

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

L'an deux mille vingt-six, le mardi dix-neuf mai à quatorze heures, les associés de la Coopérative ARCANSUD, société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'Hlm, à capital variable, dont le siège social est situé à Aix en Provence (13090) 1175 Petite Route des Milles (497 220 434 RCS Aix-en-Provence), se sont réunis en Assemblée Générale Mixte, à la suite de la convocation faite par le président par lettre simple individuelle en date du 04 mai 2026.

.../...

RESOLUTION RELATIVE A L'AFFECTATION DU RESULTAT

3^{ème} RESOLUTION (affectation du résultat 2025)

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice clos au 31/12/2025 s'élevant à -59 435,59 € (dont -113 985,81€ de résultat relevant du SIEG et 54 550,22 € de résultat relevant du Hors SIEG) en « report à nouveau ».

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre des trois derniers exercices.

Cette résolution est adoptée à la majorité des collèges votants compte tenu d'un vote contre.

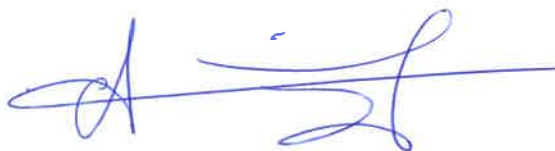
.../...

8^{ème} RESOLUTION (délégation de pouvoir au porteur pour l'accomplissement des formalités)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée, pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des collèges votants.

.../...



Extrait certifié conforme

**Le Président Directeur Général
M. Cédric HEINRICH**

Désignation de l'entreprise : ARCAN SUD		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois : 12					
Adresse de l'entreprise 1175 Petite route des Milles		13547 Aix en Provence Cedex 4	Durée de l'exercice précédent : 12				
Numéro SIRET : 49722043400052		Néant ☐ *					
		Exercice N, clos le : 31/12/2025					
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3			
ACTIF IMMOBILISE *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Capital souscrit non appelé (I) AA					
		Frais d'établissement * AB		AC			
		Frais de développement * CX		CQ			
		Concessions, brevets et droits similaires AF		AG			
		Fonds commercial (1) AH		AI			
		Autres immobilisations incorporelles AJ		AK			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes AL		AM			
		Terrains AN		AO			
		Constructions AP		AQ			
		Installations techniques, matériel et outillage industriels AR		AS			
		Autres immobilisations corporelles AT	62 614	AU	62 614		
		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes AV		AW			
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations CS	1 207 206	CT	10 400	1 196 806	
		Titres immobilisés de l'activité de portefeuille CU		CV			
		Créances rattachées à des participations BB	45 000	BC		45 000	
		Autres titres immobilisés BD	1 143	BE		1 143	
		Prêts BF		BG			
		Autres immobilisations financières * BH		BI			
TOTAL (II) BJ		1 315 963	BK	10 400	1 305 563		
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements BL		BM			
		En cours de production de biens BN		BO			
		En cours de production de services BP		BQ			
		Produits intermédiaires et finis BR		BS			
		Marchandises BT		BU			
		Avances et acomptes versés sur commandes BV		BW			
	CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3)* BX		BY			
		Autres créances (3) BZ	670 933	CA		670 933	
		Capital souscrit et appelé, non versé CB	15	CC		15	
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)		CE			
		Disponibilités CF	2 298 431	CG		2 298 431	
		Charges constatées d'avance (3)* CH		CI			
TOTAL (III) CJ		2 969 379	CK		2 969 379		
Comptes de régularisation	Frais d'émission d'emprunt (IV) CW						
	Primes de remboursement des emprunts (V) CM						
	Écarts de conversion actif et différences d'évaluation * (VI) CN						
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI) CO	4 285 342	1A	10 400	4 274 942		
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 : *		Immobilisations :		Stocks :		Créances :	

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

Copie Certifiée Conforme
Le Président Directeur Général.

Désignation de l'entreprise : ARCANSUD			Néant ☐ *	
			Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 1 455 728)	DA	1 455 743	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,	DB	14 202	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC		
	Réserve légale (3)	DD	453 440	
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	1 015 437	
	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	404 456	
	Report à nouveau	DH	569 217	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	-59 436	
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
		TOTAL (I)	DL	3 853 059
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		
	Provisions pour charges	DQ		
	TOTAL (III)	DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	346 616	
	Instruments financiers à terme	D1		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	62 614	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	7 182	
	Dettes fiscales et sociales	DY	4 556	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	510	
	Autres dettes	EA	404	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB		
	TOTAL (IV)	EC	421 883	
	Écart de conversion passif * et différences d'évaluation (V)	ED		
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	4 274 942	
RENOIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	1B		
	(2) Dont {	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C	
		Écart de réévaluation libre	1D	
		Réserve de réévaluation (1976)	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	421 883	
(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 : ARCANSUD				Néant ☐ *	
		Exercice N			
		France		Exportation et livraisons intracommunautaires	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB	FC
	Production vendue biens * Services *	FD		FE	FF
		FG	20 748	FH	FI
		20 748	FK	FL	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	20 748	FK	FL
	Production stockée *				FM
	Production immobilisée *				FN
	Subventions d'exploitation				FO
	Reprises sur amortissements et provisions * (9)				FP
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				F1
Autres produits (1) (11)				FQ	
Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR
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
	Variations de stock (matières premières et approvisionnements) *				FV
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *				FW
	Impôts, taxes et versements assimilés *				FX
	Salaires et traitements *				FY
	Cotisations sociales (10)				FZ
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements * (14) - dotations aux dépréciations			GA
					GB
					GC
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations *			GD	
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			GE	
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			GI	
	Autres charges (12)			GE	
Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)					GG
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
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				GK
	Autres intérêts et produits assimilés (5)				GL
	Reprises sur dépréciations				GM
	Différences positives de change				GN
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				GO
	Produits des cessions d'immobilisations financières				G2
Total des produits financiers (V)					GP
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *				GQ
	Intérêts et charges assimilées (6)				GR
	Différences négatives de change				GS
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				G3
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				GT
Total des charges financières (VI)					GU
2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)					GV
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)					GW

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

Désignation de l'entreprise :ARCANSUD		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 *		HK		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	337 841	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	397 277	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total de charges)		HN	-59 436	
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)	IG		
	(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)	IH		
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ	286 769	
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK	306 315	
	(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.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

I. METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

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 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 8 décembre 2023 modifiant les arrêtés du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée du 7 octobre 2015 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) a été publié le 16 décembre 2023.

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) Changement de méthode

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

3) Détermination du résultat Sieg Hors Sieg

Pour l'exercice 2025, le résultat net est déficitaire de 59 435.59 € dont 54 550,22 € de résultat bénéficiaire 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.

4) Résultat financier :

Ce dernier est constitué essentiellement des résultats comptables des SCI et SCCV pour lesquelles Arcansud détient une part de capital.

La quote-part de remontée de résultats de ces dernières dans les comptes d'Arcansud, au titre de l'exercice 2025, s'élève à -19 545.79 €

Ce résultat correspond aux résultats bénéficiaires, pour 286 769.31 € (dont 89 946,17 € concernant l'activité des SCCV privées), diminués des résultats déficitaires, pour 306 315.10€ (dont 30 280,71 € concernant l'activité des SCCV privées).

II. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Dans le prolongement des orientations stratégiques engagées depuis 2024, Arcansud a poursuivi ses travaux visant à préserver sa capacité d'adaptation dans la perspective de coopérations potentielles avec d'autres acteurs du mouvement HLM tout en maîtrisant l'exposition aux risques opérationnels

Évolution des relations avec l'OFS Coop Foncière Méditerranée

Dans le cadre du recentrage de ses opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) autour de l'ESH SFHE en tant qu'OFS de référence, Arcansud a engagé un processus de clarification de sa situation au sein de l'OFS Coop Foncière Méditerranée.

Après une première proposition en 2025 visant notamment la cession des 42 logements BRS situés à La Valette-du-Var, qui n'a pas été retenue par le conseil d'administration de l'OFS, Arcansud a formulé en février 2026 un schéma alternatif de sortie du capital.

Ce dispositif prévoit le remboursement des apports initiaux et d'une partie des augmentations de capital, ainsi qu'une renonciation partielle des capitaux apportés pour financer l'acquisition du terrain de l'opération de La Valette-du-Var. En contrepartie, l'OFS, ou ses associés, devront reprendre l'ensemble des obligations et engagements susceptibles de demeurer à la charge d'Arcansud au titre de cette opération.

À ce jour, Arcansud demeure dans l'attente d'un retour formel sur cette proposition. Cette démarche vise à sécuriser juridiquement et financièrement la position de la Coopérative et à clarifier les responsabilités attachées aux opérations BRS historiques.

Situation de la SCCV Marseille Boulevard Die

L'exercice 2025 a également été marqué par l'évolution du dossier de la SCCV Marseille Boulevard Die, détenue à 40 % par Arcansud.

À la suite de l'annulation définitive du permis de construire initial et de la modification du règlement du PLUI interdisant désormais la réalisation de logements collectifs sur l'assiette foncière, l'économie du projet s'est trouvée profondément remise en cause.

Les tentatives de cession engagées en 2023 dans un contexte de marché dégradé n'ayant pas abouti, une nouvelle estimation réalisée en 2025 a conduit à actualiser la valeur de marché des biens.

À l'issue des échéances électorales en cours, un nouveau dialogue sera engagé avec la Ville de Marseille afin d'examiner les conditions dans lesquelles pourrait être envisagée la réalisation d'un programme locatif d'une quinzaine de maisons individuelles en LLI et/ou PLS.

À défaut d'issue positive, les biens seront remis à la vente, dans un contexte de marché plus favorable qu'en 2023, en acceptant une perte estimée à près de 1,0 M€.

Au regard de ces éléments, et compte tenu du coût total engagé supérieur à 4 M€, la provision pour risque portée par la SCCV a été augmentée de 200 K€ en 2025, (dont 80 K€ pour Arcansud), la portant à un total de 1 M€. La quote-part supportée par Arcansud s'élève à 400 K€.

III. NOTES SUR LES COMPTES DE L'ACTIF

1) Immeubles en location - attribution (Immeubles corporels grevés de droits)

Les immeubles sont grevés, en faveur des locataires attributaires, de droits qui sont inscrits au PASSIF du bilan, pour une somme de 62 613,98 €.

Le poste « immeubles corporels grevés de droits » est d'un montant de 62 613,98 €.

Les immeubles en location attribution sont évalués au coût de revient historique soit 62 613,98 €. En raison de l'affectation des immeubles, il n'est pas procédé à la constatation d'amortissements.

Le fait générateur des écritures comptables de minorations des comptes d'actif et de passif est la date de transfert de propriété de l'immeuble.

Des démarches ont été engagées depuis 2019 à l'effet de solder ces dossiers. Certaines procédures seront longues à mener (succession, insolvabilité des acquéreurs etc...). Cette année aucun dossier n'a été régularisé mais une action a été menée auprès de l'avocat en charge du dossier afin que les actions se poursuivent sur l'exercice 2025.

3) Immobilisations Financières

Les participations financières détenues, pour un total de 1 208 348,50 €, concernent les titres de participations :

- des SCI et SCCV	14 283,00 €
- de la SCIC Foncière Méditerranée	152 880,00 €
- d'Arcade VYV Promotion Sud-Est	10 000,00 €
- de la Maison pour Tous	1 000 000,40 €
- les Coop' HLM Développement	30 042,50 €
- de la caution Mutuelle CIF	1 143,00 €

Une dépréciation de 400,00€ reste provisionnée concernant la SCCV Marseille Boulevard Die, constituée en partenariat entre Arcansud (à hauteur de 40%) et la SFHE (à hauteur de 60%). Une provision, de la valeur totale des parts a été constituée suite à l'annulation devenue définitive du permis de construire. Un nouveau projet a été validé en Conseil ce qui permettrait à la SCCV de céder le terrain.

Une dépréciation des titres AVPSE reste provisionnée en 2025 pour 10 000,00 €.

Les Appels de Fonds Propres s'élèvent à la somme de 45 000€ et concernent la SCCV Chateaufort Rousseau pour 45 000€.

4) Créances d'exploitation

Les autres Créances d'exploitation s'élèvent à 302 344.09 € et se décomposent ainsi :

- Remb de TVA demandé :	257 838.00 €
- Crédit de TVA :	34 808.00 €
- TVA déductible à déduire :	9 698.02 €

5) Créances diverses des Sociétés civiles immobilières ou SCCV

Ce poste s'élève à 360 569.48 € et correspond aux quotes-parts des résultats bénéficiaires des SCCV.

Les autres créances d'un total de 8 034.36 € se décomposent ainsi :

- Capital souscrit non versé	15,26 €
- Créances sur Cession d'Immobilisation	400,00 €
- Comptes Courants associés groupe	4 613.93 €
- Débiteurs Divers	605.17 €
- Dépenses sur projets d'opérations	2 400,00 €

6) Banques, établissements financiers et assimilés

Ce poste, d'un montant de 2 298 431.17 € correspond aux soldes bancaires en fin d'exercice, dont 2 210 986.27 € placés sur des Comptes de placements.

IV. NOTES SUR LES COMPTES DU PASSIF**1) Capital**

Le capital est composé de 190 792 parts sociales d'un nominal 7,63 €, soit un capital de 1 455 742,96 € au 31/12/2025.

2) Primes de fusion et Réserves

La prime de fusion s'élève à 14 201,92€.

La réserve légale s'élève à 453 439.79 € (dont 109 291.75 € de réserve légale SIEG), les réserves statutaires à 1 015 436.70 € (dont 309 659.94 € de réserves statutaires SIEG) et les autres réserves à 404 456,07 €.

3) Report à nouveau

Suite à l'affectation du résultat de l'exercice 2024, le report à nouveau de 503 602.69 € a été porté à la somme de 569 217.30 € (dont -284 809.52€ de Report à nouveau SIEG).

4) Résultat de l'exercice

Pour l'exercice 2025, le résultat déficitaire s'élève à 59 435.59 €. Le résultat SIEG est déficitaire de 113 985,81€ et le résultat hors SIEG est bénéficiaire de 54 550,22 €.

5) Droits des locataires attributaires

Ce compte est le pendant du compte d'actif « Immeubles en location - attribution » pour 62 613,98 €.

6) Dettes d'exploitation :

Les dettes d'exploitations s'élèvent à la somme de 11 738.02 € et se décomposent ainsi :

- Fournisseurs	7 182.00 €
- Etat - TVA collectée en attente	4 556.02 €

8) Dettes Diverses :

La somme de 510,00 € correspond à la prise de participation dans la SCCV Châteauneuf rue des Romarins. L'opération ayant été abandonnée, la SCCV sera liquidée en 2026.

9) Groupe, associés – opérations faites en commun et Dettes sur immobilisations

Ce poste d'un montant total de 346 616.44 € correspond aux soldes des Résultats Déficitaires dus aux SCI et SCCV.

10) Autres Dettes :

Elles s'élèvent à la somme de 404.39 € et concerne un compte créditeur divers lié au capital social.

Lors du conseil d'Administration du 30 mars 2018, il a été constaté la radiation comptable de la « Société Marseillaise d'Habitations (Sté HLM) » associé au capital de la coopérative, détenant 3 parts sociales pour 22,89 €.

La société a été dissoute en 2001. Nous devons conserver cette créance en compte créditeur divers afin de conserver son caractère de créance soumise à prescription trentenaire.

Lors du Conseil d'Administration de mai 2021, il a été décidé de prononcer l'exclusion de 18 associés dont les parts sont en déshérence pour un montant de 137,34 €. Nous devons conserver son caractère de créance soumise à prescription décennale.

En 2024, imputation de la somme de 190,75 € concernant des chèques associés non débités.

En 2025, imputation de la somme de 53,41 € concernant des associés non débités.

**

*

ARCANSUD

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Assemblée générale en date du 19 mai 2026

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

ARCANSUD

Société coopérative d'intérêts collectif d'HLM
1175 ROUTE DES MILLES
13100 AIX-EN-PROVENCE

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

Aux Actionnaires de la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM ARCANSUD,

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 société ARCANSUD 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.

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 société.

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				0,00	0,00
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				62 613,98	62 613,98
	211 Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00		0,00
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00		0,00
	214 (sauf 21415, 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	215-218 Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	0,00	0,00	0,00		0,00
	221-222-223 Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	62 613,98	0,00	62 613,98		62 613,98 €
	Immobilisations corporelles en cours				0,00	0,00
	2312 Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 242 948,90	2 226 318,90
	261-266 - 2675-2676 Participations - Apports, avances	1 252 205,90	10 400,00	1 241 805,90		2 225 175,90
	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	1 143,00	0,00	1 143,00		1 143,00
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	1 315 962,88	10 400,00	1 305 562,88	1 305 562,88	2 288 932,88
A C T I F C I R C U L A N T	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 (OHLM)/ 38(SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 FOURNISSEURS DEBITEURS	0,00	0,00	0,00	0,00	7 890,04
	CREANCES D'EXPLOITATION				302 344,09	338 934,69
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	0,00	0,00	0,00		0,00
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	413 et 414 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		0,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	302 344,09	0,00	302 344,09		338 934,69
	441 Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
	CREANCES DIVERSES (3)				368 603,84	1 324 513,38
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	360 569,48	0,00	360 569,48		1 267 268,17
	451-458 Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	4 613,93	0,00	4 613,93		23 748,32
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 (sociétés) Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	15,26	0,00	15,26		15,26
	46 (sauf 461-4675-4678) Débiteurs divers	3 405,17	0,00	3 405,17		9 045,52
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		24 436,11
	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				2 298 431,17	953 275,36
	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	2 210 986,27		2 210 986,27		485 594,00
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	87 444,90		87 444,90		467 681,36
	53-54 Caisse et régies d'avances	0,00		0,00		0,00
	486 Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	2 969 379,10	0,00	2 969 379,10	2 969 379,10	2 624 613,47
	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	4 285 341,98	10 400,00	4 274 941,98	4 274 941,98	4 913 546,35
		(1) dont droit au bail		0,00		0,00
		(2) dont à moins d'un an		0,00		0,00
		(3) dont à plus d'un an		0,00		0,00

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)			50 668,48		172 981,16	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			48 909,84		80 601,74	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains						
602	Approvisionnements						
603	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
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						
606	Achats non stockés de matières et fournitures					2 147,26	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)						
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme						
613	Locations		1 835,00	1 835,00		5 658,41	
614	Charges locatives et de copropriétés						
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs						
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs						
6156	Maintenance					628,47	
6158	Autres travaux d'entretien						
616	Primes d'assurances	363,60		363,60		292,25	
621	Personnel extérieur à l'organisme	18 717,00		18 717,00		36 191,00	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	9 725,35		9 725,35		6 589,98	
623	Publicité, publications, relations publiques						
625	Déplacements, missions et réceptions	137,22		137,22		6 412,10	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS						
6285	Redevances	-348,93		-348,93		-6 383,75	
Autres comptes 61 et 62	Autres	18 480,60		18 480,60		29 066,02	
63	Impôts, taxes et versements assimilés					4 465,66	
631-633	Sur rémunérations					1 371,66	
63512	Taxes foncières						
Autres 635-637	Autres					3 094,00	
64	Charges de personnel			-4 711,00		83 333,81	
641-6481	Salaires et traitements		-4 711,00	-4 711,00		37 675,19	
645-647-6485	Charges sociales					45 658,62	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 -							
681123 (sauf 68112315 et							
6811235) - 681124 (sauf	Immobilisations locatives						
68112415 et 6811245)							
Autres 6811	Autres immobilisations						
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances						
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien						
Autres 6815	Autres provisions						
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			6 469,64		4 579,95	
654	Pertes sur créances irrécouvrables						
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		6 469,64	6 469,64		4 579,95	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			306 315,10		545 271,46	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières						
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif						
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations						
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		306 315,10	306 315,10		545 271,46	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			40 292,99		12 553,21	
671	Sur opérations de gestion		38 122,99	38 122,99		12 553,21	
	Sur opérations en capital :			2 170,00			
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		2 170,00	2 170,00			
678	Autres charges exceptionnelles						
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :						
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions						
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES		397 276,57	397 276,57		730 805,83	
	Solde créditeur = bénéfice					154 387,32	
	dont relevant du SIEG					220 335,29	
	dont ne relevant pas du SIEG					-65 947,97	
	TOTAL GENERAL			397 276,57		885 193,15	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits

Exercice au : 31/12/2025

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)		20 748,67		102 371,68	
70 (net de 709)	Produits des activités		20 747,75		77 370,00	
7011	Ventes de terrains lotis					
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives					
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés					
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés					
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers					
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales					
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres					
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.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	20 747,75			77 370,00	
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée					
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées					
74	Subventions d'exploitation					
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses					
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				25 000,68	
78157	Provisions pour gros entretien					
78174	Dépréciations de créances					
Autres 781	Autres reprises				25 000,68	
791	Transferts de charges d'exploitation					
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	0,92	0,92		1,00	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		312 161,58		776 474,80	
761	De participations (2)		286 769,31		727 066,99	
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	286 769,31			727 066,99	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76261-76262	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	25 392,27	25 392,27		49 407,81	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		4 930,73		6 346,67	
771	Sur opérations de gestion	2 760,73	2 760,73		6 346,67	
	Sur opérations en capital :		2 170,00			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 170,00				
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice					
778	Autres					
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	337 840,98	337 840,98		885 193,15	
	Solde débiteur = perte		59 435,59			
	dont relevant du SIEG		113 985,81			
	dont ne relevant pas du SIEG		-54 550,22			
	TOTAL GENERAL		397 276,57		885 193,15	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

I. METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

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 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 8 décembre 2023 modifiant les arrêtés du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée du 7 octobre 2015 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) a été publié le 16 décembre 2023.

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) Changement de méthode

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

3) Détermination du résultat Sieg Hors Sieg

Pour l'exercice 2025, le résultat net est déficitaire de 59 435.59 € dont 54 550,22 € de résultat bénéficiaire 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.

4) Résultat financier :

Ce dernier est constitué essentiellement des résultats comptables des SCI et SCCV pour lesquelles Arcansud détient une part de capital.

La quote-part de remontée de résultats de ces dernières dans les comptes d'Arcansud, au titre de l'exercice 2025, s'élève à -19 545.79 €

Ce résultat correspond aux résultats bénéficiaires, pour 286 769.31 € (dont 89 946,17 € concernant l'activité des SCCV privées), diminués des résultats déficitaires, pour 306 315.10€ (dont 30 280,71 € concernant l'activité des SCCV privées).

II. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Dans le prolongement des orientations stratégiques engagées depuis 2024, Arcansud a poursuivi ses travaux visant à préserver sa capacité d'adaptation dans la perspective de coopérations potentielles avec d'autres acteurs du mouvement HLM tout en maîtrisant l'exposition aux risques opérationnels

Évolution des relations avec l'OFS Coop Foncière Méditerranée

Dans le cadre du recentrage de ses opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) autour de l'ESH SFHE en tant qu'OFS de référence, Arcansud a engagé un processus de clarification de sa situation au sein de l'OFS Coop Foncière Méditerranée.

Après une première proposition en 2025 visant notamment la cession des 42 logements BRS situés à La Valette-du-Var, qui n'a pas été retenue par le conseil d'administration de l'OFS, Arcansud a formulé en février 2026 un schéma alternatif de sortie du capital.

Ce dispositif prévoit le remboursement des apports initiaux et d'une partie des augmentations de capital, ainsi qu'une renonciation partielle des capitaux apportés pour financer l'acquisition du terrain de l'opération de La Valette-du-Var. En contrepartie, l'OFS, ou ses associés, devront reprendre l'ensemble des obligations et engagements susceptibles de demeurer à la charge d'Arcansud au titre de cette opération.

À ce jour, Arcansud demeure dans l'attente d'un retour formel sur cette proposition. Cette démarche vise à sécuriser juridiquement et financièrement la position de la Coopérative et à clarifier les responsabilités attachées aux opérations BRS historiques.

Situation de la SCCV Marseille Boulevard Die

L'exercice 2025 a également été marqué par l'évolution du dossier de la SCCV Marseille Boulevard Die, détenue à 40 % par Arcansud.

À la suite de l'annulation définitive du permis de construire initial et de la modification du règlement du PLUI interdisant désormais la réalisation de logements collectifs sur l'assiette foncière, l'économie du projet s'est trouvée profondément remise en cause.

Les tentatives de cession engagées en 2023 dans un contexte de marché dégradé n'ayant pas abouti, une nouvelle estimation réalisée en 2025 a conduit à actualiser la valeur de marché des biens.

À l'issue des échéances électorales en cours, un nouveau dialogue sera engagé avec la Ville de Marseille afin d'examiner les conditions dans lesquelles pourrait être envisagée la réalisation d'un programme locatif d'une quinzaine de maisons individuelles en LLI et/ou PLS.

À défaut d'issue positive, les biens seront remis à la vente, dans un contexte de marché plus favorable qu'en 2023, en acceptant une perte estimée à près de 1,0 M€.

Au regard de ces éléments, et compte tenu du coût total engagé supérieur à 4 M€, la provision pour risque portée par la SCCV a été augmentée de 200 K€ en 2025, (dont 80 K€ pour Arcansud), la portant à un total de 1 M€. La quote-part supportée par Arcansud s'élève à 400 K€.

III. NOTES SUR LES COMPTES DE L'ACTIF

1) Immeubles en location - attribution (Immeubles corporels grevés de droits)

Les immeubles sont grevés, en faveur des locataires attributaires, de droits qui sont inscrits au PASSIF du bilan, pour une somme de 62 613,98 €.

Le poste « immeubles corporels grevés de droits » est d'un montant de 62 613,98 €.

Les immeubles en location attribution sont évalués au coût de revient historique soit 62 613,98 €. En raison de l'affectation des immeubles, il n'est pas procédé à la constatation d'amortissements.

Le fait générateur des écritures comptables de minorations des comptes d'actif et de passif est la date de transfert de propriété de l'immeuble.

Des démarches ont été engagées depuis 2019 à l'effet de solder ces dossiers. Certaines procédures seront longues à mener (succession, insolvabilité des acquéreurs etc...). Cette année aucun dossier n'a été régularisé mais une action a été menée auprès de l'avocat en charge du dossier afin que les actions se poursuivent sur l'exercice 2025.

3) Immobilisations Financières

Les participations financières détenues, pour un total de 1 208 348,50 €, concernent les titres de participations :

- des SCI et SCCV	14 283,00 €
- de la SCIC Foncière Méditerranée	152 880,00 €
- d'Arcade VYV Promotion Sud-Est	10 000,00 €
- de la Maison pour Tous	1 000 000,40 €
- les Coop' HLM Développement	30 042,50 €
- de la caution Mutuelle CIF	1 143,00 €

Une dépréciation de 400,00€ reste provisionnée concernant la SCCV Marseille Boulevard Die, constituée en partenariat entre Arcansud (à hauteur de 40%) et la SFHE (à hauteur de 60%). Une provision, de la valeur totale des parts a été constituée suite à l'annulation devenue définitive du permis de construire. Un nouveau projet a été validé en Conseil ce qui permettrait à la SCCV de céder le terrain.

Une dépréciation des titres AVPSE reste provisionnée en 2025 pour 10 000,00 €.

Les Appels de Fonds Propres s'élèvent à la somme de 45 000€ et concernent la SCCV Chateaufort Rousseau pour 45 000€.

4) Créances d'exploitation

Les autres Créances d'exploitation s'élèvent à 302 344.09 € et se décomposent ainsi :

- Remb de TVA demandé :	257 838.00 €
- Crédit de TVA :	34 808.00 €
- TVA déductible à déduire :	9 698.02 €

5) Créances diverses des Sociétés civiles immobilières ou SCCV

Ce poste s'élève à 360 569.48 € et correspond aux quotes-parts des résultats bénéficiaires des SCCV.

Les autres créances d'un total de 8 034.36 € se décomposent ainsi :

- Capital souscrit non versé	15,26 €
- Créances sur Cession d'Immobilisation	400,00 €
- Comptes Courants associés groupe	4 613.93 €
- Débiteurs Divers	605.17 €
- Dépenses sur projets d'opérations	2 400,00 €

6) Banques, établissements financiers et assimilés

Ce poste, d'un montant de 2 298 431.17 € correspond aux soldes bancaires en fin d'exercice, dont 2 210 986.27 € placés sur des Comptes de placements.

IV. NOTES SUR LES COMPTES DU PASSIF**1) Capital**

Le capital est composé de 190 792 parts sociales d'un nominal 7,63 €, soit un capital de 1 455 742,96 € au 31/12/2025.

2) Primes de fusion et Réserves

La prime de fusion s'élève à 14 201,92€.

La réserve légale s'élève à 453 439.79 € (dont 109 291.75 € de réserve légale SIEG), les réserves statutaires à 1 015 436.70 € (dont 309 659.94 € de réserves statutaires SIEG) et les autres réserves à 404 456,07 €.

3) Report à nouveau

Suite à l'affectation du résultat de l'exercice 2024, le report à nouveau de 503 602.69 € a été porté à la somme de 569 217.30 € (dont -284 809.52€ de Report à nouveau SIEG).

4) Résultat de l'exercice

Pour l'exercice 2025, le résultat déficitaire s'élève à 59 435.59 €. Le résultat SIEG est déficitaire de 113 985,81€ et le résultat hors SIEG est bénéficiaire de 54 550,22 €.

5) Droits des locataires attributaires

Ce compte est le pendant du compte d'actif « Immeubles en location - attribution » pour 62 613,98 €.

6) Dettes d'exploitation :

Les dettes d'exploitations s'élèvent à la somme de 11 738.02 € et se décomposent ainsi :

- Fournisseurs	7 182.00 €
- Etat - TVA collectée en attente	4 556.02 €

8) Dettes Diverses :

La somme de 510,00 € correspond à la prise de participation dans la SCCV Châteauneuf rue des Romarins. L'opération ayant été abandonnée, la SCCV sera liquidée en 2026.

9) Groupe, associés – opérations faites en commun et Dettes sur immobilisations

Ce poste d'un montant total de 346 616.44 € correspond aux soldes des Résultats Déficitaires dus aux SCI et SCCV.

10) Autres Dettes :

Elles s'élèvent à la somme de 404.39 € et concerne un compte créditeur divers lié au capital social.

Lors du conseil d'Administration du 30 mars 2018, il a été constaté la radiation comptable de la « Société Marseillaise d'Habitations (Sté HLM) » associé au capital de la coopérative, détenant 3 parts sociales pour 22,89 €.

La société a été dissoute en 2001. Nous devons conserver cette créance en compte créditeur divers afin de conserver son caractère de créance soumise à prescription trentenaire.

Lors du Conseil d'Administration de mai 2021, il a été décidé de prononcer l'exclusion de 18 associés dont les parts sont en déshérence pour un montant de 137,34 €. Nous devons conserver son caractère de créance soumise à prescription décennale.

En 2024, imputation de la somme de 190,75 € concernant des chèques associés non débités.

En 2025, imputation de la somme de 53,41 € concernant des associés non débités.

**

*

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	
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		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	
			80181	Reste à comptabiliser sur : - Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	
TOTAL			TOTAL		

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

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		503 602,69			-378 452,02			882 054,71	
12 - Résultat de l'exercice N-1		154 387,32			220 335,29			-65 947,97	
- 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					142,72%				-42,72%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres									
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		23 158,10			33 050,29	142,72%		-9 892,19	-42,72%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		65 614,61			93 642,50	142,72%		-28 027,89	-42,72%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)									
10685 Réserves sur cessions immobilières									
10688 Réserves diverses									
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		569 217,30			-284 809,52			854 026,82	
TOTAL		657 990,01	657 990,01		-158 116,73	-158 116,73		816 106,74	816 106,74

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

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

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
N					
N-1					
N-2					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

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

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	6 953 700,59	127 493,22	162 191,64	77 370,00	20 747,75
Résultat avant charges et produits calculés	539 285,51	-821 526,35	115 581,77	129 386,64	-59 435,59
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	519 386,16	-662 839,77	106 059,39	154 387,32	-59 435,59
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice		1	1		
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	2 543 974,26	136 159,19	125 889,13	45 342,64	
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	1 112 567,65	831 658,75	70 942,56	37 991,17	-4 711,00

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)	115 581,77	129 386,64	-59 435,59	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	639 387,23	776 474,80	312 161,58	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	162 191,64	77 370,00	20 747,75	
d) Charges récupérées (Comptes 703)				
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	801 578,87	853 844,80	332 909,33	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	14,42%	15,15%	-17,85%	3,91%

(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						
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
203-205-206 -207-2088	Autres immobilisations incorporelles						
	TOTAL I						
CORPORELLES							
TERRAINS							
2111	Terrains nus						
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis						
212	Agencements - Aménagements de terrains						
	TOTAL II						
CONSTRUCTIONS							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]						
	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants						
	Additions et remplacement de composants (1)						
214 (sauf 21415-2145)	Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]						
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants						
	Additions et remplacement de composants (1)						
21315-2135 - 21415-2145	Bâtiments et install. admin. [C]						
	TOTAL III [A+B+C]						
215	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV						
DIVERS							
2181	Install. générales, agencements et aménagements div.						
2182	Matériel de transport						
2183	Matériel de bureau et matériel informatique						
2184	Mobilier						
2188	Diverses						
	TOTAL V						
22	Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI	62 613,98					62 613,98
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS							
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure						
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles : - Construction et acquisition-amélioration - Additions et remplacements de composants (1)						
238	Avances et acomptes						
	TOTAL VII						
	Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	62 613,98					62 613,98
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	2 235 575,90	1 200,00			984 570,00	1 252 205,90
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 ...)	1 143,00					1 143,00
2678-2768	Intérêts courus						
	TOTAL IX	2 236 718,90	1 200,00			984 570,00	1 253 348,90
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	2 299 332,88	1 200,00			984 570,00	1 315 962,88

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitation, de résidentialisation, 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					
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 (sur sol propre)					
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III					
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique					
28184	Mobilier					
28188	Diverses					
	TOTAL V					
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)					

(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)					
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III					
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					

(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 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges				(3)
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires				
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)				
TOTAL II			(2)	
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières	10 400,00			10 400,00
TOTAL III	10 400,00			10 400,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires				
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V				
TOTAL VI (III+IV+V)	10 400,00			10 400,00
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	10 400,00	(1)	(1)	10 400,00

RENOIS	
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation - Financières - Exceptionnelles
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées ... de provisions non utilisées (*)
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail	

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

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)					
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)					
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus		Non ventilable (3)			
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus					
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières						
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	62 613,98	62 613,98			
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	510,00	510,00			
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	7 182,00	7 182,00			
419	Clients créditeurs					
42	Personnel et comptes rattachés					
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
44	Etat et autres collectivités publiques	4 556,02	4 556,02			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	4 556,02	4 556,02			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	346 616,44	346 616,44			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	346 616,44	346 616,44			
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	404,39	404,39			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	404,39	404,39			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		421 882,83	421 882,83			
487	Produits constatés d'avance					
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III						
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		421 882,83	421 882,83			

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	
(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 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	45 000,00	45 000,00	
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières			
	TOTAL I	45 000,00	45 000,00	
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs			
411	Locataires et organismes payeurs d'APL			
416	Clients douteux ou litigieux			
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients			
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques	302 344,09	302 344,09	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	302 344,09	302 344,09	
45	Groupes, associés et opération de coopération	365 198,67	365 198,67	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	360 569,48	360 569,48	
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	15,26	15,26	
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	4 613,93	4 613,93	
46	Débiteurs divers	3 405,17	3 405,17	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	3 405,17	3 405,17	
	TOTAL II	670 947,93	670 947,93	
486	Charges constatées d'avance			
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III			
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	715 947,93	715 947,93	

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir Subventions d'exploitation à recevoir TVA	302 344,09

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				0,15
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				0,15
Gardiens d'immeubles				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
Personnels d'immeubles				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
Personnels de maintenance				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
TOTAL				0,15
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>				
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>				
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>				

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			
- Fins de contrats au cours de l'année			
+ Contrats signés au cours de l'année			
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)			

(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)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation			
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL			

(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					

(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.

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

(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 .

(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)		38 122,99
- Régularisations comptes charges	32 997,99	
- Projets Abandonnés Accession	5 125,00	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		2 170,00
Cessions (2)		
- VNC des Titres de Participations SCI & SCCV	2 170,00	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
TOTAL	40 292,99	40 292,99

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2025

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		2 760,73
Régularisations comptes produits divers	2 760,73	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		2 170,00
Cessions des Titres de Participations SCI & SCCV	2 170,00	
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	4 930,73	4 930,73

(1) Détailler les montants significatifs.

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

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

4.14 ChargesProduits antér.(OPH)
Exercice au : 31/12/2025

672 - Charges sur exercices antérieurs				772 - Produits sur exercices antérieurs		
Nature 1	Montant		N° de compte de virement 3	Nature 1	Montant 2	N° de compte de virement 3
	Récupérable 2	Non récupérable 2bis				
Détail des charges :				Détail des produits :		
Divers non significatifs				Divers non significatifs		
TOTAL				TOTAL		