6 604 717,91		19 579 919,09
131100	469 175,27	-		162 102,85		307 072,42
131106	25 000,00	-		-		25 000,00
131110	48 891 585,21	1 434 417,00		454 604,85		49 871 397,36
131130	16 814 437,31	3 034 499,78		46 149,32		19 802 787,77
131132	13 271 704,34	494 260,00		8 879,60		13 757 084,74
131134	7 263 835,43	297 175,13		18 844,48		7 542 166,08
131140	7 137 977,10	-		5 290,77		7 132 686,33
131150	1 147 152,48	651 366,00		-		1 798 518,48
131780	15 318 930,47	656 400,00		21 982,80		15 953 347,67
131808	2 634 329,64	-		107 806,65		2 526 522,99
131809	625 358,57	-		3 687,07		621 671,50
131813	4 986 669,49	36 600,00		1 372,33		5 021 897,16
139000						
139110	- 276 964,51	- 6 596,27		- 94 559,98		- 189 000,80
139111	-19 133 352,89	- 789 737,06		- 264 566,89		-19 658 523,06
139114	- 5 901 040,35	- 133 020,20		- 5 290,77		- 6 028 769,78
139120	- 3 911 637,41	- 318 879,11		- 37 662,57		- 4 192 853,95
139130	- 3 369 894,16	- 229 917,32	-	- 3 163,87		- 3 596 647,61
139140	- 1 492 370,92	- 108 388,42	-	- 6 714,42		- 1 594 044,92
139150	- 549 623,17	- 22 745,00				- 572 368,17
139171	- 4 292 095,10	- 206 799,87		- 18 807,38		- 4 480 087,59
139180	- 984 209,21	- 71 905,63		- 1 372,33		- 1 054 742,51
139188	- 2 388 385,81	- 11 891,27		- 106 407,97		- 2 293 869,11
139189	- 468 782,68	- 9 898,33		- 3 687,07		- 474 993,94
TOTAL	87 376 358,00	19 321 017,53	0,00	6 893 205,38	0,00	99 804 170,15

2.2.10 Provision pour gros entretien

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus de l'instruction comptable du 7 octobre 2015, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont essentiellement les ravalements sans amélioration (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des parties communes (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien.

2.2.11 Indemnités de départ à la retraite et Prime Médailles du travail

La provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode prospective tenant compte de l'estimation des droits acquis par le personnel au moment du départ en retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

Cette valorisation porte sur la totalité du personnel à contrat à durée indéterminée ; elle prend en considération des hypothèses de mortalité et de rotation du personnel, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans.

Une provision pour prime de médaille de travail est constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité à la retraite.

2.2.12 Dotation aux dépréciations sur immobilisations

La société apprécie à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices de pertes de valeur, et réalise, le cas échéant, un test de dépréciation.

La méthodologie des tests de dépréciations est la suivante :

- suivi du taux de vacance par programme sur les 4 dernières années pour détecter un phénomène de vacance récurrent lié à une problématique de travaux ou de commercialisation,
- dépréciation à 100% pour les résidences dont le taux de vacance dépasse 50% en moyenne sur les 4 dernières années
- pour les autres résidences révélant un taux de vacance récurrent lié à une problématique de travaux ou de commercialisation, une évaluation de l'actif est réalisée en fonction de la CAF générée sur la durée restante du prêt construction.

2.2.13 Provisions

PCG	Libellé	Solde 2024	Augmentation	Diminution utilisée	Diminution non utilisée	Solde 2025
151100	Provision pour risques contentieux	748 045,44	227 238,56	-10 000,00	-113 192,00	852 092,00
151800	Autres provisions pour risques	836 483,01	309 187,46	- 95 430,00	-261 800,00	788 440,47
153000	Provision départ à la retraite	634 211,47	173 458,10		-139 397,09	668 272,49
157201	PGE	4 002 021,70	3 765 757,80	-278 914,00	-3 368 320,46	4 120 545,04
158602	Provisions charges sur stocks	271 000,00	346 000,00		-267 000,00	350 000,00
TOTAL PRC		6 491 761,62	4 821 641,92	-384 344,00	-4 149 709,55	6 779 349,99

2.2.14 Financement des actifs

Les immeubles de rapport et les foyers ainsi que les travaux de leur réhabilitation sont financés par des emprunts, des subventions et des fonds propres, conformément à la réglementation HLM.

Les autres actifs sont financés sur fonds propres, à l'exception du siège social.

Notre société contracte 6 grandes catégories d'emprunt :

- ✓ Emprunts Organismes Collecteurs 1%
- ✓ Emprunts CDC PLAI
- ✓ Emprunts CDC PLUS
- ✓ Emprunts CDC PLS
- ✓ Emprunts CDC PLI

Notre dette présente :

- un taux actuariel résiduel moyen : 3.46 %
- une durée moyenne résiduelle : 36 ans
- une répartition de : 90 % indexés sur le Livret A, 8 % en taux fixe et 3 % indexés sur Euribor ou inflation

2.2.15 Intérêts Compensateurs :

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan, comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés, au compte 4813 "charges différées - intérêts compensateurs", pour un montant identique.

En effet, l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L. 411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L.351-2 du C.C.H.

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société inscrit au débit du compte 4813 "charges différées - Intérêts compensateurs" le montant correspondant aux intérêts à rattacher à l'exercice clos.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025

2.2.16 Engagements hors bilan

Les engagements reçus ou donnés par la société sont gérés dans les systèmes d'information de la façon suivante, permettant ainsi un suivi budgétaire :

- émission des bons de commande de travaux d'entretien locatif,
- saisie des contrats d'entretien pluri annuels du patrimoine,
- gestion des baux de nos clients,
- contrats d'emprunt et leurs garanties associées, dès leur signature,
- marchés et commandes sur opération de construction ou réhabilitation d'immeubles,
- réservations de logements au profit des collectivités locales et des collecteurs 1%.
- Lignes de crédit non utilisées
- Contrats réservataires pour les PSLA

Conformément à la réglementation HLM, notre société apporte une triple garantie de revente, rachat et relogement aux accédants.

Le détail des engagements hors bilan figure dans les tableaux de l'annexe.

2.2.17 L'assurance Dommage Ouvrage

Depuis l'instruction comptable 2016, l'assurance dommage ouvrage acquittée après le 1^{er} janvier 2016 doit être comptabilisée en charge, et ce dès la date d'achèvement des travaux (date de garantie décennale).

Conformément à la réglementation, cette charge est répartie sur 10 ans.

2.3 Eléments postérieurs à la clôture

Néant

2.4 Autres informations

- Les dégrèvements de taxes foncières demandés ne sont comptabilisés qu'à la date de notification par l'Administration.
- Les ventes de certificats d'économie d'énergie ne sont comptabilisées qu'à l'encaissement.
- Aucune avance ou crédit n'est alloué aux dirigeants.
- L'intéressement dû au titre du résultat de l'exercice 2025 a été comptabilisé sur la base d'une évaluation des critères en vigueur dans le calcul de l'intéressement. Il sera définitivement calculé sur la base des comptes arrêtés au 31.12.2025 et sera payé en juin 2026.



**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 19 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le mardi dix-neuf mai à 9H30, l'Assemblée Générale Ordinaire de la **SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, au capital de 1 776 600 euros entièrement libéré, immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le numéro 642 016 703 s'est tenue, au siège social, sur convocation faite, par lettres individuelles en date du 5 mai 2026 et par voie d'annonce publiée dans le journal d'annonces légales « La Provence » du 5 mai 2026.

.../...

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

1° Résolution : Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2025, tels qu'ils ont été présentés et faisant apparaître un résultat bénéficiaire de 4 501 465,07 € ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution, est adoptée à l'unanimité.

.../...

3° Résolution : Affectation du résultat

Le résultat 2025 s'élève à 4 501 465,07 € dont 3 311 348,31€ de résultat des activités SIEG (Service d'Intérêt Economique Général) et 1 190 116,76 € de résultat des activités HORS SIEG.

Nous vous proposons d'affecter le résultat net de l'exercice de la manière suivante :

- pour le résultat des activités SIEG		
- affectation au report nouveau :		0,00 €
- affectation aux réserves diverses		- 5 171 143,42 €
- affectation aux réserves diverses OFS		9 510,62 €
- affectation aux réserves de plus-value nette sur cessions immobilières		8 472 981,11 €
- distribution de dividendes :		0,00 €
- pour le résultat des activités HORS SIEG		
- affectation aux réserves diverses :		1 134 598,01 €
- affectation à la réserve de plus-value nette sur cessions immobilières		0,00 €
- distribution de dividendes (livret A +1,5%) :		55 518,75 €

La mise en paiement du dividende de 0,05 € par action interviendra au plus tard le 30 juin 2026.

L'Assemblée Générale prend acte que les dividendes versés au cours des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividendes	Revenus éligibles à l'abattement	Revenus non éligibles à l'abattement
2022	66 623 €	966 €	65 657 €
2023	77 726 €	1 125 €	76 601 €
2024	77 726 €	1 125 €	76 601 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

.../...

Extrait certifié conforme

Brice VERHECKE

Directeur Général

SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Grant Thornton SAS

SAS d'Expertise Comptable et de

Commissariat aux Comptes

Villa d'Este 15 avenue Robert Schuman

CS 11600 13235 Marseille Cedex 02

SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES

Société anonyme d'HLM
1175 ROUTE PETITE ROUTE DES MILLES
13100 AIX-EN-PROVENCE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS **Exercice clos le 31 décembre 2025**

A l'Assemblée Générale de la société SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce, à l'exception de celles relatives aux créances locataires à usage d'habitation privée.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le 4 mai 2026 à Marseille

Le commissaire aux comptes
Grant Thornton SAS
Membre français de Grant Thornton International

Lionel HATET
Associé

2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif

Exercice au : 31/12/2025

N° de compte		ACTIF	31/12/2025				31/12/2024
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7	
A C T I F I M M O B I L I S E		COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 (SEM)	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	-		-		0,00 €
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				4 965 543,25	4 741 520,33
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	4 825 838,55	1 351 192,99	3 474 645,56		3 531 145,13
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 983 021,79	1 492 124,10	1 490 897,69		1 210 375,20
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 280 678 703,21	1 266 408 499,41
	2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	231 628 390,50	0,00	231 628 390,50		225 893 682,67
	212	Agencements et aménagements de terrains	112 911,15	0,00	112 911,15		0,00
	213 (sauf 21315, 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 296 339 318,35	346 047 276,94	950 292 041,41		948 863 045,24
	214 (sauf 21415, 2145)	Constuctions locatives sur sol d'autrui	116 207 445,10	29 582 196,64	86 625 248,46		80 141 513,34
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	13 519 634,42	2 471 835,39	11 047 799,03		11 281 026,54
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	2 415 510,41	1 443 197,75	972 312,66		229 231,62
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23	Immobilisations corporelles en cours				168 190 766,55	104 333 155,43
	2312	Terrains	62 742 555,65	0,00	62 742 555,65		27 160 989,67
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	96 511 657,67	2 659 218,55	93 852 439,12		76 067 259,87
	238	Avances et acomptes	11 595 771,78	0,00	11 595 771,78		1 104 905,89
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				28 158 459,41	27 783 555,62
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	28 331 048,06	620 600,00	27 710 448,06		27 324 158,06
	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 SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	448 011,35	0,00	448 011,35		459 397,56
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	1 867 661 114,78	385 667 642,36	1 481 993 472,42	1 481 993 472,42	1 403 266 730,79
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				6 099 664,21	7 183 879,80
	31 (OHLM)/ 38(SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	5 538 664,21	0,00	5 538 664,21		5 850 879,80
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		524 000,00
	358	Temporairement loués	561 000,00	0,00	561 000,00		809 000,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	FOURNISSEURS DEBITEURS	1 663 004,37	0,00	1 663 004,37	1 663 004,37	1 595 661,91
		CREANCES D'EXPLOITATION				30 370 855,26	24 605 171,87
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	8 518 076,05	777 455,50	7 740 620,55		7 267 903,65
	412	Créances sur acquéreurs	7 445 343,97	0,00	7 445 343,97		846 177,78
	413 et 414	Clients - autres activités	910,05	0,00	910,05		44 883,77
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	5 415 286,43	5 415 286,43	0,00		732 866,17
	418	Produits non encore facturés	841 452,75	0,00	841 452,75		1 523 504,11
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	2 539 656,04	0,00	2 539 656,04		5 317 255,49
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	11 802 871,90	0,00	11 802 871,90		8 872 580,90
		CREANCES DIVERSES (3)				25 909 912,06	28 681 814,14
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	13 640 029,23	0,00	13 640 029,23		17 806 576,04
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	3 112 575,41	0,00	3 112 575,41		4 535 937,83
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	250 014,46	0,00	250 014,46		280 741,35
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 461-4675-4678)	Débiteurs divers	8 907 292,96	0,00	8 907 292,96		6 058 558,92
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				28 004 411,54	31 488 625,44
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	2 622 111,97		2 622 111,97		2 496 360,46
	5188	Intérêts courus à recevoir	35 767,33		35 767,33		21 082,35
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	25 346 532,24		25 346 532,24		28 971 182,63
	53-54	Caisse et régies d'avances	0,00		0,00		0,00
	486	Charges constatées d'avance	1 512 016,27		1 512 016,27	1 512 016,27	1 344 957,84
		TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	99 752 605,64	6 192 741,93	93 559 863,71	93 559 863,71	94 900 111,00
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	220 239,73		220 239,73	220 239,73	255 249,43
	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)	1 967 633 960,15	391 860 384,29	1 575 773 575,86	1 575 773 575,86	1 498 422 091,22
					0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00

2.2.1 - BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1		PASSIF 2	31/12/2025		31/12/2024 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A U X P R O P R E S	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		227 404 007,10	222 994 404,58
	101-104-105 (sociétés)	Capital		1 980 102,41	1 980 102,41
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	1 776 600,00		1 776 600,00
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105	Ecart de réévaluation	203 502,41		203 502,41
	102-103 (OPH)	Dotations		0,00	0,00
	102	Dotations	0,00		0,00
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	106	Réserves		225 423 904,69	221 014 302,17
	1061 (sociétés)	Réserve légale	177 660,00		177 660,00
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	86 559 745,34		86 559 745,34
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières	111 612 392,65		97 252 892,84
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	32 914 014,21		12 979 812,22
	10688	Réserves diverses	27 074 106,70		37 024 003,99
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		5 891 437,42
	11	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	1 162 031,12
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		-6 865 250,61
	12	Résultat de l'exercice (a)	4 501 465,07	4 501 465,07	3 325 297,65
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG	3 311 348,31		1 730 728,21
		Montant brut	Inscrit au résultat		
	13	Subventions d'investissement	143 940 071,59	99 804 170,15	87 376 358,00
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	331 709 642,32	331 709 642,32	314 858 091,35
P R O V.	1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL FONDS PROPRES (I ET I bis)	331 709 642,32	331 709 642,32	314 858 091,35
	15	PROVISIONS		6 779 349,99	6 491 761,62
	151	Provisions pour risques	1 640 532,47		1 584 528,45
	1572	Provisions pour gros entretien	4 120 545,04		4 002 021,70
	153-158	Autres provisions pour charges	1 018 272,48		905 211,47
		TOTAL PROVISIONS (II)	6 779 349,99	6 779 349,99	6 491 761,62
		DETTE FINANCIERE (1)		1 184 970 334,22	1 127 524 852,29
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	33 068 021,96		33 454 317,87
D E T T E S	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	913 117 584,82		861 887 302,69
	1642	C.G.L.L.S.	1 066 631,65		1 113 236,41
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit	90 253 132,57		84 767 896,68
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	6 430 465,45		6 363 395,76
	1654	Redevances (location-accession)	197 142,57		197 511,60
	1658	Autres dépôts	0,00		26 000,00
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs	1 192 756,89		1 464 984,96
	1676	Avances d'organismes HLM	10 000 000,00		10 000 000,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	26 383 139,06		26 582 295,62
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	83 759 960,21		82 073 879,33
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	19 281 259,31		19 338 781,94
	16883	Intérêts compensateurs	220 239,73		255 249,43
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		4 166 692,64	7 909 438,00
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	0,00		0,00
	Autres 419	Autres	4 166 692,64		7 909 438,00
		DETTE D'EXPLOITATION		17 596 270,56	18 407 016,39
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	4 426 750,39		5 418 441,33
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	475 913,10		1 203 193,96
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	12 693 607,07		11 785 381,10
		DETTE DIVERSE		21 966 850,08	21 383 764,53
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	20 117 232,29		19 259 932,36
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	490,00		0,00
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières	1 531 596,47		1 717 298,16
	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	18 646,26		18 646,26
	4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	298 885,06		387 887,75
R E G U L.	487	Produits constatés d'avance		8 584 436,05	1 847 167,04
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	8 584 436,05		1 847 167,04
		TOTAL DES DETTES (Iii)	1 237 284 583,55	1 237 284 583,55	1 177 072 238,25
	477	Différences de conversion Passif (iv)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I +I bis + II + III + IV)			1 575 773 575,86	1 575 773 575,86	1 498 422 091,22
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an				0,00	970 531 442,65
à moins d'un an				1 184 970 334,22	156 993 409,64

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1Charges
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2025				31/12/2024	
		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)			99 682 400,35		97 628 598,95	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629) 60 (net de 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			34 295 003,20		32 992 714,23	
601	Achats stockés : Terrains		103 559,69	103 559,69		621 216,10	
602	Approvisionnements	165 649,68		165 649,68		113 708,97	
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		-103 559,69	-103 559,69		-621 216,10	
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires						
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		2 681 078,49	2 681 078,49		3 788 717,72	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	4 059 650,26	632 514,20	4 692 164,46		4 097 176,21	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 590 308,86	1 021 025,80	6 611 334,66		6 378 544,46	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme						
613	Locations						
614	Charges locatives et de copropriétés		1 139 626,02	1 139 626,02		1 159 088,17	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	678 053,07	2 047 937,15	2 725 990,22		2 806 835,85	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 026 174,68	4 026 174,68		3 517 064,43	
6156	Maintenance		366 049,55	366 049,55		307 911,18	
6158	Autres travaux d'entretien		157 464,06	157 464,06		165 561,27	
616	Primes d'assurances		1 735 090,57	1 735 090,57		1 037 846,09	
621	Personnel extérieur à l'organisme		103 952,43	103 952,43		216 560,97	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		2 237 561,27	2 237 561,27		2 202 475,76	
623	Publicité, publications, relations publiques		125 870,63	125 870,63		137 939,72	
625	Déplacements, missions et réceptions		408 498,66	408 498,66		425 234,66	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		1 328 252,00	1 328 252,00		1 453 006,00	
6285	Redevances		1 334 932,12	1 334 932,12		1 219 928,03	
Autres comptes 61 et 62	Autres	1 861 131,79	2 594 181,91	4 455 313,70		3 965 114,74	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			11 939 533,51		12 429 052,68	
631-633	Sur rémunérations	18 069,80	1 086 360,80	1 104 430,60		1 126 971,13	
63512	Taxes foncières		6 912 988,88	6 912 988,88		7 498 226,27	
Autres 635-637	Autres	3 299 264,95	622 849,08	3 922 114,03		3 803 855,28	
64	Charges de personnel			13 440 396,20		12 742 086,04	
641-6481	Salaires et traitements	236 889,12	9 456 883,73	9 693 772,85		8 645 541,02	
645-647-6485	Charges sociales	80 368,12	3 666 255,23	3 746 623,35		4 096 545,02	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			38 431 178,33		38 046 697,83	
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		31 840 393,02	31 840 393,02		30 801 648,17	
Autres 6811	Autres immobilisations		475 357,17	475 357,17		320 238,45	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances		1 916 315,68	1 916 315,68		2 776 212,18	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		3 765 757,80	3 765 757,80		3 276 992,98	
Autres 6815	Autres provisions		433 354,66	433 354,66		871 606,05	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			1 576 289,11		1 418 048,17	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 497 361,62	1 497 361,62		1 270 752,94	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		78 927,49	78 927,49		147 295,23	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			31 995 295,12		34 020 019,16	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		51 287,64	51 287,64		47 515,33	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		29 521 708,02	29 521 708,02		29 828 055,98	
661123	Intérêts compensateurs		16 277,94	16 277,94		51 126,26	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers					-5 357,72	
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		649 979,39	649 979,39		565 643,58	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		1 756 042,13	1 756 042,13		3 533 035,73	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			11 016 187,08		15 511 933,17	
671	Sur opérations de gestion		1 100 646,79	1 100 646,79		909 953,90	
	Sur opérations en capital :			6 844 877,51		13 338 310,38	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		5 208 508,65	5 208 508,65		11 116 721,20	
678	Autres charges exceptionnelles		1 636 368,86	1 636 368,86		2 221 589,18	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			3 070 662,78		1 263 668,89	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions		3 070 662,78	3 070 662,78		1 263 668,89	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES					209 790,00	
	TOTAL DES CHARGES	15 989 385,65	126 704 496,90	142 693 882,55		147 370 341,28	
	Solde créditeur = bénéfice			4 501 465,07		3 325 297,65	
	dont relevant du SIEG			3 311 348,31		1 730 728,21	
	dont ne relevant pas du SIEG			1 190 116,76		1 594 569,44	
	TOTAL GENERAL			147 195 347,62		150 695 638,93	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs					15 467,22	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2025			31/12/2024	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		124 190 939,44		119 189 153,22	
70 (net de 709)	Produits des activités		115 339 637,77		107 854 086,68	
7011	Ventes de terrains lotis					
7012-7013	Ventes d'immeubles batis	4 417 707,16			3 160 821,95	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	15 882 613,15			14 542 642,89	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	7 397 013,27			6 589 470,88	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	67 827 454,94			63 816 719,53	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	524 913,87			453 990,47	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	9 300 906,34			9 368 060,35	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus	34 972,85			54 283,79	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	5 569 469,11			5 399 810,50	
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					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.	46 500,00			55 500,00	
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services	3 618 781,54			3 471 938,57	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	719 305,54			940 847,75	
71	Production stockée (ou destockage)		-1 400 775,28		495 970,91	
7133	Immeubles en cours	2 680 224,72			3 787 970,91	
7135	Immeubles achevés	-4 081 000,00			-3 292 000,00	
72	Production immobilisée		2 037 419,80		1 774 958,94	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	811 577,12			1 171 441,43	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	1 225 842,68			603 517,51	
74	Subventions d'exploitation		147 772,32		25 489,28	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	147 772,32			25 489,28	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		6 617 984,31		7 223 549,08	
78157	Provisions pour gros entretien	3 647 234,46			3 803 101,39	
78174	Dépréciations de créances	2 494 730,76			1 725 838,19	
Autres 781	Autres reprises	476 019,09			1 694 609,50	
791	Transferts de charges d'exploitation	1 280 214,03	1 280 214,03		1 113 683,86	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	168 686,49	168 686,49		701 414,47	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		1 932 886,59		2 096 695,72	
761	De participations (2)		1 138 998,98		739 636,57	
7611	Revenus des actions	11,25			11,25	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	1 078 192,23			674 363,14	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	60 795,50			65 262,18	
762	D'autres immobilisations financières (2)		630,94		622,30	
76261-76262	Prêts accession					
Autres 762	Autres	630,94			622,30	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	776 978,73	776 978,73		1 305 233,09	
765-766-768	Autres (2)				77,50	
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières	16 277,94	16 277,94		51 126,26	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		21 071 521,59		29 409 789,99	
771	Sur opérations de gestion	3 711 838,19	3 711 838,19		1 931 391,92	
	Sur opérations en capital :		16 095 358,83		26 033 253,15	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	13 861 209,57			23 693 185,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 198 265,95			2 237 019,67	
778	Autres	35 883,31			103 048,48	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 264 324,57	1 264 324,57		1 445 144,92	
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	147 195 347,62	147 195 347,62		150 695 638,93	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		147 195 347,62		150 695 638,93	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs				3 609,44	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					



S.F.H.E : ANNEXE LITTÉRAIRE AUX COMPTES ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le résultat de la SFHE s'élève à 4 501 K€ vs 3 325 K€ en 2024.

Principaux faits impactant les comptes de l'exercice :

L'exercice 2025 s'inscrit dans un environnement financier plus favorable qu'au cours des années précédentes. Après une période marquée par une forte remontée des taux, le taux du livret A a enregistré deux diminutions successives au cours de l'année, passant à 2,4 % au 1er février puis à 1,7 % au 1er août 2025. Cette évolution a permis d'amorcer une détente progressive du poids des intérêts dans les équilibres d'exploitation de la société.

Parallèlement, la SFHE a poursuivi sa stratégie de gestion active de son patrimoine dans une logique de sécurisation de ses équilibres économiques et de financement de ses investissements. Dans ce cadre, la cession de la résidence « Le Jardin des Mosaïques » située à Nîmes a généré une plus-value de 2,5 M€. Cette opération participe au renforcement de la structure financière de la société et contribue au financement des opérations de développement et de renouvellement du patrimoine.

L'exercice 2025 a également été marqué par un travail approfondi de régularisation de plusieurs litiges avec l'administration fiscale relatifs à la taxe foncière. Ces démarches, conduites en complément des demandes de dégrèvements formulées régulièrement par la société, ont abouti à la récupération de 3,4 M€. Cette action illustre l'attention portée par la SFHE à l'optimisation de l'ensemble des leviers financiers et fiscaux susceptibles d'améliorer durablement ses résultats.

Par ailleurs, la performance de l'exploitation locative s'est consolidée au cours de l'exercice. La poursuite de la diminution du taux de vacance, conjuguée à une maîtrise des charges d'exploitation et des coûts de gestion, a permis d'améliorer la rentabilité opérationnelle et de renforcer la solidité économique globale de l'entreprise.

Néanmoins, malgré l'amélioration de la marge locative et l'allègement progressif du poids de la dette, l'équilibre du résultat demeure encore en partie tributaire d'un niveau soutenu de cessions de logements aux particuliers ainsi que de la réalisation d'opérations de vente en bloc.

À noter également le redressement de la filiale Arcade Vyv Promotion Sud-Est (AVPSE), qui a reconstitué ses fonds propres grâce à un résultat de 2,7 M€ en 2025.

Pour mémoire, une provision pour dépréciation de la totalité de la valeur des titres détenus par la SFHE avait été constituée en 2023 pour un montant de 620 K€. Cette provision est maintenue au titre de l'exercice 2025, compte tenu des perspectives de résultat d'AVPSE pour 2026, actuellement attendues à un niveau proche de l'équilibre, qui pourraient à nouveau nécessiter la constatation d'une dépréciation si l'environnement économique venait à se dégrader.

À noter également le redressement de la filiale Arcade Vyv Promotion Sud-Est (AVPSE), qui a reconstitué ses fonds propres grâce à un résultat de 2,7 M€ en 2025.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025

Pour mémoire, une provision pour dépréciation de la totalité de la valeur des titres détenus par la SFHE avait été constituée en 2023 pour un montant de 620 K€. Cette provision est maintenue au titre de l'exercice 2025, compte tenu des perspectives de résultat d'AVPSE pour 2026, actuellement attendues à un niveau proche de l'équilibre, qui pourraient à nouveau nécessiter la constatation d'une dépréciation si l'environnement économique venait à se dégrader.

Dans ce contexte, la SFHE enregistre au titre de l'exercice 2025 un résultat net de 4,5 M€ (+2,5 M€) et un autofinancement de 14,1 M€ (+7 M€). Ces résultats traduisent une amélioration sensible, par rapport à 2024, de la capacité de la société à financer ses investissements et à accompagner sa stratégie de développement, en cohérence avec le nouveau cadre stratégique « Résonance » du groupe Arcade-Vyv, déployé à compter de 2026.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Méthodes générales de présentation et d'évaluation – Changement de méthode et d'estimation

2.1.1 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2025 sont celles prévues par :

- le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié notamment par le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016 ;
- le règlement ANC N° 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif au traitement comptable des instruments financiers à terme et des opérations de couvertures dans les comptes annuels des sociétés industrielles et commerciales, de première application obligatoire à compter du 1er janvier 2018 ;
- le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N° 2021-08 du 8 Octobre 2021 en application à compter du 1er Janvier 2021 ;
- l'arrêté du 7 octobre 2015 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, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée ;
- le règlement ANC N°2021-08, modifiant le règlement ANC N°2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant en particulier sur la nomenclature spécifique des comptes (modification entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées »), sur la présentation des états de synthèse (présentation séparée au passif du bilan du résultat, du report à nouveau et des réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) et sur les informations complémentaires devant être présentées dans l'annexe des comptes annuels (informations relatives à l'affectation du



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025

résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) ;

- le règlement ANC N° 2022-05 du 07 Octobre 2022 modifiant le règlement ANC N° 2021-08 du 8 Octobre 2021

- L'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant les arrêtés du 7 octobre 2015, l'un homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'autre 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 (CCH).

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence de méthodes comptables d'un exercice sur l'autre ;
- indépendance des exercices.

2.1.2 Changement de méthode

Il n'y a pas de changement de méthode comptable en 2025.

2.1.3 Détermination du résultat Sieg Hors Sieg

Pour l'exercice 2025, le résultat net de l'exercice s'élève à 4 501 465,07 € dont 3 311 348,31 € pour les activités relevant du SIEG et 1 190 116,76 € pour les autres activités relevant du hors SIEG.

Le calcul du résultat s'effectue en répartissant tous les produits et les charges relevant ou non du service d'intérêt économique général. Pour les produits et charges qui ne peuvent être affectés directement à 100% à l'une des activités SIEG ou hors SIEG, il est retenu une ventilation à partir des produits d'activités (compte 70 hors récupération de charges en 703). Au titre de l'exercice 2025, les clés de ventilations calculées SIEG et hors SIEG sont respectivement de 92,85 % et 7,15 %.

2.2. Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et de passif du bilan

2.2.1 Evaluation des immobilisations corporelles

Dans le cadre d'immobilisations acquises ou réhabilitées, la quote-part de valeur de terrain, si elle n'est pas mentionnée dans l'acte notarié, est estimée forfaitairement à 35% (hors frais internes / RMO). Ce pourcentage peut varier si la situation de l'opération est atypique.

Les immobilisations créées par la société (construction d'immeubles de rapport, travaux d'amélioration) sont valorisées à leur coût de production réel qui comprend :



**S.F.H.E : ANNEXE LITTÉRAIRE
AUX COMPTES ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025**

- les travaux et honoraires facturés par les sociétés extérieures ;
- les frais financiers courus pendant la phase de construction et générés par des financements extérieurs obtenus ;
- les coûts internes de gestion de l'opération dans la limite imposée par l'instruction comptable des sociétés anonymes d'HLM. Toutefois, pour les opérations financées en PLA, les coûts internes sont évalués à leur valeur réelle.

Les immeubles construits par la société ou les biens acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment). Le tableau ci-après présente les différents composants identifiés et le pourcentage affecté à chaque composant :

Patrimoine existant au 31/12/2005

COMPOSANT	% Associé	
	En collectif	En individuel
Structure	90,30%	88,70%
Menuiserie ext.	3,30%	5,40%
Chauffage individuel ou chauffage collectif	3,20%	3,20%
Etanchéité	1,10%	-
Ravalement avec AM	2,10%	2,70%

Patrimoine livré à partir du 01/01/2005

COMPOSANT	% Associé	
	En collectif	En individuel
Structure	77,70%	80,80%
Menuiserie ext.	3,30%	5,40%
Chauffage individuel ou chauffage collectif	3,20%	3,20%
Etanchéité	1,10%	-
Ravalement avec AM	2,10%	2,70%
Electricité	5,20%	4,20%
Plomberie/sanitaire	4,60%	3,70%
Ascenseurs	2,80%	-

Coût technique de démolition : en cas de démolition sans reconstruction sur site, les coûts techniques peuvent être incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli dans la limite de sa valeur actuelle. Celle-ci étant très difficile à évaluer, les dépenses liées à la démolition sont comptabilisées en charges exceptionnelles diverses. La dernière année avant la démolition, le terrain devant être cédé, sa valeur sera connue et une partie des dépenses de l'année pourra donc être incorporée.

- Immobilisations corporelles en cours :



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025

Ce poste enregistre la valeur des immobilisations non terminées à la fin de l'exercice : débité des charges facturées par les tiers et du coût des immobilisations créées par l'organisme (production immobilisée) et crédité lors de l'achèvement des travaux par le débit du compte 21 concerné.

Les factures concernant des travaux effectués durant l'exercice et non parvenues à la clôture sont enregistrées au crédit d'un compte 4084 « Fournisseurs d'immobilisations Factures non parvenues » et la TVA sur ces factures en TVA à régulariser.

Au 31/12/2025, les immobilisations concernées sont évaluées à la somme de 132 002 801,69€ TTC dont une TVA LASM hors VEFA de 5 868 130,06€.

Concernant les travaux en cours d'entretien du patrimoine existant pour lesquels les factures n'ont pas été reçues à la date d'arrêtée comptable, des provisions pour FNP sont comptabilisées sur la base du taux d'avancement des chantiers.

Concernant les travaux en cours de création de patrimoine, des situations de travaux régulières sont faites mensuellement, si bien qu'aucun taux d'avancement n'est pris en compte.

2.2.2 Evaluation des immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées à leur coût d'acquisition frais compris.

La valeur brute des baux emphytéotiques est composée du montant contractuel augmenté des frais d'actes éventuels.

2.2.3 Amortissements et dépréciation des immobilisations

2.2.3.1 Amortissements

Le mode linéaire est appliqué sur l'ensemble des immobilisations.

Immobilisations incorporelles :

- Baux emphytéotiques ou à construction : durée du bail dans la limite de la durée de vie de la construction
- Logiciels, Progiciels et études informatiques : 3 à 5 ans.

Immobilisations corporelles :

- Constructions (Immeubles de rapport et bâtiment administratifs) :

Les immeubles construits par la société ou les biens acquis sont ventilés et amortis par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

Composants	Construction		Rachat (> 5 ans)	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Structure	60	60	40	40
Menuiserie ext.	30	30	20	20
Chauffage				
- Collectif	30	-	20	-
- Individuel	18	18	12	12
Etanchéité	18	-	12	-
Electricité	30	30	20	20
Ravalement	18	18	12	12
Plomberie/Sanitaire	30	30	20	20
Ascenseur (si existant)	18	-	12	-

- Travaux d'amélioration (et aménagements des constructions) :

Les coûts des réhabilitations antérieurs au 31/12/2005 sont maintenus sur une ligne spécifique et amortis sur 25 ans en linéaire.

Depuis le 01/01/2005 : application d'une entrée en "composants" et d'une sortie d'actif calculée sur la base de la valeur à neuf du composant de remplacement déflatée de l'indice de la consommation et de la construction.

La date de mise en service des réhabilitations et des renouvellements de composants est systématiquement évaluée en date du 31 décembre de chaque année.

Des coûts internes peuvent être imputés dans le prix de revient sur justification du temps passé sur les opérations.

- Installations générales, agencements et aménagements (compte 2181) : 10 ans linéaire.
- Autres immobilisations corporelles : 3 à 5 ans linéaire.

2.2.3.2 Dépréciation

Conformément au principe comptable de prudence, lorsque la valeur nette comptable d'un bien est supérieure à sa valeur actuelle, il importe de constater une dépréciation.

- Dépréciation des projets :

Sur la base d'une probabilité de non-aboutissement de l'ensemble des projets en cours et pour lesquels des frais ont été engagés, une dépréciation peut être constituée sur les immobilisations en cours.

- Dépréciation des immobilisations mise en services :

Sur la base de taux de vacances élevé, une dépréciation peut être constituée.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025

- Dépréciation sur constructions à démolir :

Conformément à l'instruction comptable, lorsque la décision de démolition est prise par le conseil d'administration et approuvée par l'Autorité Administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble sera comptabilisé afin de réduire à zéro la valeur nette comptable de la construction à la date de démolition envisagée.

A ce jour, nous n'avons pas de projet de démolition.

2.2.4 Immobilisations financières et provisions pour dépréciation des titres

Règle générale :

Les immobilisations financières brutes figurent dans les comptes pour leur coût d'acquisition hors frais.

- Les immobilisations financières sont principalement composées de :

- titres de participations : ils sont constitués de participations pour lesquelles la société dispose d'une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices et des participations présentant un caractère stratégique pour le développement de ses activités ;
- créances rattachées à des participations ;
- prêts pour accessions ;
- titres immobilisés ;
- d'autres immobilisations financières principalement composées de dépôts de garanties et fonds de roulement.

Après avoir comparé pour chaque catégorie de titres la valeur d'inventaire et leur coût d'entrée, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes.

Conformément au principe de prudence, les plus-values latentes ne sont pas constatées alors que les moins-values latentes donnent lieu à l'enregistrement d'une provision pour dépréciation.

Le détail des filiales et participations est renseigné dans les tableaux de l'annexe.

Compte tenu de la situation financière de AVPSE, les titres détenus par SFHE sont dépréciés dans leur globalité à hauteur de 620 000€.

2.2.5 Stocks et travaux en cours

Conformément au plan comptable, la valorisation de ces stocks inclut les immeubles achevés ainsi que le coût d'achat du terrain, les travaux et honoraires, les frais d'administration générale de la production (rémunération de maîtrise d'ouvrage), les frais généraux affectés aux programmes, mais ne comporte aucune incorporation de frais



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025

financiers internes, ni de frais commerciaux autres que les charges de lancement de la commercialisation et de publicité.

Les frais financiers externes correspondent aux intérêts issus des lignes de trésorerie accordées par nos établissements bancaires sur les opérations en cours. Ils sont incorporés au coût de production pendant la période de construction et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux.

Les marges ne sont dégagées qu'après la date d'achèvement des travaux.

Une dépréciation sur les stocks de travaux en cours est comptabilisée dès lors qu'un recours sur le permis de construire est constaté, à hauteur du risque encouru.

Par ailleurs, des provisions pour risques et charges sont comptabilisées pour toutes les opérations d'accession en phase de clôture, étant précisé que le montant de ces dernières est établi par différence entre le budget de prix de revient et le prix de revient réel déjà engagé.

2.2.6 Créances douteuses des locataires

Depuis 2018 les taux de dépréciation des créances locataires ne sont plus les taux forfaitaires issus de l'étude nationale sur la recouvrabilité et la dépréciation des créances locataires réalisée par le cabinet PRIMEXIS. La SFHE utilise désormais des taux calculés sur la base de statistiques propres à l'évolution de ses créances clients.

Ainsi, une étude sur le recouvrement des créances locataires portant sur les exercices 2020, 2021 et 2022 a permis une nouvelle actualisation des taux en 2024.

A préciser qu'un taux forfaitaire de 100 % reste appliqué pour les locataires partis et les locataires dont la dette est supérieure à un an.

Les taux par tranches de créances appliqués sont les suivants :

- 0 à 3 mois : 4 %
- plus de 3 mois à 6 mois : 27 %
- plus de 6 mois à 9 mois : 36 %
- plus de 9 mois à 12 mois : 61 %

Le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. Le quittancement de décembre est intégré dans le total de la créance rapportée au quittancement normatif.

Concernant la créance relative aux résidences spécifiques, l'estimation de la dépréciation se fait au cas par cas en fonction du retard de paiement du gestionnaire de la résidence.

2.2.7 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont entrées pour leur coût d'acquisition.

Les plus-values réalisées sur cession de V.M.P. sont déterminées selon la règle du "premier entré, premier sorti".



**S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE
AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025**

Au moment de l'inventaire, des plus ou moins-values latentes sont déterminées par comparaison entre le prix d'acquisition et la valeur de marché des VMP. Seules les moins-values affectent le résultat de l'entreprise sous forme de dépréciation.

Nous n'avons pas disposé de V.M.P. au titre de l'année 2025.

2.2.8 Capitaux propres

La variation des capitaux propres entre la clôture au 31.12.2024 et celle au 31.12.2025 est la suivante :

Compte		Solde au 31/12/2024 en €		Solde au 31/12/2025 en €		Variations
Numéro	Intitulé	Débit	Crédit	Débit	Crédit	Montant
10	CAPITAL ET RESERVES		222 994 404,58		227 404 007,10	4 409 602,52
11	REPORT A NOUVEAU		1 162 031,12		0,00	- 1 162 031,12
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	42 768 356,21	130 144 714,21	44 135 901,44	143 941 071,59	12 427 812,15
						15 675 383,55

Le capital social est composé de 1 110 375 titres, dont la valeur nominale est de 1,6 € par titre, soit au total 1 776 600 €.

2.2.9 Subventions d'investissement

Le rythme du transfert en résultat des subventions est fonction du bien financé, soit :

	Produits
Immobilisations amortissables	Même rythme que l'amortissement du bien
Immobilisations non amortissables	1/10

Les subventions doivent être enregistrées dès leur notification en compte 13 par le débit d'un compte 441 (Etat) ou 467 (divers).

Suite aux ventes Hlm et aux remplacements de composant, il est constaté depuis le 01/01/2013 la sortie des subventions et la reprise en compte de résultat.



**S.F.H.E : ANNEXE LITTÉRAIRE
AUX COMPTES ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025**

La variation des subventions du 31.12.2024 au 31.12.2025 est la suivante :

Comptes	A Nouveau	Augmentation Acquisition	Augmentation Virements	Diminution Virements		Solde
			Virement de poste à poste	SORTIES	Virement de poste à poste	
131000	11 558 558,90	14 626 078,10		6 604 717,91		19 579 919,09
131100	469 175,27	-		162 102,85		307 072,42
131106	25 000,00	-		-		25 000,00
131110	48 891 585,21	1 434 417,00		454 604,85		49 871 397,36
131130	16 814 437,31	3 034 499,78		46 149,32		19 802 787,77
131132	13 271 704,34	494 260,00		8 879,60		13 757 084,74
131134	7 263 835,43	297 175,13		18 844,48		7 542 166,08
131140	7 137 977,10	-		5 290,77		7 132 686,33
131150	1 147 152,48	651 366,00		-		1 798 518,48
131780	15 318 930,47	656 400,00		21 982,80		15 953 347,67
131808	2 634 329,64	-		107 806,65		2 526 522,99
131809	625 358,57	-		3 687,07		621 671,50
131813	4 986 669,49	36 600,00		1 372,33		5 021 897,16
139000						
139110	- 276 964,51	- 6 596,27		- 94 559,98		- 189 000,80
139111	-19 133 352,89	- 789 737,06		- 264 566,89		-19 658 523,06
139114	- 5 901 040,35	- 133 020,20		- 5 290,77		- 6 028 769,78
139120	- 3 911 637,41	- 318 879,11		- 37 662,57		- 4 192 853,95
139130	- 3 369 894,16	- 229 917,32	-	- 3 163,87		- 3 596 647,61
139140	- 1 492 370,92	- 108 388,42	-	- 6 714,42		- 1 594 044,92
139150	- 549 623,17	- 22 745,00				- 572 368,17
139171	- 4 292 095,10	- 206 799,87		- 18 807,38		- 4 480 087,59
139180	- 984 209,21	- 71 905,63		- 1 372,33		- 1 054 742,51
139188	- 2 388 385,81	- 11 891,27		- 106 407,97		- 2 293 869,11
139189	- 468 782,68	- 9 898,33		- 3 687,07		- 474 993,94
TOTAL	87 376 358,00	19 321 017,53	0,00	6 893 205,38	0,00	99 804 170,15

2.2.10 Provision pour gros entretien

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus de l'instruction comptable du 7 octobre 2015, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont essentiellement les ravalements sans amélioration (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des parties communes (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien.

2.2.11 Indemnités de départ à la retraite et Prime Médailles du travail

La provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode prospective tenant compte de l'estimation des droits acquis par le personnel au moment du départ en retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

Cette valorisation porte sur la totalité du personnel à contrat à durée indéterminée ; elle prend en considération des hypothèses de mortalité et de rotation du personnel, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans.

Une provision pour prime de médaille de travail est constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité à la retraite.

2.2.12 Dotation aux dépréciations sur immobilisations

La société apprécie à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices de pertes de valeur, et réalise, le cas échéant, un test de dépréciation.

La méthodologie des tests de dépréciations est la suivante :

- suivi du taux de vacance par programme sur les 4 dernières années pour détecter un phénomène de vacance récurrent lié à une problématique de travaux ou de commercialisation,
- dépréciation à 100% pour les résidences dont le taux de vacance dépasse 50% en moyenne sur les 4 dernières années
- pour les autres résidences révélant un taux de vacance récurrent lié à une problématique de travaux ou de commercialisation, une évaluation de l'actif est réalisée en fonction de la CAF générée sur la durée restante du prêt construction.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025

2.2.13 Provisions

PCG	Libellé	Solde 2024	Augmentation	Diminution utilisée	Diminution non utilisée	Solde 2025
151100	Provision pour risques contentieux	748 045,44	227 238,56	-10 000,00	-113 192,00	852 092,00
151800	Autres provisions pour risques	836 483,01	309 187,46	- 95 430,00	-261 800,00	788 440,47
153000	Provision départ à la retraite	634 211,47	173 458,10		-139 397,09	668 272,49
157201	PGE	4 002 021,70	3 765 757,80	-278 914,00	-3 368 320,46	4 120 545,04
158602	Provisions charges sur stocks	271 000,00	346 000,00		-267 000,00	350 000,00
TOTAL PRC		6 491 761,62	4 821 641,92	-384 344,00	-4 149 709,55	6 779 349,99

2.2.14 Financement des actifs

Les immeubles de rapport et les foyers ainsi que les travaux de leur réhabilitation sont financés par des emprunts, des subventions et des fonds propres, conformément à la réglementation HLM.

Les autres actifs sont financés sur fonds propres, à l'exception du siège social.

Notre société contracte 6 grandes catégories d'emprunt :

- ✓ Emprunts Organismes Collecteurs 1%
- ✓ Emprunts CDC PLAI
- ✓ Emprunts CDC PLUS
- ✓ Emprunts CDC PLS
- ✓ Emprunts CDC PLI

Notre dette présente :

- un taux actuariel résiduel moyen : 3.46 %
- une durée moyenne résiduelle : 36 ans
- une répartition de : 90 % indexés sur le Livret A, 8 % en taux fixe et 3 % indexés sur Euribor ou inflation

2.2.15 Intérêts Compensateurs :

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan, comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés, au compte 4813 "charges différées - intérêts compensateurs", pour un montant identique.

En effet, l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L. 411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L.351-2 du C.C.H.

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société inscrit au débit du compte 4813 "charges différées - Intérêts compensateurs" le montant correspondant aux intérêts à rattacher à l'exercice clos.



S.F.H.E : ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025

2.2.16 Engagements hors bilan

Les engagements reçus ou donnés par la société sont gérés dans les systèmes d'information de la façon suivante, permettant ainsi un suivi budgétaire :

- émission des bons de commande de travaux d'entretien locatif,
- saisie des contrats d'entretien pluri annuels du patrimoine,
- gestion des baux de nos clients,
- contrats d'emprunt et leurs garanties associées, dès leur signature,
- marchés et commandes sur opération de construction ou réhabilitation d'immeubles,
- réservations de logements au profit des collectivités locales et des collecteurs 1%.
- Lignes de crédit non utilisées
- Contrats réservataires pour les PSLA

Conformément à la réglementation HLM, notre société apporte une triple garantie de revente, rachat et relogement aux accédants.

Le détail des engagements hors bilan figure dans les tableaux de l'annexe.

2.2.17 L'assurance Dommage Ouvrage

Depuis l'instruction comptable 2016, l'assurance dommage ouvrage acquittée après le 1^{er} janvier 2016 doit être comptabilisée en charge, et ce dès la date d'achèvement des travaux (date de garantie décennale).

Conformément à la réglementation, cette charge est répartie sur 10 ans.

2.3 Eléments postérieurs à la clôture

Néant

2.4 Autres informations

- Les dégrèvements de taxes foncières demandés ne sont comptabilisés qu'à la date de notification par l'Administration.
- Les ventes de certificats d'économie d'énergie ne sont comptabilisées qu'à l'encaissement.
- Aucune avance ou crédit n'est alloué aux dirigeants.
- L'intéressement dû au titre du résultat de l'exercice 2025 a été comptabilisé sur la base d'une évaluation des critères en vigueur dans le calcul de l'intéressement. Il sera définitivement calculé sur la base des comptes arrêtés au 31.12.2025 et sera payé en juin 2026.

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2025

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		8011	Avals, cautions, garanties donnés	1 158 841 223,34
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		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	331 307 710,12	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	319 609 283,08
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession) 1 720 446,58 €	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives) 110 973 929,01 €	
			80188	Engagements divers 206 914 907,49 €	
TOTAL		331 307 710,12	TOTAL		1 478 450 506,42

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	247 466,35	80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	7 172 558,00			
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

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 : 31/12/2025

	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		1 162 031,12			1 162 031,12				
12 - Résultat de l'exercice N-1		3 325 297,65			1 730 728,21		1 594 569,44		
- 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						52,05%			47,95%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres									
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	14 359 499,81						14 359 499,81		
10688 Réserves diverses	1 516 843,19			-11 466 740,48			12 983 583,67		
457 - Dividendes (spécifique sociétés)	77 726,25			77 726,25		100,00%			
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	-11 466 740,48			14 281 773,56			-25 748 514,04		
TOTAL	4 487 328,77	4 487 328,77		2 892 759,33	2 892 759,33		1 594 569,44	1 594 569,44	

(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	2026	0,05	55 518,75	56 851,20	4 501 465,07
N-1	2025	0,07	77 726,25	79 947,00	3 325 297,65
N-2	2024	0,07	77 726,25	0,02	239 625,44

(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

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	70 545 834,56	76 415 299,77	92 126 537,75	93 311 443,79	99 457 024,62
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	37 109 371,76	35 878 730,52	27 862 765,67	34 014 485,70	38 172 284,94
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	10 513 116,08	9 243 058,87	239 625,44	3 325 297,65	4 501 465,07
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice		179	196	203	216
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	6 749 125,95	7 324 536,63	8 642 444,32	7 945 809,52	8 915 192,84
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	2 840 865,99	3 161 246,95	3 744 445,36	4 796 276,52	4 525 203,36

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)	3 949 011,07	6 922 393,18	14 111 116,32	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 050 664,45	2 045 569,46	1 916 608,65	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	106 051 983,15	107 854 086,68	115 339 637,77	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	13 925 445,40	14 542 642,89	15 882 613,15	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	93 177 202,20	95 357 013,25	101 373 633,27	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	4,24%	7,26%	13,92%	8,47%

(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 : 31/12/2025

N° de compte	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	3	3	4	5	6	7	8 (2+3+4-5-6)
	INCORPORELLES						
201	Frais d'établissement						
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	4 800 920,07		24 918,48			4 825 838,55
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles	298 937,16	371 093,81		500 578,77		169 452,20
203-205-206 -207-2088	Autres immobilisations incorporelles	2 103 741,01	209 249,81	500 578,77			2 813 569,59
	TOTAL I	7 203 598,24	580 343,62	525 497,25	500 578,77		7 808 860,34
	CORPORELLES						
	TERRAINS						
2111	Terrains nus						
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	225 893 682,67		6 601 955,47		867 247,64	231 628 390,50
212	Agencements - Aménagements de terrains		112 911,15				112 911,15
	TOTAL II	225 893 682,67	112 911,15	6 601 955,47		867 247,64	231 741 301,65
	CONSTRUCTIONS						
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]	1 270 792 102,30		34 564 870,99		9 017 654,94	1 296 339 318,35
	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants			29 309 123,08		7 448 249,46	
	Additions et remplacement de composants (1)			5 255 747,91		1 569 405,48	
214 (sauf 21415-2145)	Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]	107 300 898,09		9 034 735,57	8 777,04	119 411,52	116 207 445,10
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants			8 842 579,89	8 777,04		
	Additions et remplacement de composants (1)			192 155,68		119 411,52	
21315-2135 - 21415-2145	Bâtiments et install. admin. [C]	13 496 338,08		115 891,98		92 595,64	13 519 634,42
	TOTAL III [A+B+C]	1 391 589 338,47		43 715 498,54	8 777,04	9 229 662,10	1 426 066 397,87
215	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	63 278,23	2 766,39				66 044,62
	DIVERS						
2181	Install. générales, agencements et aménagements div.	484 940,97	432 974,97				917 915,94
2182	Matériel de transport						
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	481 807,45	172 991,13				654 798,58
2184	Mobilier	466 866,68	309 884,59				776 751,27
2188	Diverses						
	TOTAL V	1 433 615,10	915 850,69				2 349 465,79
22	Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure	27 160 989,67	42 802 404,24		7 220 838,26		62 742 555,65
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	61 558 222,96	48 338 746,78	1 000,00	37 087 851,21		72 810 118,53
	- Additions et remplacements de composants (1)	15 299 644,11	13 965 690,60		5 563 795,57		23 701 539,14
238	Avances et acomptes	1 104 905,89	11 198 975,93		708 110,04		11 595 771,78
	TOTAL VII	105 123 762,63	116 305 817,55	1 000,00	50 580 595,08		170 849 985,10
	Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 724 103 677,10	117 337 345,78	50 318 454,01	50 589 372,12	10 096 909,74	1 831 073 195,03
	FINANCIERES						
261-266- 2675-2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	27 944 758,06	389 480,00			3 190,00	28 331 048,06
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
272	Titres immobilisés (droit de créance)						
2741	Prêts participatifs						
2781	Prêts principaux pour accession						
2782	Prêts complémentaires pour accession						
2783	Prêts aux SCCC						
269- 271- 274 (sauf 2741) -275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	459 397,56	67 114,13			78 500,34	448 011,35
2678-2768	Intérêts courus						
	TOTAL IX	28 404 155,62	456 594,13			81 690,34	28 779 059,41
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 759 711 430,96	118 374 283,53	50 843 951,26	51 089 950,89	10 178 600,08	1 867 661 114,78

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitation, de résidentialisation et de changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations.
(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.
(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)
(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.
(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

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

4.4 Amortissements (A)
Exercice au : 31/12/2025

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	1 269 774,94	81 418,05			1 351 192,99
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 192 302,97	299 821,13			1 492 124,10
	TOTAL I	2 462 077,91	381 239,18			2 843 317,09
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains					
	TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	321 868 054,46	28 971 197,90		4 791 975,42	346 047 276,94
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	27 159 384,75	2 494 555,22		71 743,33	29 582 196,64
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	2 215 311,54	293 221,85		36 698,00	2 471 835,39
	TOTAL III	351 242 750,75	31 758 974,97		4 900 416,75	378 101 308,97
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage	46 676,45	6 649,37			53 325,82
	TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	427 834,78	54 825,67			482 660,45
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	402 302,08	67 200,13			469 502,21
28184	Mobilier	390 848,40	46 860,87			437 709,27
28188	Diverses					
	TOTAL V	1 220 985,26	168 886,67			1 389 871,93
	TOTAL VI					
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
	TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	354 972 490,37	32 315 750,19		4 900 416,75	382 387 823,81

(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 :

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

4.4 Amortissements (B)
Exercice au : 31/12/2025

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)		3 868 910,78	923 064,64		4 791 975,42
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui			71 743,33		71 743,33
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs			36 698,00		36 698,00
	TOTAL III		3 868 910,78	1 031 505,97		4 900 416,75
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					
28184	Mobilier					
28188	Diverses					
	TOTAL V					
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
	TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL		3 868 910,78	1 031 505,97		4 900 416,75

(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.

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions
Exercice au : 31/12/2025

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	748 045,44	227 238,56	123 192,00	852 092,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	634 211,47	173 458,10	139 397,09	(3) 668 272,48
Pour gros entretien	4 002 021,70	3 765 757,80	3 647 234,46	4 120 545,04
Pour charges sur opérations immobilières	271 000,00	346 000,00	267 000,00	350 000,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	836 483,01	309 187,46	357 230,00	788 440,47
TOTAL II	6 491 761,62	4 821 641,92	(2) 4 534 053,55	6 779 349,99
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	851 609,80	2 448 133,32	640 524,57	2 659 218,55
Financières	620 600,00			620 600,00
TOTAL III	1 472 209,80	2 448 133,32	640 524,57	3 279 818,55
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés	213 000,00		213 000,00	
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	213 000,00		213 000,00	
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	6 771 157,01	1 916 315,68	2 494 730,76	6 192 741,93
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	6 771 157,01	1 916 315,68	2 494 730,76	6 192 741,93
TOTAL VI (III+IV+V)	8 456 366,81	4 364 449,00	3 348 255,33	9 472 560,48
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	14 948 128,43	(1) 9 186 090,92	(1) 7 882 308,88	16 251 910,47

RENVOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	6 115 428,14	6 617 984,31
	- Financières		
	- Exceptionnelles	3 070 662,78	1 264 324,57
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		384 344,00
	... de provisions non utilisées (*)		4 149 709,55
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			668 272,48

(*) 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 : 31/12/2025

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)	33 068 021,96	1 127 400,72	4 039 885,21	27 900 736,03	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 004 437 349,04	16 859 078,67	87 245 439,48	900 332 830,89	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	6 430 465,45	Non ventilable (3)		6 430 465,45	
1654	Redevances location - accession	197 142,57	197 142,57			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)	1 192 756,89	282 882,90	909 873,99		
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	36 383 139,06	34 048 775,49	828 379,09	1 505 984,48	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	83 759 960,21	83 759 960,21			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	19 281 259,31	19 281 259,31			
16883	Intérêts compensateurs	220 239,73	220 239,73			
TOTAL I dettes financières		1 184 970 334,22	155 776 739,60	93 023 577,77	936 170 016,85	
dont emprunts remboursables in fine						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	490,00	490,00			
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	25 019 895,78	25 019 895,78			
419	Clients créditeurs	4 166 692,64	4 166 692,64			
42	Personnel et comptes rattachés	2 152 276,79	2 152 276,79			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 690 632,54	1 690 632,54			
44	Etat et autres collectivités publiques	8 716 389,58	8 716 389,58			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	8 716 389,58	8 716 389,58			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	1 531 596,47	1 531 596,47			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	1 531 596,47	1 531 596,47			
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	353 786,86	353 786,86			
461	Opérations pour le compte de tiers	18 646,26	18 646,26			
46 sauf 461	Autres dettes	335 140,60	335 140,60			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	98 052,62	98 052,62			
TOTAL II		43 729 813,28	43 729 813,28			
487	Produits constatés d'avance	8 584 436,05	8 584 436,05			
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours	8 584 436,05	8 584 436,05			
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III		8 584 436,05	8 584 436,05			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		1 237 284 583,55	208 090 988,93	93 023 577,77	936 170 016,85	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	75 493 941,59
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	19 682 709,03
(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

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

4.7 Etat des créances
Exercice au : 31/12/2025

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	855 000,00		855 000,00
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières	361 934,63		361 934,63
	TOTAL I	1 216 934,63		1 216 934,63
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	1 663 004,37	1 663 004,37	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	8 518 076,05	8 518 076,05	
416	Clients douteux ou litigieux	5 415 286,43		5 415 286,43
412	Créances sur acquéreurs	7 445 343,97	7 445 343,97	
413/414/415/418	Autres créances clients	842 362,80	842 362,80	
42	Personnel et comptes rattachés	8 265,27	8 265,27	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques	14 315 434,27	14 315 434,27	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	14 315 434,27	14 315 434,27	
45	Groupes, associés et opération de coopération	16 752 604,64	16 752 604,64	
451	Groupe	648 081,72	648 081,72	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	13 640 029,23	13 640 029,23	
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	2 464 493,69	2 464 493,69	
46	Débiteurs divers	9 176 135,82	9 176 135,82	
461	Opérations pour le compte de tiers	250 014,46	250 014,46	
46 sauf 461	Autres créances (1)	8 926 121,36	8 926 121,36	
	TOTAL II	64 136 513,62	58 721 227,19	5 415 286,43
486	Charges constatées d'avance	1 512 016,27	346 819,07	1 165 197,20
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	1 512 016,27	346 819,07	1 165 197,20
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	66 865 464,52	59 068 046,26	7 797 418,26

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	-11 802 871,90
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	2 512 562,37

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS
(en euros)

Exercice au : 31/12/2025

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
					Brute	Nette					
Filiales et participations (1)											
Nom 1	Siren 2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
Filiales (7)											
- 1- ANTIN RESIDENCES	315 518 803	30 262 768,00			17,90	17,90				0,70	
- 2- LOGIS CORSE	310 288 568	2 205 455,00		65.75%	1 434 704,75	1 434 704,75					
- 3- ARCANSUD	497 220 434	1 454 278,00		63.64%	1 379 409,36	1 379 409,36					
- 4- MESOLIA	469 201 552	316 131,20		0.05%	1 832,00	1 832,00				7,20	
- 5- NCA	692 006 729	1 001 424,00			16,00	16,00					
- 6- FRANCE LOIRE	673 720 744	13 108 080,00			245,88	245,88				3,35	
- 7- AIGUILLON RESIDENCE	302 382 387	2 011 648,00		0.20%	3 811,22	3 811,22					
- 8- SCCI ARCADE VYV	572 179 828				130,00	130,00					
- 9- SCCV COMMUNAY LES CHANTURIERS	942 817 255	1 000,00		60.00%	600,00	600,00					
- 10- SCCV LA BASTIDE BEAUVOIR EN CABO	789 506 185	1 000,00		70.00%	700,00	700,00					
- 11- SCCV MONTGISCARD L'ENCLOS	789 510 526	1 000,00		70.00%	700,00	700,00			168 508,07		
- 12- SCCV ST MANDRIER ROUGET DE L'ISLE	538 785 445	1 000,00		90.00%	900,00	900,00					
- 13- SCCV CARNOULLES SITE DU CLOS	791 329 956	1 000,00		60.00%	600,00	600,00					
- 14- SCCV CUGES LA FEAUTRIERE	793 415 225	1 000,00		60.00%	600,00	600,00					
- 15- SCCV MARSEILLE LE PRINCE RINGUET	799 394 655	1 000,00		90.00%	900,00	900,00					
- 16- SCCV MARSEILLE CHUTE LAVIE	799 394 689	1 000,00		85.00%	850,00	850,00					
- 17- SCI DOMAINE DE SEXTIUS	352 040 265	304,90		99.00%	301,85	301,85					
- 18- SAS ARCADE VYV PROMOTION SUD ES	904 925 864	1 000 000,00		62.00%	620 000,00						
- 19- SCI TERRASSE DU THOLONET	428 102 453	304,00		70.00%	212,80	212,80					
- 20- SCI LES COTEAUX DE LA MER	428 102 594	304,00		90.00%	273,60	273,60					
- 21- NOVE GESTION	908 541 436	37 000,00		14.22%	47 360,00	47 360,00					
- 22- SCI LES TERRASSES DU NIL	452 961 600	400,00		60.00%	240,00	240,00					
- 23- SCI VLLAS TERRISSES	048 098 037	400,00		99.00%	396,00	396,00					
- 24- SCI GRIGNY L'AGORA	524 153 491	400,00		99.00%	396,00	396,00					
- 25- SCI L'ECELLE DE L'HORTUS	501 602 627	400,00		60.00%	240,00	240,00					
- 26- SCCV 523 LA VERPILLIERE	942 940 875	1 000,00		80.00%	800,00	800,00					
- 27- SCCV MARSEILLE JABERT	801 518 630	1 000,00		60.00%	600,00	600,00					
- 28- SCIC OFS 3M MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPO		718 000,00		10.00%	100 000,00	100 000,00					
- 29- SCCV ST PRIEST INDUSTRIE	803 183 292	1 000,00		99.00%	990,00	990,00					
- 30- SCCV LE LAVANDOU PUIITS ST MICHEL	803 303 999	1 000,00		75.00%	750,00	750,00			408 530,80		
- 31- SCCV GASSIN LA VERNATELLE	811 056 240	1 000,00		60.00%	600,00	600,00					
- 32- SCCV SOLLIES TOUCAS LEGUE	813 470 143	1 000,00		60.00%	600,00	600,00					
- 33- SCCV COMMUNET RUE DU MAZET	822 682 886	1 000,00		99.00%	990,00	990,00					
- 34- SCI DE BOUVIERS	410 729 412	304,90		48.00%	149,40	149,40					
- 35- SCI FRONTIGNAN ZAC DE PIELLES	828 924 472	1 000,00		60.00%	600,00	600,00					
- 36- SCCV PIERREFEU LA SAREIRIS	844 758 292	1 000,00		80.00%	800,00	800,00					
- 37- SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE	790 389 555	1 000,00		90.00%	900,00	900,00					
- 38- SCI LES TERRASSES DE MORIANI	501 552 970	400,00		40.00%	160,00	160,00					
- 39- SCI AMURELLA	501 544 241	400,00		40.00%	160,00	160,00					
- 40- SCI RES. SANTA BARBARA	501 548 598	400,00		40.00%	160,00	160,00					
- 41- SCI LE LOFT	511 980 344	400,00		9.00%	36,00	36,00					
- 42- SCI ROQUEVAIRE	514 214 642	400,00		40.00%	160,00	160,00					
- 43- SCI LES JARDINS DE SOLLIES	514 214 501	400,00		40.00%	160,00	160,00					
- 44- SCI BASTIA RESIDENCE VITTORI	514 685 247	400,00		40.00%	160,00	160,00					
- 45- SCI VILLE DE PIETRABUGNO	534 062 831	400,00		40.00%	160,00	160,00					
- 46- SCCV BEZIERS QUAI PORT NEUF	900 607 375	1 000,00		80.00%	800,00	800,00					
- 47- SCCV BORGIO RES. SANTA APPIANO	750 765 596	1 000,00		40.00%	400,00	400,00					
- 48- SCCV ILE ROUSSE RES. ISULA PIANA	798 672 770	1 000,00		40.00%	400,00	400,00					
- 49- SCI VILLA DOMITIA	511 632 200	400,00		9.00%	36,00	36,00					
- 50- SCI BORD DU LAC	422 024 885	304,00		44.00%	134,00	134,00					
- 51- SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	830 491 080	1 000,00		60.00%	600,00	600,00					
- 52- SCCV PROPRIANO RES. A PIANA	798 672 770	1 000,00		40.00%	400,00	400,00					
- 53- SCCV ST ORENS LES JARDINS DE TUCAR	752 126 052	1 000,00		70.00%	700,00	700,00					
- 54- SCCV 521 MILLERY RUE COTE MARQUI	942 739 160	1 000,00		80.00%	800,00	800,00					
- 55- SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAILL	824 441 992	1 000,00		60.00%	600,00	600,00			990 048,60		
- 56- SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	818 366 080	1 000,00		90.00%	900,00	900,00					
- 57- SCCV FREJUS ANCIEN COMBATTANTS	912 007 481	1 000,00		90.00%	900,00	900,00					
- 58- SCCV ST PRIEST ZAC DU TRIANGLE	803 183 292	1 000,00		99.00%	990,00	990,00					
- 59- SCCV FABREGUES ECOPARC 4	820 124 634	1 000,00		75.00%	750,00	750,00					
- 60- SCCV MANDUEL BOIS DES ROZIER	820 101 673	1 000,00		75.00%	750,00	750,00					
- 61- SCCV MEZIEU ROUTE D'AZIEU	820 101 640	1 000,00		99.00%	990,00	990,00					
- 62- SCCV MONTICELLO RESIDENCE SAN RO	817 689 045	1 000,00		40.00%	400,00	400,00					
- 63- SCCV MONPTELLIER NOUVEAU ST RO	824 326 532	1 000,00		50.00%	500,00	500,00					
- 64- SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARRAS 2	833 111 586	1 000,00		60.00%	600,00	600,00					
- 65- SCCV AJACCIO LES TERRASSES DE GRAY	830 689 915	1 000,00		40.00%	400,00	400,00					
- 66- SCCV PIETROSELLA RESIDENCE SOLEM	834 153 785	1 000,00		40.00%	400,00	400,00					
- 67- SCCV SOLARO RESIDENCE A COASINA	900 505 777	1 000,00		80.00%	800,00	800,00					
- 68- SCCV COEUR D'ORQUES	835 201 203	1 000,00		80.00%	800,00	800,00					
- 69- SCCV MONTPELLIER PARC 2000	835 201 161	1 000,00		80.00%	800,00	800,00					
- 70- SCCV COMMUNAY LIEU DIT SAVOUGE	922 601 349	1 000,00		95.00%	950,00	950,00			2 997 387,30		
- 71- SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	843 150 269	1 000,00		80.00%	800,00	800,00					
- 72- SCCV SETE CHEVALIER DE CLERVILLE	848 010 120	1 000,00		50.00%	500,00	500,00					
- 73- SCCV SAINT MAXIMIN LA FRUITIERE	850 289 331	1 000,00		80.00%	800,00	800,00			469 104,15		
- 74- SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	850 289 497	1 000,00		80.00%	800,00	800,00			281 495,83		
- 75- SCCV BAILLARGUES CH. DU PETIT BON	877 777 466	1 000,00		80.00%	800,00	800,00					
- 76- SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	878 558 758	1 000,00		80.00%	800,00	800,00			1 927 858,82		
- 77- LA MAISON POUR TOUS	625 480 199	49 001 241,00		32.01%	23 842 285,30	23 842 285,30					
-											
-											
-											
-											
-											

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

4.9 Dirigeants - Effectif
Exercice au : 31/12/2025

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	204,77		29,21	
Cadres	54,01		8,31	
Non cadres	150,76		20,90	
Gardiens d'immeubles	4,60			
Cadres				
Non cadres	4,60			
Personnels d'immeubles	6,16			
Cadres				
Non cadres	6,16			
Personnels de maintenance				
Cadres				
Non cadres				
TOTAL	215,53		29,21	
Dont effectif de l'organisme à plein temps	207,07			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	12,00			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	8,45			

4.9.2 - EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	200,28	8,00	208,28
- Fins de contrats au cours de l'année	21,32	4,00	25,32
+ Contrats signés au cours de l'année	33,10	5,00	38,10
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	212,06	9,00	221,06

(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 : 31/12/2025

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			

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)		16 277,94	
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	350 587,55		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles	929 626,48		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	929 626,48		
TOTAL	1 280 214,03	16 277,94	

(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...) :

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2025

N° Inventaire	Opérations	Immobilisations Incorporelles (compte 721) (1)	Coûts internes (compte 7221) (2)	Frais financiers (compte 7222) (3)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (4)	Total
	1	2	3	4	5	6
sans objet	Voir ci-dessous			811 577,12	1 225 842,68	2 037 419,80

(1) Justifier ci-dessous l'incorporation des immobilisations incorporelles.

(2) 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 .

(3) 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 dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

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

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

4.12 Coûts incorp. stocks

Exercice au : 31/12/2025

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					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL					

(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 .

Frais Financiers de plusieurs opérations immobilisées et RMO facturée sur des opérations spécifiques et projets.

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2025

I - CHARGES		
Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		1 100 646,79
- Pénalités	35,00	
- Frais sur Vente HLM	929 626,48	
- Subventions accordées Participation	5 555,00	
- Autres Charges Exceptionnelles	165 430,31	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		5 208 508,65
Cessions (2)		
- Cession Vente HLM	4 446 586,41	
- Cession Titres de Participations SCI & SCCV	12 015,57	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
- Remplacement de composant	749 906,67	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
678 - Autres (1) (2)		1 636 368,86
- Dépenses Liées à des Sinistres	440 437,94	
- Projets Abandonnés	970 651,57	
- Divers Charges Exceptionnelles	225 279,35	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		3 070 662,78
- Dotaitons aux Provisions Exceptionnelles	421 000,00	
- Dotations aux Dépréciations Exceptionnelles	2 649 662,78	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	11 016 187,08	11 016 187,08

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2025

II - PRODUITS

- (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 Charges Produits antér.(OPH)
Exercice au : 31/12/2025

24