



EXERCICE 2025

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS



CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL
le 19.06.2020


Groupe
Polylogis
LogiRep

1. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDES	3
1.1. CONTEXTE.....	3
2. ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 2025	4
2.1. ACTIVITE	4
2.1.1. Périmètre.....	4
2.1.2. Patrimoine	5
2.1.3. Construction	5
2.1.4. Entretien et réhabilitation.....	7
2.1.5. Vente HLM.....	8
2.2. PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES	9
2.2.1. Résultats des sociétés du Groupe	9
2.2.2. Le résultat consolidé	10
3. EVENEMENTS POST-CLÔTURE	11

1. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

1.1. CONTEXTE

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité d'un cycle de tensions économiques et immobilières amorcé depuis 2022. Malgré un léger repli de l'inflation, les coûts de construction et d'exploitation demeurent élevés, tandis que le marché immobilier reste fortement contraint. Les ménages, en particulier les primo-accédants, continuent de faire face à une solvabilité réduite, freinés par des conditions de crédit encore restrictives. Cette situation prolonge la pression sur le parc locatif, dont le niveau d'offre reste inférieur à celui observé avant la crise sanitaire.

Sur le plan financier, l'année 2025 est marquée par la baisse du taux du Livret A, intervenue à deux reprises, en février puis en août. Après avoir atteint 3 % début 2025, son taux a été progressivement abaissé, réduisant mécaniquement le coût de la ressource pour les bailleurs sociaux. Si cette évolution constitue un allègement bienvenu après la période de taux élevés, elle ne compense pas totalement les tensions persistantes sur les coûts de production ni la fragilité du modèle économique du logement social. Les ventes de logements demeurent un levier indispensable pour préserver l'équilibre financier et soutenir l'autofinancement nécessaire à la construction neuve, à la rénovation énergétique et au renouvellement des composants du patrimoine.

Dans ce contexte exigeant, le Groupe Polylogis franchit une étape importante en intégrant AuxR_Logis et Upfactor.

- AuxR_Logis renforce notre capacité opérationnelle et territoriale, en apportant une expertise complémentaire dans la gestion et la production de logements abordables. Leur intégration permet d'accroître notre proximité avec les territoires et d'améliorer notre réactivité face aux besoins locaux.
- Upfactor, spécialiste de la surélévation et de la densification du bâti existant, ouvre de nouvelles perspectives de développement dans un contexte de raréfaction du foncier. Leur savoir-faire technique et numérique constitue un atout stratégique pour valoriser notre patrimoine, créer des logements supplémentaires sans artificialiser les sols et accélérer la transition écologique.

Ces intégrations s'inscrivent pleinement dans les objectifs du Plan Stratégique à Moyen Terme, qui vise à diversifier nos modes de production, optimiser l'usage du patrimoine existant et renforcer notre rôle d'acteur global de l'habitat.

2. ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 2025

2.1. ACTIVITE

2.1.1. Périmètre

Sociétés	Secteur	Adresse	Pays	Méthode	% de contrôle 31/12/2025	% de contrôle 31/12/2024	Variation % de contrôle	% d'intérêt 31/12/2025	% d'intérêt 31/12/2024	Variation % d'intérêt
LOGIREP	HLM	Suresnes								
CITAME	Aménagement	Suresnes		IG	94,79%	94,79%	0,00%	93,53%	93,56%	-0,03%
GIE Logistic	GIE	Suresnes		IG	100,00%	100,00%	0,00%	96,41%	96,39%	0,02%
LOGIH	Promotion accession	Suresnes		IG	95,00%	95,00%	0,00%	93,98%	94,01%	-0,03%
LOGIOUEST	HLM	Angers		IG	82,59%	82,59%	0,00%	80,75%	80,70%	0,05%
LOGICAP	SACICAP	Suresnes		IG	99,48%	99,47%	0,00%	98,92%	98,95%	-0,03%
LOGIRYS	HLM	Suresnes		IG	96,42%	96,30%	0,12%	94,31%	94,17%	0,14%
TROIS MOULINS HABITAT	HLM	Rubelles		IG	95,29%	95,24%	0,05%	95,29%	95,24%	0,05%
SCALIS	HLM	Châteauroux		IG	92,56%	92,56%	0,00%	92,56%	92,56%	0,00%
AXIMO	HLM	Ivry sur Seine		ME	19,43%	19,43%	0,00%	19,43%	19,43%	0,00%
LOGIH NORMANDIE	Promotion accession	Mont-Saint-Aignan		IG	95,00%	95,00%	0,00%	92,77%	92,70%	0,07%
SOLLOGIS SCIC	HLM	Suresnes		IG	99,74%	99,87%	-0,13%	98,16%	98,28%	-0,12%
LOGICAP NORMANDIE	SACICAP	Mont-Saint-Aignan		IG	98,89%	98,84%	0,05%	97,65%	97,58%	0,07%
IMMO DE FRANCE PARIS IDF	Syndic, transaction, gestion locative	Paris		IG	67,00%	67,00%	0,00%	65,11%	64,15%	0,96%
MONTALIVET IMMOBILIER	Holding	Suresnes		IG	98,24%	96,76%	1,48%	97,18%	95,75%	1,43%
IMMO DE FRANCE NORMANDIE	Syndic, transaction, gestion locative	Le Havre		ME	44,27%	44,26%	0,00%	42,79%	42,76%	0,03%
LOGI	SAC	Suresnes		IG	100,00%	100,00%	0,00%	99,99%	99,98%	0,00%
LA THOISSEYENNE	HLM	Thoissey		IP	40,00%	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	0,00%
DOMUSNOSTRA	SAC	Paris		IG	50,10%	50,10%	0,00%	47,74%	47,71%	0,02%
CPH IMMOBILIER	Syndic, transaction, gestion locative	Paris		IG	100,00%	100,00%	0,00%	65,11%	64,15%	0,96%
LE HAVRE NORMANDIE	SACICAP	Le Havre		IG	97,52%	97,53%	0,00%	95,07%	94,88%	0,19%
AUXR LOGIS	HLM	Auxerre		IG	50,97%	100,00%	-49,03%	50,34%	98,77%	-48,43%
UPFACTOR	Activité de conseil	Paris		IG	100,00%	0,00%	100,00%	97,18%	0,00%	97,18%

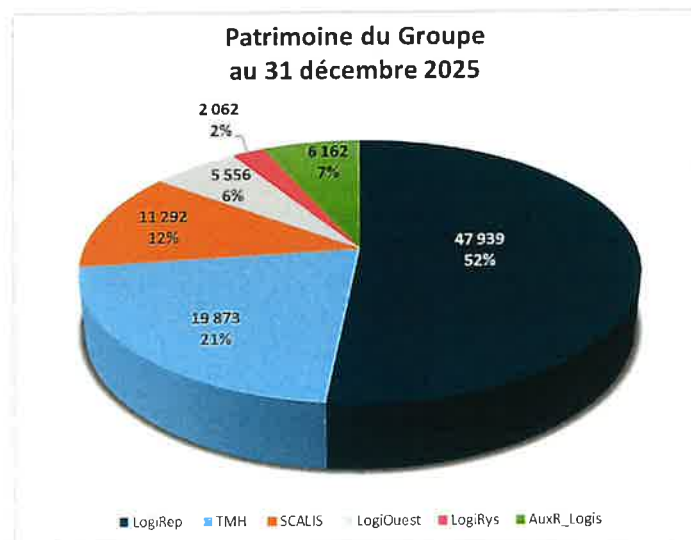
Toutes ces sociétés font l'objet d'une intégration globale (IG) à l'exception de la société **LA THOISSEYENNE** consolidée par intégration proportionnelle et des sociétés **AXIMO** et **IMMO DE FRANCE NORMANDIE** et consolidées par mise en équivalence (MEE).

La société **UPFACTOR** a été acquise le 1^{er} juillet 2025. En l'absence de clôture semestrielle, les comptes au 31 décembre 2024 ont été utilisés pour l'intégration dans le périmètre de consolidation.

La société **AUXR_LOGIS** a fusionné rétroactivement au 1^{er} janvier 2025 avec l'Office Auxerrois de l'Habitat. A l'issue de l'augmentation de capital réalisée par AUXR_LOGIS, le groupe détient 51% de l'ESH au travers de LOGIREP et SCALIS.

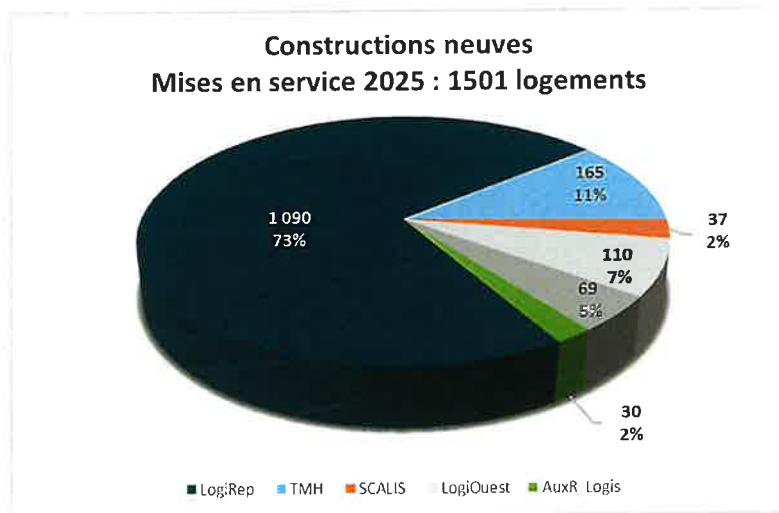
2.1.2. Patrimoine

A fin 2025, le patrimoine du Groupe s'élève à 92 884 logements (contre 84 853 logements en 2024), soit une augmentation de 9,5 % (+ 8 031 logements) portée par l'intégration d'AuxR_Logis (6 162 logements) et la croissance de l'ensemble des ESH.



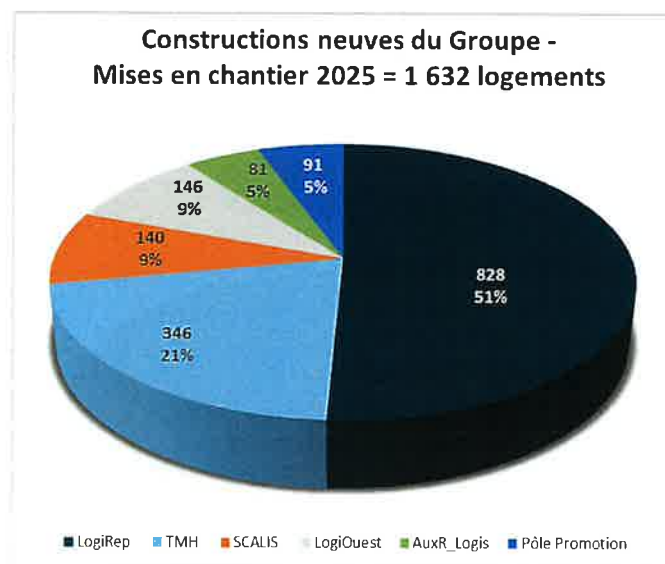
2.1.3. Construction

- En 2025, le Groupe a livré 1 501 logements locatifs (contre 925 en 2024) décomposés en :
 - 1364 logements familiaux (842 en 2024)
 - 137 logements spécifiques (83 en 2024).

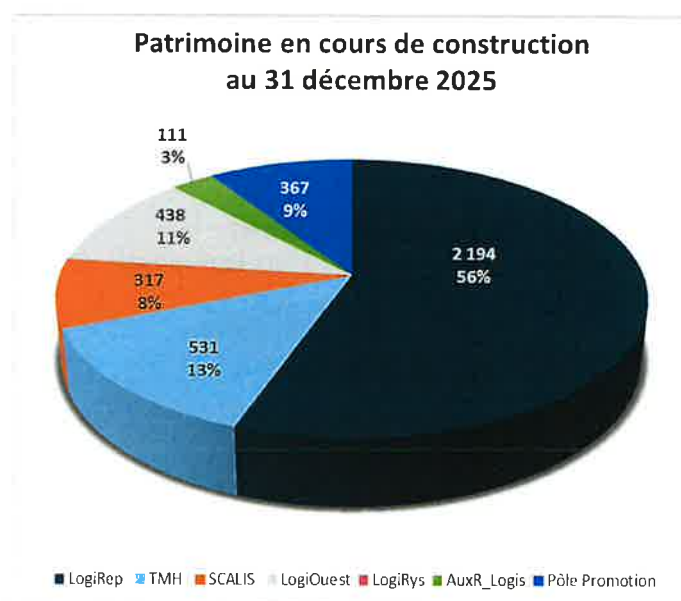


Les filiales de promotion/accession ont construit et mis en service 74 logements destinés à l'accession.

- Le Groupe a mis en chantier 1 632 logements locatifs répartis comme suit :



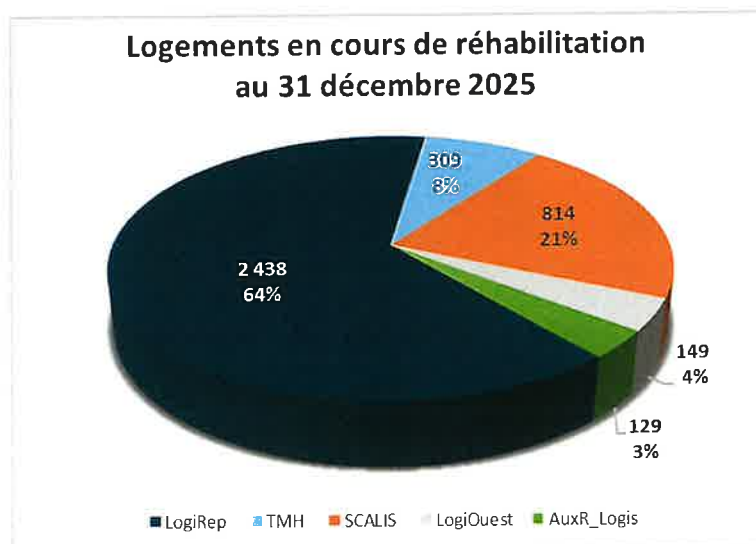
- A fin 2025, 3 958 logements sont en cours de construction (contre 3 790 en 2024), dont 367 destinés à l'accession.



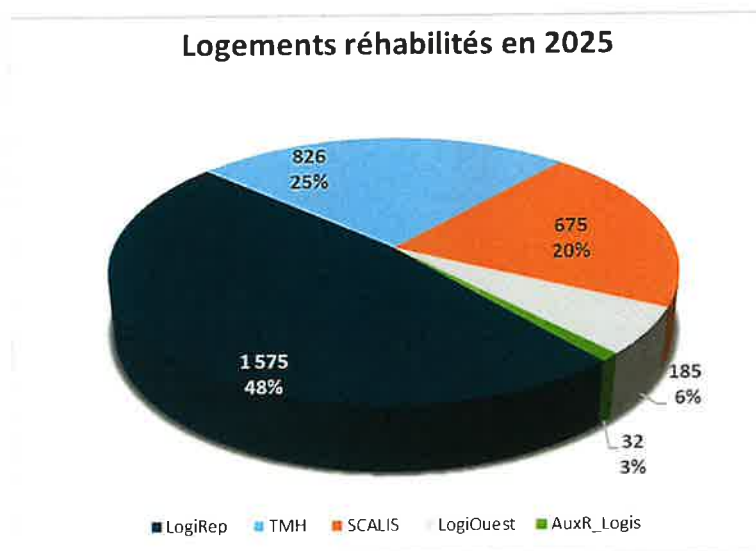
2.1.4. Entretien et réhabilitation

Le patrimoine du Groupe est concerné à des degrés variés dans plusieurs dossiers du NPNRU. Le Groupe est engagé dans 18 dossiers ANRU comportant des opérations de démolition/reconstruction, dont 12 pour LogiRep. D'autres ensembles immobiliers sont concernés par des projets de résidentialisation.

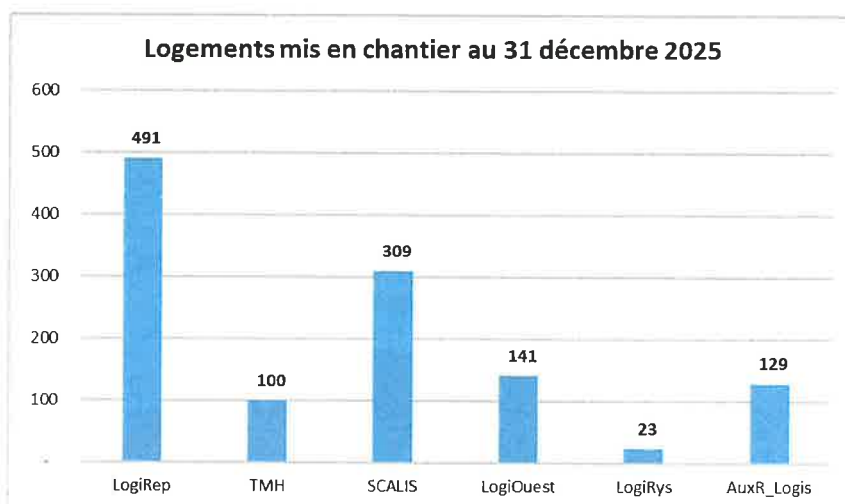
- Au 31 décembre 2025, 3 839 logements étaient en cours de réhabilitation (contre 6 310 en 2024).



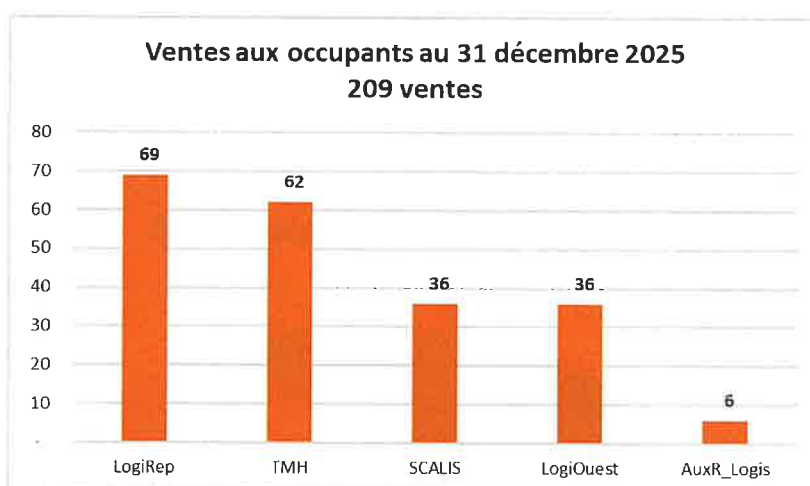
- En 2025, 3 293 logements ont été réhabilités (contre 1 516 en 2024).



- En 2025, 1 193 logements ont été mis en chantier.



2.1.5. Vente HLM



Au cours de l'exercice 2025, le Groupe a procédé à des ventes pour 209 logements contre 176 en 2024.

2.2. PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES

2.2.1. Résultats des sociétés du Groupe

En K€	2025	2024	Variations 2025-2024
LOGIREP	13 028	16 804	-3 777
TMH	7 982	14 380	-6 398
LOGIRYS	-91	2 112	-2 202
LOGIOUEST	4 329	2 515	1 813
SCALIS	1 038	-705	1 743
AUXRLOGIS	-1 294		-1 294
LA THOISSEYENNE	21	61	-40
SOLILOGIS	15	-14	29
CITAME	97	9	87
LOGICAP	-256	514	-771
LOGIH	430	176	253
LOGICAP NORMANDIE	164	115	49
LOGIH NORMANDIE	77	38	39
SACICAP LE HAVRE	3	-11	14
MONTALIVET	-43	-11	-32
IMMO DE France	1 185	215	970
CPH Immobilier	-905	-1 109	204
UPFACTOR	-557		-557
DOMUS NOSTRA	0	0	0
Total résultat	25 221	35 089	-9 868

Les variations significatives des résultats sociaux entre 2025 et 2024 sont comme suit :

Pôle ESH :

L'exercice 2025, pour les sociétés du Pôle ESH a été marqué par des loyers en hausse, portés par une forte indexation (+3,26%) et un développement du patrimoine, alors que dans le même temps l'évolution des charges financières a été modérée, notamment du fait de la baisse des taux du livret A (2,4% en février 2025 et 1,7% en août 2025).

La diminution des résultats nets de Logirep, TMH et Logirys intègre une baisse des plus-values de cessions après une année 2024 soutenue par la contribution des ventes en bloc.

- Logirep : baisse des plus-values de cessions de 2,7 M€ et baisse de la marge sur stocks de 2,1 M€.
- TMH : baisse des plus-values de cessions de 6,0 M€.
- Logirys : baisse des plus-values de cessions de 1,8 M€.

Pôle Aménagement : CitAme a signé de nouveaux contrats d'AMO qui permettent d'équilibrer les comptes en attendant les prochaines cessions de charges foncières.

Pôle Administration de Biens : Immo de France a enregistré une forte hausse des honoraires de travaux en 2025 (+0,8 M€).

Pôle Promotion Ile de France : LOGIH a livré les opérations Pantin Vaucanson, Pontault Combault Rouxel. La livraison de Sannois a été reportée début 2026.

Pôle Promotion Normandie : les travaux de Darnétal ont démarré fin 2025. Les livraisons de Franqueville et Îlot E (Louviers) participent à l'amélioration du résultat.

Upfactor : la société affiche une perte de 0,6 M€. La montée en puissance de l'activité « copropriétés » dès l'année prochaine doit permettre de se rapprocher de l'équilibre.

2.2.2. Le résultat consolidé

Le résultat net consolidé part du Groupe 2025 ressort à **25 M€** (contre 34 M€ en 2024). La variation du résultat s'explique principalement par la baisse des plus-values sur ventes.

Les plus-values sur vente HLM s'élèvent à 23 M€ (contre 16 M€ en 2024) pour 209 ventes (176 en 2024).

Aucune vente en bloc n'a été réalisée en 2025. En 2024, 387 logements avaient été vendus en bloc pour un montant de plus-value de 15 M€.

Par ailleurs la marge sur ventes de logements en stock est en baisse de 2 M€, l'exercice précédent intégrant notamment des ventes du stock chez LOGIREP.

L'impact total de la RLS s'élève à 18,3 M€ pour l'année 2025 (contre 20,3 M€ en 2024).

Produits d'exploitation

Sur l'exercice 2025, le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 670,2 M€, en hausse de 45,3 M€ par rapport à 2024. Cette évolution s'explique notamment par l'intégration d'AuxR_Logis au 1^{er} janvier 2025 (33,7 M€), et par la croissance des ESH du groupe. La contribution de LOGIREP (Loyers : +8,7 M€) est masquée par un changement de méthode de comptabilisation des charges locatives et de leur refacturation.

Charges d'exploitation

Le poste achats consommés est stable à 244 M€. Il tient compte d'un changement de méthode sur la comptabilisation des charges locatives récupérable chez LOGIREP entraînant une baisse de 11 M€. A compter de 2025, aucune facture non parvenue (FNP) n'est comptabilisée au titre des charges récupérables, entraînant en parallèle une diminution des appels de charges, soit un effet sans incidence sur le résultat ou l'autofinancement. Ce changement de présentation masque l'effet de l'intégration d'AuxR_Logis (11M€).

Le Groupe a maintenu ses efforts au niveau des dépenses d'entretien courant et de gros entretien qui se montent à 68,0 M€ sur l'année 2025 contre 63,4 M€ en 2024. Hors AuxR_Logis (2,4 M€), la progression apparaît néanmoins mesurée (+3,6%) et tient compte d'une contribution à la baisse de LOGIREP, notamment liée au reclassement de dépenses de gros entretien en immobilisation (1,7 M€).

Les charges de personnel sont en hausse de 12,1 M€ et s'élèvent à 113,9 M€. Cette hausse s'explique notamment par l'intégration d'AuxR_Logis (7,1 M€), l'effet des NAO 2025, et la hausse des charges sociales.

Le montant de l'intéressement versé aux salariés en 2025 s'élève à 3,7 M€ contre 3,5 M€ en 2024.

Les impôts et taxes s'élèvent à 84,2 M€ et sont en hausse de 5,1 M€ par rapport à 2024. Les impôts et taxes sur rémunérations représentent 9,1 M€. Les autres impôts et taxes (essentiellement taxes foncières) pèsent pour 75,2 M€ contre 70,9 M€ en 2024, soit une hausse de 4,3 M€ portée par l'intégration d'AuxR_Logis (6,6 M€) et une baisse sur LOGIREP liée principalement aux nouveaux contrats de ville signés début 2025 dans le cadre de l'abattement QPV (+1 M€).

Le poste « Dotations nettes aux amortissements et provisions pour dépréciations » s'établit à 174,9 M€ contre 152,9 M€ en 2024 (-22,0 M€) en lien avec le développement du patrimoine et la constitution d'une provision pour remise en état des logements en sortie d'usufruit pour LOGIREP.

Résultat financier

Le résultat financier ressort à -102,8 M€ contre -96,4 M€ en 2025, soit une dégradation limitée de 6,4 M€ malgré l'intégration d'AuxR_Logis (-4,7 M€), l'augmentation de l'encours financier liée aux nouveaux projets étant neutralisée par la baisse du Livret A.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de 53,3 M€ inclut principalement les éléments suivants :

- Les plus-values des cessions logements pour 23,4 M€ (31,7 M€ en 2024)
- Le montant des subventions virées au résultat pour 21,9 M€ (21,8 M€ en 2024)
- Le montant des dégrèvements TFPB à hauteur de 12,6 M€ (13,7 M€ en 2024)

Impôts sur les résultats

L'impôt sur les résultats est non significatif sur l'exercice 2025.

3. EVENEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.



PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six,
Le dix-neuf juin,
A neuf heures,

Les actionnaires de la Société anonyme d'HLM LogiRep, au capital de 105 138 624 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 393 542 428, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en présentiel au siège social de la Société 127 rue Gambetta à (92150) Suresnes, en exécution de la convocation qui leur a été adressée par lettre en date du 19 mai 2026, et suivant avis inséré au journal d'annonces légales LEXTENSO Annonces & Formalités du 20 mai 2026, et lettre recommandée avec avis de réception aux Commissaires aux Comptes en date du 19 mai 2026.

L'Assemblée reconnaît expressément la validité des convocations.

Les actionnaires reconnaissent expressément qu'ils ont eu valablement connaissance de l'ordre du jour de la présente Assemblée et que leur droit d'information a été pleinement satisfait.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée lors de leur entrée en séance par les actionnaires présents ou leurs représentants.

Il est procédé à la constitution du Bureau de l'Assemblée :

Monsieur Michel PELISSIER préside l'Assemblée en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance.
Madame Rosalinde CLAIRET, représentant APASLOG, et Monsieur Jean-Pierre COMTE, représentant POLYLOGIS SAS, acceptent d'être scrutateurs de l'Assemblée.

Monsieur Franck GIROUARD assume les fonctions de Secrétaire.

Monsieur Jean François MAGAT, représentant le Cabinet FIDUCIAIRE EXPERTISES CONSEILS, et Monsieur Christian BANDE, représentant le Cabinet GRANT THORNTON, Commissaires aux Comptes, assistent également à la réunion.

La feuille de présence est arrêtée par le Bureau qui constate que les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance détiennent :

- 6 272 262 actions sur les 6 571 164 actions formant le capital social, soit 95,45 % du nombre total d'actions.
- 41 069 139 voix sur un total de 65 711 640 voix, soit 62,50 %.

En conséquence, l'Assemblée Générale réunissant le quorum tant en matière ordinaire (au moins le cinquième des actions ayant droit de vote) est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

L'Assemblée Générale en prend acte.

Le Président met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- Les copies des lettres de convocation ;
- L'avis de convocation dans le journal d'annonces légales ;
- Les copies des lettres de convocation des Commissaires aux Comptes ;
- La feuille de présence, les procurations et les votes par correspondance ;
- Les statuts de la Société ;
- La liste des actionnaires.

Il dépose également le dossier adressé aux actionnaires avec les documents suivants :

- L'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire ;
- Le texte des projets de résolution ;
- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice écoulé avec l'affectation du résultat ;
- Le rapport de gestion annuel du Directoire ;
- Le rapport du Directoire sur la gestion du Groupe
- Les comptes consolidés ;
- Le rapport du Conseil de Surveillance sur les travaux du Directoire ;
- Le rapport sur les comptes de l'exercice 2025 et le rapport spécial des Commissaires aux Comptes ;
- Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés ;
- Le rapport de durabilité 2025 ;
- Le Bilan social 2025 ;
- Le tableau des résultats des 5 derniers exercices ;
- La liste des membres du Conseil de Surveillance ;
- Un formulaire unique de procuration et vote par correspondance.

Le Président indique que, conformément à la législation des sociétés commerciales, ces documents et généralement tous ceux prévus par la loi ont été tenus à la disposition des actionnaires au siège social, à compter de la convocation transmise aux membres de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale prend acte de cette déclaration.

Le Président rappelle que l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

En matière ordinaire :

1. Lecture du rapport de gestion annuel du Directoire, et des rapports des Commissaires aux Comptes, et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2025
2. Lecture du rapport du Directoire sur la gestion du Groupe, et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2025
3. Affectation du résultat
4. Lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées visées, et approbation des conventions qui y sont relatées
5. Lecture du rapport du Conseil de Surveillance de l'exercice 2025
6. Quitus aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance
7. Renouvellement de mandat /Nomination de membres du Conseil de Surveillance
8. Pouvoirs en vue des formalités

La Présidente du Directoire présente les rapports de gestion annuels et des comptes consolidés, et les annexes financières présentant les résultats de l'exercice.

Le Président du Conseil donne lecture du rapport du Conseil de Surveillance sur les travaux du Directoire.

Il donne ensuite la parole aux Commissaires aux Comptes pour les rapports légaux.

Le Président déclare se tenir à la disposition de l'Assemblée pour fournir à ceux des actionnaires qui le souhaiteraient, toutes explications et précisions nécessaires ainsi que pour répondre à toutes observations qu'ils pourraient juger utiles de présenter.

Après divers échanges, commentaires et réponses apportées aux questions de l'Assemblée, il est procédé au vote de chaque résolution qui est exprimé à main levée.

L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions de quorum requises pour l'Assemblée Générale Ordinaire et selon les conditions de majorité visées par les statuts, décide :

* * *



PREMIERE RESOLUTION – Lecture du rapport de gestion annuel du Directoire, et des rapports des Commissaires aux Comptes, et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de gestion annuel du Directoire et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, et desquels il résulte **un bénéfice de : 13 027 596,53 euros.**

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION – Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Directoire sur la gestion du Groupe et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans les rapports.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION – Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Résultat de l'exercice : **13 027 596,53 €**

	TOTAL	Dont activités relevant du SIEG
Report à nouveau	2 669 278,66	
Résultat de l'exercice	13 027 596,53	7 750 616,93
Résultat à affecter	15 696 875,19	7 750 616,93
Réserve légale	0,00	0,00
Réserves sur cession immobilières	10 213 441,34	7 132 437,06
Report à nouveau	4 037 777,77	618 179,87
Dividendes	1 445 656,08	0

Conformément aux dispositions légales, chaque action recevra un dividende de 0,22 € éligible à l'abattement de 40 % pour les bénéficiaires personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France.

Le dividende total est ainsi de $0,22 \times 6\,571\,164 \text{ actions} = 1\,445\,656,08 \text{ €}$

Il est rappelé, conformément aux dispositions légales, le montant des dividendes mis en paiement au titre des trois derniers exercices :

Montant en euros	Montant global	Montant unitaire	Avoir fiscal
Exercice 2024 distribué en 2025	1 445 656	0,22	Néant
Exercice 2023 distribué en 2024	1 577 079	0,24	Néant
Exercice 2022 distribué en 2023	1 539 349	0,24	Néant

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION – Lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées visées, et approbation des conventions qui y sont relatées

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, déclare approuver les conventions qui y sont relatées.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION – Lecture du rapport du Conseil de Surveillance de l'exercice 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil de Surveillance, approuve celui-ci de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité.

SIXIEME RESOLUTION – Quitus aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire donne aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité.

SEPTIEME RESOLUTION – Renouvellement de mandat d'APASLOG en tant que membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale renouvelle, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, le mandat d'APASLOG, qui vient à expiration ce jour, pour une durée de trois (3) ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité.

HUITIEME RESOLUTION – Renouvellement du CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTS DE SEINE en tant que membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale renouvelle, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, le CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTS DE SEINE, à compter de ce jour, pour une durée de trois (3) ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité.

NEUVIEME RESOLUTION – Renouvellement de mandat de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE en tant que membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale renouvelle, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, le mandat de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, qui vient à expiration ce jour, pour une durée de trois (3) ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à la majorité des voix exprimées, une voix ayant voté contre.



DIXIEME RESOLUTION – Renouvellement de mandat de Madame Raphaëlle GILABER en tant que membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale renouvelle, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, le mandat de Madame Raphaëlle GILABER qui vient à expiration ce jour, pour une durée de trois (3) ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité.

ONZIEME RESOLUTION – Renouvellement de Madame Catherine AUBEY-BERTHELOT en tant que membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale renouvelle, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, le mandat de Madame Catherine AUBEY-BERTHELOT qui vient à expiration ce jour, pour une durée de trois (3) ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité.

DOUZIEME RESOLUTION – Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations en vue de l'accomplissement de toutes formalités, ainsi que tous dépôts et publications prescrits par la Loi.

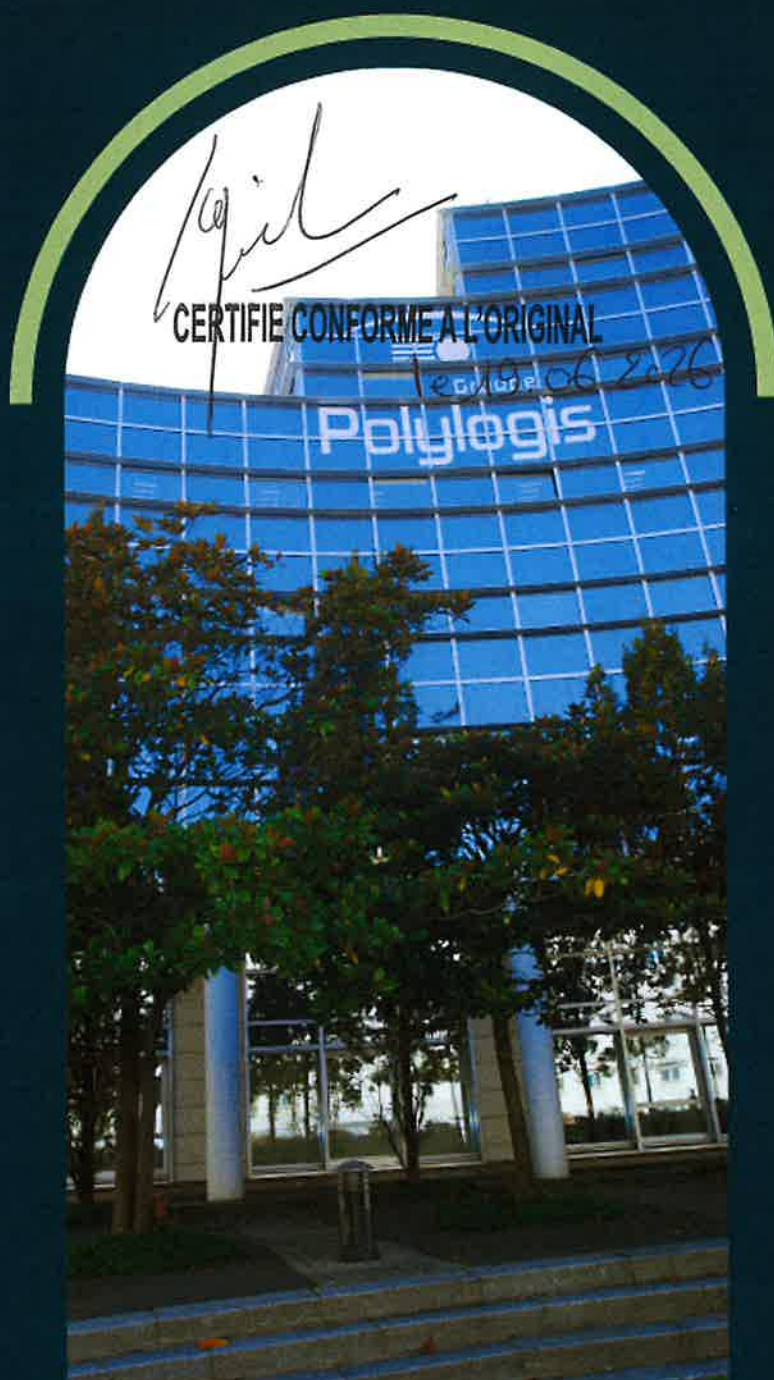
Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 10 heures 30.

Fait à Suresnes, le 24 juin 2026
Certifié conforme à l'original


Franck GIROUARD
Directeur Juridique Groupe
Secrétaire de Séance

COMPTES CONSOLIDÉS



EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

1 - COMPTES CONSOLIDES	3
1.1 - BILAN CONSOLIDE	3
1.2 - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	4
1.3 - TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	5
1.4 - VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	6
1.5 - PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION.....	6
1.5.1 - Critères de consolidation et périmètre.....	6
1.5.2 - Méthodes de consolidation.....	7
1.5.3 - Méthodes de consolidation.....	7
1.5.4 - Date de clôture des comptes	7
1.5.5 - Homogénéisation.....	7
1.5.6 - Opérations internes	7
1.6 - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES ET FISCALE	8
1.6.1 - Immobilisations	9
1.6.2 - Immobilisations incorporelles	10
1.6.3 - Titres non consolidés et valeurs mobilières de placement.....	10
1.6.4 - Créances	10
1.6.5 - Autres placements	10
1.6.6 - Subventions d'investissements	11
1.6.7 - Provisions pour gros entretien	11
1.6.8 - Intérêts compensateurs	11
1.6.9 - Impôts différés	11
1.6.10 - Engagement de retraite.....	11
1.6.11 - Contexte de l'activité (extrait du rapport de gestion du groupe)	12
1.6.12 - Modernisation des états financiers.....	122
1.6.13 - Évènements postérieurs à la clôture.....	13
1.7 - NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023	14
NOTE 1 - IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS	14
NOTE 2 – SYNTHÈSE DES IMMOBILISATIONS	15
NOTE 3 – STOCKS	15
NOTE 4 – CREANCES.....	15
NOTE 5 – DETTES FINANCIERES	16
NOTE 6 – DETTES D'EXPLOITATION	16
NOTE 7 – PROVISIONS.....	17
NOTE 8 – RESULTAT FINANCIER.....	17
NOTE 9 – RESULTAT EXCEPTIONNEL.....	18
NOTE 10 – PERSONNEL	18
NOTE 11 – ANALYSE SECTORIELLE	18
NOTE 12 – ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	19

1 - COMPTES CONSOLIDÉS

1.1 - BILAN CONSOLIDÉ

En K€

ACTIF	Note	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Immobilisations incorporelles	1	87 012	86 446	566
dont écarts d'acquisition :		37 099	35 546	1 553
Immobilisations corporelles	1	5 713 487	5 157 710	555 777
Immobilisations financières	1	19 517	28 554	-9 037
Titres mis en équivalence	1	19 047	16 926	2 120
Actif immobilisé	2	5 839 063	5 289 636	549 429
Stocks	3	25 219	27 758	-2 539
Clients et comptes rattachés	4	89 402	79 242	10 159
Autres créances et comptes de régularisation	4	303 494	302 838	656
Trésorerie et équivalents	TFT	307 101	216 419	90 682
Actif circulant		725 216	626 256	98 957
Total de l'actif		6 564 279	5 915 892	648 386

PASSIF	Note	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Capital		105 139	105 139	
Primes		412 487	412 711	-224
Réserves consolidées		733 314	683 566	49 748
Résultat part du groupe		23 998	33 540	-9 541
Capitaux propres		1 274 938	1 234 956	39 983
Subvention d'investissement		600 828	567 313	33 515
Quasi Fonds Propres		600 828	567 313	33 515
Intérêts minoritaires	1	82 384	54 672	27 712
Provisions pour risques et charges	7	79 272	75 338	3 934
Emprunts et dettes financières	5	4 237 358	3 702 004	535 354
Fournisseurs et comptes rattachés	6	51 361	71 788	-20 427
Autres dettes et comptes de régularisation	6	238 138	209 821	28 317
Total du passif		6 564 279	5 915 892	648 386

1.2 - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En K€ à l'exception du résultat par action

	Note	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	11	670 222	624 873
Autres produits d'exploitation		32 597	22 843
Achats consommés		-244 283	-244 049
Charges de personnel	10	-113 953	-101 807
Autres charges d'exploitation		-10 890	-7 248
Impôts et taxes		-84 212	-79 096
Variations nettes des amortissements et des dépréciations		-174 906	-152 872
Résultat d'exploitation avant variations de valeur des écarts d'acquisition		74 575	62 643
Variations de valeur des écarts d'acquisition			
Résultat d'exploitation après variations de valeur des écarts d'acquisition		74 575	62 643
Charges et produits financiers	8	-103 013	-96 428
Résultat courant des entreprises intégrées		-28 438	-33 785
Charges et produits exceptionnels	9	53 022	67 841
Impôts sur les résultats		-146	99
Résultat net des entreprises intégrées		24 438	34 153
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		374	281
Résultat net de l'ensemble consolidé		24 812	34 434
Intérêts minoritaires		-814	-894
Résultat net (Part du groupe)		23 998	33 540
Résultat net par action (en euros)		3,65	5,10

1.3 - TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

En K€

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net des sociétés intégrées	24 438	34 153
- Amortissement et provisions (1)	151 022	124 636
- Plus-values de cession d'actifs	-19 455	-22 143
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	156 005	136 646
- Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	157	87
- Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (2)	5 550	-31 408
Flux net de trésorerie généré par l'activité	161 712	105 325
- Acquisitions d'immobilisations	-514 993	-517 677
- Effet des variations de périmètre	9 883	-1 440
- Cession d'immobilisations	43 860	59 212
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-461 250	-459 906
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 422	-1 577
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-10	-56
- Variation de capital en numéraire	-417	
- Subventions d'investissement	34 028	31 836
- Emissions d'emprunts	567 574	478 228
- Remboursement emprunts	-208 692	-152 799
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	391 061	355 632
Variation de la trésorerie	91 523	1 051
Trésorerie d'ouverture	215 430	214 379
Trésorerie de clôture (3)	306 953	215 430

(1) hors provisions sur actif circulant

(2) essentiellement variation des créances et des dettes liées à l'activité courante

(3) hors dépréciation des VMP

1.4 - VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

En K€

		Capital	Primes	Réserves	Résultat	TOTAL PART GROUPE
Situation nette au	31 décembre 2023	105 138	413 560	651 098	34 209	1 204 005
Distributions de dividendes				-1 577		-1 577
Affectation des réserves				34 209	-34 209	
Variation de capital			-849			-849
Résultat					33 540	33 540
Incidences des acquisitions/cessions				-164		-164
Situation nette au	31 décembre 2024	105 138	412 711	683 566	33 540	1 234 955
Distributions de dividendes				-1 446		-1 446
Affectation des réserves				33 540	-33 540	
Variation de capital						
Imputation des frais de fusions dans les capitaux propres			-224			-224
Impact changements de méthode				4 906		4 906
Résultat					23 998	23 998
Incidences des acquisitions/cessions				12 748		12 748
Situation nette au	31 décembre 2025	105 139	412 487	733 314	23 998	1 274 938

1.5 - PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du Groupe sont établis dans le respect des principes comptables français, du règlement ANC n°2020-01 homologué par arrêté du 29 décembre 2020 et conformément aux principes énoncés par la 7ème Directive des Communautés Économiques Européennes. Le règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021.

Critères de consolidation et périmètre

L'entrée dans le périmètre de consolidation résulte de la prise de contrôle par le groupe quelles que soient les modalités juridiques de l'opération.

Les participations dont la contribution au chiffre d'affaires, au résultat d'exploitation, au résultat net, à l'endettement et à la situation nette du Groupe ne présentent pas un caractère significatif, ne sont pas consolidées.

Méthodes de consolidation

PERIMETRE DE L'EXERCICE :

Sociétés	Secteur	Adresse	Pays	Méthode	% de contrôle 31/12/2025	% de contrôle 31/12/2024	Variation % de contrôle	% d'intérêt 31/12/2025	% d'intérêt 31/12/2024	Variation % d'intérêt
Mère										
LOGIREP	HLM	Suresnes			94,79%	94,79%	0,00%	93,53%	93,56%	-0,03%
CITAME	Aménagement	Suresnes	IG		100,00%	100,00%	0,00%	96,41%	96,39%	0,02%
GIE Logistic	GIE	Suresnes	IG		95,00%	95,00%	0,00%	93,98%	94,01%	-0,03%
LOGIH	Promotion accession	Suresnes	IG		82,59%	82,59%	0,00%	80,75%	80,70%	0,05%
LOGIOUEST	HLM	Angers	IG		99,48%	99,47%	0,00%	98,92%	98,95%	-0,03%
LOGICAP	SACICAP	Suresnes	IG		96,42%	96,30%	0,12%	94,31%	94,17%	0,14%
LOGIRYS	HLM	Suresnes	IG		95,29%	95,24%	0,05%	95,29%	95,24%	0,05%
TROIS MOULINS HABITAT	HLM	Rubelles	IG		92,56%	92,56%	0,00%	92,56%	92,56%	0,00%
SCALIS	HLM	Châteauroux	IG		19,43%	19,43%	0,00%	19,43%	19,43%	0,00%
AXIMO	HLM	Ivry sur Seine	ME		95,00%	95,00%	0,00%	92,77%	92,70%	0,07%
LOGIH NORMANDIE	Promotion accession	Mont-Saint-Aignan	IG		99,74%	99,87%	-0,13%	98,16%	98,28%	-0,12%
SOLLOGIS SCIC	HLM	Suresnes	IG		98,89%	98,84%	0,05%	97,65%	97,58%	0,07%
LOGICAP NORMANDIE	SACICAP	Mont-Saint-Aignan	IG		67,00%	67,00%	0,00%	65,11%	64,15%	0,96%
IMMO DE FRANCE PARIS IDF	Syndic, transaction, gestion locative	Paris	IG		98,24%	96,76%	1,48%	97,18%	95,75%	1,43%
MONTALIVET IMMOBILIER	Holding	Suresnes	IG		44,27%	44,26%	0,00%	42,79%	42,76%	0,03%
IMMO DE FRANCE NORMANDIE	Syndic, transaction, gestion locative	Le Havre	ME		100,00%	100,00%	0,00%	99,99%	99,98%	0,00%
LOGI	SAC	Suresnes	IG		40,00%	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	0,00%
LA THOISSEYENNE	HLM	Thoissey	IP		50,10%	50,10%	0,00%	47,74%	47,71%	0,02%
DOMUSNOSTRA	SAC	Paris	IG		100,00%	100,00%	0,00%	65,11%	64,15%	0,96%
CPH IMMOBILIER	Syndic, transaction, gestion locative	Paris	IG		97,52%	97,53%	0,00%	95,07%	94,88%	0,19%
LE HAVRE NORMANDIE	SACICAP	Le Havre	IG		50,97%	100,00%	-49,03%	50,34%	98,77%	-48,43%
AUXR LOGIS	HLM	Auxerre	IG		100,00%	0,00%	100,00%	97,18%	0,00%	97,18%
UPFACTOR	Activité de conseil	Paris	IG							

Toutes ces sociétés font l'objet d'une intégration globale (IG) à l'exception de la société la **Thoisseyenne** consolidée par intégration proportionnelle et des sociétés **AXIMO** et **IMMO DE France NORMANDIE** consolidées par mise en équivalence (MEE). La société **UPFACTOR** entre dans le périmètre au 1^{er} janvier 2025. La société **AuxR-Logis** a fusionné avec une entité externe au groupe nommée **OAH** (Office Auxerrois de l'Habitat). Faisant suite à cette fusion, **AuxRLogis** a procédé à une augmentation de capital destinée à **LOGIREP** et **SCALIS**.

Méthodes de consolidation

Les sociétés sont consolidées selon la méthode d'intégration globale dès lors que le groupe y exerce un contrôle exclusif, selon la méthode de l'intégration proportionnelle s'il y a contrôle conjoint et selon la méthode de mise en équivalence s'il y a influence notable.

Date de clôture des comptes

La société consolidante clôture ses comptes au 31 décembre. Il en est de même pour l'ensemble des autres sociétés appartenant au périmètre de consolidation.

Homogénéisation

Les comptes des sociétés du groupe sont établis selon les règles comptables applicables et sont, le cas échéant, retraités afin d'être en harmonie avec les principes comptables du groupe. (Cf. 1.6)

Opérations internes

Toutes les opérations réciproques significatives réalisées entre les sociétés intégrées du groupe sont éliminées. Les résultats internes sur cession d'actifs entre sociétés du groupe sont éliminés s'ils sont significatifs pour le Groupe.

Les comptes consolidés du Groupe sont établis dans le respect des principes comptables français, et en conformité avec le règlement ANC n° 2020-01 du 9 Octobre 2020, homologué par l'arrêté du 29 Décembre 2020, modifié par le règlement ANC n° 2024-05 du 3 octobre 2024.

Les comptes sociaux de l'exercice 2025 sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, du règlement ANC 2021-08 modifiant le règlement ANC 2015-04 et des dispositions comptables spécifiques.

Les comptes consolidés ont été impactés sur l'exercice par l'entrée en vigueur des règlements ANC n°2024-02 et n°2022-06 :

- Les Certificats d'Economie d'Energie précédemment comptabilisés soit en résultat exceptionnel, soit en capitaux propres puis étalés sur la durée d'amortissement, font l'objet d'un changement de méthode de comptabilisation rétrospectif (Règlement ANC n°2024-02).

L'application du règlement cité ci-dessus implique :

- Une comptabilisation en produits d'exploitation des CEE comptabilisés en 2025
 - Un reclassement en réserves de la valeur nette comptable (Subvention – quotes-parts de subvention virées au résultat) des CEE comptabilisés en subventions d'investissement et étalés sur la durée d'amortissement avant 2025
- L'application du règlement ANC n°2022-06 sur la modernisation des états financiers est applicable aux ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat) dont l'exercice est ouvert à compter du 1^{er} janvier 2026.

Pour les entités du périmètre de consolidation n'ayant pas le statut d'ESH, l'application du règlement précédemment cité concerne l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce règlement introduit plusieurs modifications notamment :

- Suppression de la technique du transfert de charges : cette méthode, qui permettait de neutraliser certaines charges dans le compte de résultat, est désormais abandonnée.
- Toutes les charges doivent être comptabilisées dans leur nature réelle.
- Plus de neutralisation artificielle des charges dans le résultat opérationnel.
- Redéfinition du résultat exceptionnel : les produits et charges exceptionnels doivent désormais être présentés de manière synthétique, sans distinction entre opérations de gestion et de capital.
- Nouvelle définition plus conceptuelle : seuls les produits et charges « directement liés à un événement majeur et inhabituel » sont considérés comme exceptionnels.

Compte tenu de l'application prospective du règlement, le résultat exceptionnel présenté en colonne comparative (2024 .12) n'est pas modifié.

Les différences de présentation des comptes sociaux des entités ESH et non ESH liées à ce règlement ont été maintenues dans les comptes consolidés du groupe.

Immobilisations

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de licences d'utilisation de logiciels et de baux emphytéotiques ou à construction.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production et amorties sur leur durée prévisible de vie.

Les méthodes retenues sur les immobilisations corporelles sont conformes aux principes introduits par le règlement CRC n° 2004-06, applicables depuis le 1er janvier 2005.

Ainsi, les durées d'amortissement pratiquées par la société correspondent aux durées réelles d'utilisation. La société a identifié :

- 5 composants sur 60 ans pour le patrimoine en gestion au 31 décembre 2004
- 8 composants sur 60 ans pour la construction neuve.

Composants	Durée d'amortissement
- Structure et ouvrages assimilés	60 ans
- Menuiseries extérieures	25 ans
- Chauffage collectif	25 ans
- Chauffage individuel	15 ans
- Étanchéité	15 ans
- Ravalement avec amélioration	15 ans
- Électricité	25 ans
- Plomberie / Sanitaire	25 ans
- Ascenseurs	15 ans
Composants rajoutés après la construction pour les opérations anciennes ou nouvelles	
- Résidentialisation, sécurité	15 ans
- Structure légère	10 ans

Pour les opérations d'acquisitions et acquisitions-améliorations, la décomposition de l'immeuble est déterminée en tenant compte des travaux à réaliser dans le cadre de la réhabilitation qui suivra ; seuls les composants non remplacés sont créés lors de l'acquisition. Les durées d'amortissement sont évaluées selon l'état réel du bien.

Les actifs immobilisés amortissables sont dépréciés selon les modes et durées suivantes :

- Logiciel : linéaire sur 4 ans
- Immeubles en location : linéaire par paliers sur 50 ans
- Réhabilitations lourdes linéaire par paliers sur 25 ans
- Travaux d'amélioration linéaire sur 15 ans
- Matériels bureautique et informatique : linéaire de 2 à 4 ans
- Matériels de transport et téléphonie : linéaire sur 5 ans
- Agencements, installations et mobilier de bureau : linéaire sur 10 ans

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de licences d'utilisation de logiciels et de baux emphytéotiques ou à construction.

Les baux emphytéotiques et à construction ainsi que les concessions, brevets et droits similaires sont d'une manière générale amortis linéairement sur leur durée de vie. Les pas de portes ne sont pas amortis.

Les frais de recherche et développement et les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur des durées maximales de 4 ans.

ECARTS D'ACQUISITION

Les écarts d'acquisition correspondent à l'excédent du coût d'acquisition, lors d'une prise de participation, sur la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables. Ils représentent soit le supplément de prix que l'acquéreur est prêt à payer pour la valeur des éléments incorporels acquis (écart d'acquisition positif) soit la prise en compte d'une rentabilité insuffisante de la société acquise (écart d'acquisition négatif).

Cependant, le Code de la Construction et de l'Habitation encadre les prix maximums de cession de titres de sociétés d'HLM. Les montants des transactions ne sont donc pas représentatifs de la juste valeur de l'entreprise acquise. Les écarts constatés lors des prises de participation ne correspondent pas à un véritable écart d'acquisition.

Le Groupe impute les écarts d'acquisition relatifs aux acquisitions de titres de SA d'HLM ou entités assimilées sur les capitaux propres.

Titres non consolidés et valeurs mobilières de placement

La valeur brute des titres de participation non consolidés correspond à leur coût d'acquisition. Si cette valeur est supérieure à leur valeur d'usage, une provision pour dépréciation est constituée. La valeur d'usage est déterminée par référence aux capitaux propres, à la rentabilité et aux perspectives.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Autres placements

Les titres sont inscrits à leur coût d'achat. Ils font l'objet d'une provision dans le cas où leur valeur de réalisation à la clôture, généralement déterminée par référence au cours de la bourse ou à leur valeur liquidative est inférieure au coût d'acquisition.

Les produits financiers résultant des placements alloués sont inclus dans le résultat financier consolidé. Ils pourraient être considérés comme contribuant au résultat des activités courantes (résultat technique selon le Code des Assurances)

Subventions d'investissements

Sont comptabilisées en subventions d'investissements, les subventions notifiées. La part non encore perçue de ces subventions est comptabilisée en « subventions à recevoir » classées dans les autres créances.

Conformément à l'instruction comptable 92-10, les subventions d'investissements sont toutes transférables au résultat.

La reprise de subventions au compte de résultat s'effectue à concurrence de la dotation aux amortissements techniques, immeuble par immeuble.

Les Certificats d'Economie d'Energie précédemment comptabilisés soit en résultat exceptionnel, soit en capitaux propres puis étalés sur la durée d'amortissement, font l'objet d'un changement de méthode de comptabilisation rétrospectif (Règlement ANC n°2024-02).

L'application du règlement cité ci-dessus implique :

- Une comptabilisation en produits d'exploitation des CEE comptabilisés en 2025
- Un reclassement en réserves de la valeur nette comptable (Subvention – quotes-parts de subvention virées au résultat) des CEE comptabilisés en subventions d'investissement et étalés sur la durée d'amortissement avant 2025

Provisions pour gros entretien

Les provisions pour gros entretien concernent des travaux de gros entretien programmables (PGE) qui ne sont ni des charges directes (travaux urgents non programmables), ni des dépenses amortissables (améliorations, renouvellement total, constructions).

Elles sont essentiellement destinées à l'entretien du bâti et permettent entre autres, de réaliser des ravalements ordinaires, des travaux de peintures dans les parties communes et les halls, contrôles d'accès dans les parties communes.

Intérêts compensateurs

Le Groupe applique l'avis n° 99-A du Comité d'Urgence du CNC relatif à la comptabilisation des intérêts compensateurs en charges différées dans les SA d'HLM. Le Comité d'Urgence du CNC préconise l'abandon de la comptabilisation en charges différées des intérêts compensateurs.

Impôts différés

La méthode de comptabilisation des impôts différés n'est pas appliquée en raison de l'absence d'imposition sur le résultat.

Engagement de retraite

Le Groupe applique la recommandation CNC 2003-R.01 du 1er avril 2003 relative aux règles de comptabilisation et d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Les engagements de retraite et avantages assimilés sont calculés selon la méthode prospective. Cette méthode prend en compte les hypothèses actuarielles relatives, notamment, aux droits que les salariés auront acquis à leur date de départ en retraite ainsi que le salaire estimé de fin de carrière. Les coûts estimés des avantages accordés au personnel de la société sont provisionnés en fonction des années de présence des salariés. Une partie de cet engagement a fait l'objet d'une externalisation sous forme de contrat d'assurance auprès de Suravenir (Groupe Arkéa).

Contexte de l'activité (extrait du rapport de gestion du groupe)

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité d'un cycle de tensions économiques et immobilières amorcé depuis 2022. Malgré un léger repli de l'inflation, les coûts de construction et d'exploitation demeurent élevés, tandis que le marché immobilier reste fortement contraint. Les ménages, en particulier les primo-accédants, continuent de faire face à une solvabilité réduite, freinés par des conditions de crédit encore restrictives. Cette situation prolonge la pression sur le parc locatif, dont le niveau d'offre reste inférieur à celui observé avant la crise sanitaire.

Sur le plan financier, l'année 2025 est marquée par la baisse du taux du Livret A, intervenue à deux reprises, en février puis en août. Après avoir atteint 3 % début 2025, son taux a été progressivement abaissé, réduisant mécaniquement le coût de la ressource pour les bailleurs sociaux. Si cette évolution constitue un allègement bienvenu après la période de taux élevés, elle ne compense pas totalement les tensions persistantes sur les coûts de production ni la fragilité du modèle économique du logement social. Les ventes de logements demeurent un levier indispensable pour préserver l'équilibre financier et soutenir l'autofinancement nécessaire à la construction neuve, à la rénovation énergétique et au renouvellement des composants du patrimoine.

Dans ce contexte exigeant, le Groupe Polylogis franchit une étape importante en intégrant AuxR_Logis et Upfactor.

- AuxR_Logis renforce notre capacité opérationnelle et territoriale, en apportant une expertise complémentaire dans la gestion et la production de logements abordables. Leur intégration permet d'accroître notre proximité avec les territoires et d'améliorer notre réactivité face aux besoins locaux.
- Upfactor, spécialiste de la surélévation et de la densification du bâti existant, ouvre de nouvelles perspectives de développement dans un contexte de raréfaction du foncier. Leur savoir-faire technique et numérique constitue un atout stratégique pour valoriser notre patrimoine, créer des logements supplémentaires sans artificialiser les sols et accélérer la transition écologique.

Ces intégrations s'inscrivent pleinement dans les objectifs du Plan Stratégique à Moyen Terme, qui vise à diversifier nos modes de production, optimiser l'usage du patrimoine existant et renforcer notre rôle d'acteur global de l'habitat.

Modernisation des états financiers

L'application du règlement ANC n°2022-06 sur la modernisation des états financiers est applicable aux ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat) dont l'exercice est ouvert à compter du 1^{er} janvier 2026.

Pour les entités du périmètre de consolidation n'ayant pas le statut d'ESH, l'application du règlement précédemment cité concerne l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce règlement introduit plusieurs modifications notamment :

- Suppression de la technique du transfert de charges : cette méthode, qui permettait de neutraliser certaines charges dans le compte de résultat, est désormais abandonnée.
- Toutes les charges doivent être comptabilisées dans leur nature réelle.
- Plus de neutralisation artificielle des charges dans le résultat opérationnel.
- Redéfinition du résultat exceptionnel : les produits et charges exceptionnels doivent désormais être présentés de manière synthétique, sans distinction entre opérations de gestion et de capital.

- Nouvelle définition plus conceptuelle : seuls les produits et charges « directement liés à un événement majeur et inhabituel » sont considérés comme exceptionnels.

Compte tenu de l'application prospective du règlement, le résultat exceptionnel présenté en colonne comparative (2024 .12) n'est pas modifié.

Les différences de présentation des comptes sociaux des entités ESH et non ESH liées à ce règlement ont été maintenues dans les comptes consolidés du groupe.

Évènements postérieurs à la clôture

Néant.

NOTE 1 - IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS

En K€

	31/12/2024	Acquisition	Cession	Autres variations	Variation périmètre	31/12/2025
Immobilisations Incorporelles						
Ecart d'acquisition	35 546				1 553	37 099
- Immo de France Paris Ile-de-France	27 511					27 511
- CPH immobilier	6 705					6 705
- Immo de Normandie	1 330					1 330
- Upfactor					1 553	1 553
Concessions, brevets et droits similaires	19 714	1 888	-14	663	2 681	24 932
Autres immobilisations incorporelles	99 919	265	-2	20 773	35	120 991
Immobilisations incorporelles brutes	155 179	2 153	-15	21 436	4 269	183 022
Immobilisations Corporelles						
Terrains	1 001 766	5 670	-3 685	93 557	16 290	1 113 596
Constructions	5 906 749	26 928	-61 148	383 669	380 135	6 636 333
Installations techniques	1 675	130	-4	-2	248	2 047
Autres immobilisations corporelles	12 271	894	-55	-208	3 114	16 017
Immobilisations en cours	570 268	475 976	-1 772	-499 293	12 013	557 193
Avances et Acomptes	41	1 251		35	986	2 313
Immobilisations corporelles brutes	7 492 770	510 848	-66 664	-22 241	412 786	8 327 499
Immobilisations Financières						
Titres de participation	9 033		-5 865			3 168
Titres des sociétés mises en équivalence	16 926			217	1 904	19 046
Autres titres immobilisés	84 692	277	-661	58	2	84 368
Créances rattachées à des participations	2					2
Prêts, cautionnements et autres créance	9 781	703	-3 833		278	6 929
Immobilisations financières brutes	120 434	980	-10 360	275	2 184	113 513
Amortissements immobilisations incorporelles						
Concessions, brevets et droits similaires	14 571	2 069	-21	-3	2 284	18 900
Autres immobilisations incorporelles	54 163	4 759	-4	18 157	35	77 110
Amortissements, dépréciations et provisions	68 734	6 828	-25	18 154	2 319	96 010
Immobilisations Incorporelles nettes	86 445	-4 675	10	3 282	1 950	87 012
Amortissement immobilisations corporelles						
Terrains	273	5			11	289
Constructions	2 319 326	162 917	-52 177	-18 925	183 053	2 594 194
Installations techniques	1 181	196	-4		139	1 512
Autres immobilisations corporelles	14 280	1 371	-90	-309	2 765	18 017
Amortissements, dépréciations et provisions	2 335 060	164 488	-52 271	-19 234	185 968	2 614 012
Immobilisations Corporelles nettes	5 157 710	346 360	-14 394	-3 007	226 818	5 713 487
Provisions Immobilisations Financières						
Titres de participation	5 703					5 703
Autres immobilisations financières	69 251	3	-8			69 247
Provisions	74 954	3	-8			74 950
Immobilisations Financières nettes	45 481	977	-10 352	275	2 184	38 564

Le montant de l'écart d'acquisition au 31 décembre 2025 correspond essentiellement à la consolidation selon la méthode de l'intégration globale de la société Immo de France, de la société CPH Immobilier ainsi qu'à l'acquisition de la société Upfactor en date du 1^{er} juillet 2025 (dont les comptes retenus pour la détermination de l'écart d'acquisition provisoire sont les derniers comptes disponibles, soit ceux arrêtés en date du 31 décembre 2024).

Les écarts d'acquisition figurant au bilan ne sont pas amortis. Ces écarts font néanmoins l'objet de tests de dépréciation annuels.

NOTE 2 – SYNTHESE DES IMMOBILISATIONS

En K€

	31/12/2025		31/12/2024	
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Immobilisations Incorporelles	183 022	96 010	87 012	86 445
Immobilisations Corporelles	8 327 499	2 614 012	5 713 487	5 157 710
Immobilisations Financières	113 513	74 950	38 564	45 481
TOTAL	8 624 034	2 784 971	5 839 063	5 289 636

NOTE 3 – STOCKS

En K€

	31/12/2025		31/12/2024	
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Matières premières	1 859	208	1 651	3 575
En cours de biens	5 534	66	5 468	-10
Produits finis	18 356	256	18 100	24 192
Total	25 749	531	25 219	27 757

NOTE 4 – CREANCES

En K€

Détail des créances	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients	89 402	79 243
Autres créances	193 235	193 898
Autres créances pour comptes mandants	108 135	106 867
Charges constatées d'avance	2 124	2 073
Créances d'exploitation et comptes de régularisation	392 896	382 081

Echéancier des créances	31/12/2025	< 1 an	> 1 an
Créances clients	89 402	89 402	
Autres créances	193 235	193 235	
Autres créances pour comptes mandants	108 135	108 135	
Charges constatées d'avance	2 124	2 124	
Créances d'exploitation et comptes de régularisation	392 896	392 896	

NOTE 5 – DETTES FINANCIERES

En K€

	31/12/2025	31/12/2024
Emprunt auprès des établissements de crédit	3 846 653	3 348 974
Découverts bancaires	148	1 022
Autres dettes	390 557	352 008
Total	4 237 358	3 702 004

	31/12/2025	< 1 an	> 1 an & < 5 ans	> 5 ans
Emprunt auprès des établissements de crédit	3 846 653	130 101	616 285	3 100 267
Découverts bancaires	148	148		
Autres dettes	390 557	59 165	42 596	288 796
Total	4 237 358	189 414	658 881	3 389 063

NOTE 6 – DETTES D'EXPLOITATION

En K€

	31/12/2025	31/12/2024
Avances, acomptes reçus / commandes	55 191	31 316
Dettes fournisseurs	51 361	71 788
Dettes fiscales et sociales	35 779	30 615
Dettes sur immobilisations	265	
Autres dettes	12 601	15 368
Autres dettes pour les comptes des mandants	108 135	106 867
Produits constatés d'avance	26 167	25 654
Total	289 499	281 609

Les dettes d'exploitation ont pour l'essentiel une maturité inférieure à un an.

NOTE 7 – PROVISIONS

En K€

	31/12/2024	Dotation	Reprise	Autres	Variation de périmètre	31/12/2025
Ecart d'acquisition négatifs	22 263	12 693	-9 300	1 705	450	27 812
Provisions pour risques	53 075	16 411	-17 628	-1 673	1 276	51 460
Provisions pour charges						
Total	75 338	29 104	-26 928	32	1 726	79 272

	31/12/2024	Dotation	Reprise	Autres	Variation de périmètre	31/12/2025
Titres de Participation	5 703					5 703
Autres immobilisations financières	69 251	3	-8			69 247
Stocks	628	129	-237		10	531
Clients	38 801	10 618	-8 344	-373	2 357	43 059
Autres créances	2 075	782	-1 020	268		2 105
Total	116 458	11 533	-9 609	-105	2 368	120 644

NOTE 8 – RESULTAT FINANCIER

En K€

	31/12/2025	31/12/2024
- Produits financiers de participations	953	576
- Autres intérêts et produits assimilés	6 901	9 226
- Reprises sur provisions et transferts de charge	565	688
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1	9
PRODUITS FINANCIERS	8 420	10 499
- Dotations aux provisions risques financiers	-35	-73
- Intérêts et charges assimilées	-111 398	-106 856
CHARGES FINANCIERES	-111 433	-106 928
RESULTAT FINANCIER	-103 013	-96 428

NOTE 9 – RESULTAT EXCEPTIONNEL

En K€

	31/12/2025	ESH	NON ESH	31/12/2024	ESH	NON ESH
- Produit de cession d'actifs	40 414	40 502	-88	55 838	55 304	535
- Reprise de subvention	21 886	21 886		21 825	21 819	5
- Reprises de provisions	1 716	1 716		4 163	1 314	2 849
- Autres produits	24 706	24 703	3	39 139	38 876	263
PRODUITS EXCEPTIONNELS	88 722	88 807	-85	120 965	117 313	3 651
- Valeur nette comptable actifs cédés	-19 237	-19 290	53	-29 394	-26 041	-3 351
- Dotations aux provisions et amortissements	-2 545	-2 545		-1 149	-1 149	
- Autres charges	-13 918	-13 850	-68	-22 581	-22 178	-404
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-35 700	-35 685	-15	-53 124	-49 368	-3 756
RESULTAT EXCEPTIONNEL	53 022	53 122	-100	67 841	67 945	-104

Le résultat exceptionnel 2025 est impacté par l'application prospective du règlement ANC n° 2022-06 pour les entités n'ayant pas le statut d'ESH. (Cf. 1.6)

NOTE 10 – PERSONNEL

Charges de personnel	31/12/2025	31/12/2024
Salaires	79 991	73 853
Charges sociales	33 962	27 954
Total	113 953	101 807

L'effectif moyen du Groupe est de 1 761 collaborateurs en 2025 contre 1 669 collaborateurs en 2024.

NOTE 11 – ANALYSE SECTORIELLE

En K€

Zones géographiques	31/12/2025	31/12/2024
France	670 222	624 873
Export		
Chiffre d'affaires	670 222	624 873

NOTE 12 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RECUS	2025	2024
Avals,cautions, garanties reçus	210 064	46 994
Emprunts locatifs et autres	111 139	158 238
Autres engagements reçus	176 116	161 441
TOTAL	497 319	366 673

ENGAGEMENTS DONNÉS	2025	2024
Avals,cautions, garanties	2 169	2 169
Octroi de prêts	18 242	18 727
Autres engagements donnés	351 571	312 543
- Reste à comptabiliser sur :		
- <i>Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)</i>	5 951	-
- <i>Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)</i>	176 473	116 215
- <i>Engagements divers</i>	169 147	196 329
TOTAL	371 982	333 439

Grant Thornton
Commissaire aux Comptes
29, rue du pont
92 200 Neuilly sur seine

dkpartners
Fiduciaire Expertise Audit
134, boulevard Haussmann
75008 PARIS

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

le 19.06.2026

LOGIREP

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

Grant Thornton
Commissaire aux Comptes
Membre français de Grant Thornton International
29 rue du pont
92200 NEUILLY SUR SEINE

Fiduciaire Expertise Audit - SAS
Société de commissariat aux comptes
Siège social : 134, boulevard Haussmann
75008 PARIS
487997520 RCS PARIS

LOGIREP

Société anonyme d'HLM
127 rue Gambetta
92150 SURESNES

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES
CONSOLIDÉS
Exercice clos le 31 décembre 2025**

A l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires de la Société Anonyme d'HLM
LOGIREP,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société anonyme d'HLM LOGIREP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

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

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 1.6 - Principes, règles et méthodes comptables et fiscales » de l'annexe des comptes consolidés portant sur l'incidence sur les comptes consolidés des changements de méthode comptable relatifs à l'entrée en vigueur des règlements ANC n°2024-02 et n°2022-06.

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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés 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 des informations données dans le rapport de gestion sur les comptes consolidés du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par votre Directoire.

RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDES

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 du groupe 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Le 4 juin 2026 à Paris et Neuilly-sur-Seine

Les Commissaires aux comptes

Membres des Compagnies Régionales de Paris, et de Versailles et du Centre

Fiduciaire Expertise Audit

Grant Thornton

**Membre français de Grant Thornton
International**

Signé par Jean-François Magat
Le 4 juin 2026

Signé par Corinne Martial Magninat
Le 4 juin 2026

Signé par Christian Bande
Le 4 juin 2026



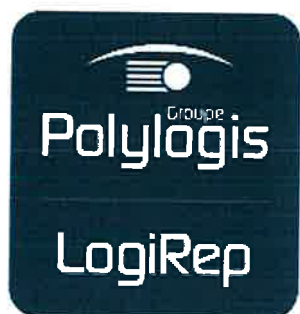
Signed with
Universign



Jean-François Magat
Associé

Corinne Martial
Associée

Christian Bande
Associé



COMPTES CONSOLIDES LOGIREP



EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

1 - COMPTES CONSOLIDES	3
1.1 - BILAN CONSOLIDE	3
1.2 - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	4
1.3 - TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	5
1.4 - VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	6
1.5 - PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION.....	6
1.5.1 - Critères de consolidation et périmètre.....	6
1.5.2 - Méthodes de consolidation	7
1.5.3 - Méthodes de consolidation	7
1.5.4 - Date de clôture des comptes.....	7
1.5.5 - Homogénéisation	7
1.5.6 - Opérations internes.....	7
1.6 - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES ET FISCALE	8
1.6.1 - Immobilisations.....	9
1.6.2 - Immobilisations incorporelles	10
1.6.3 - Titres non consolidés et valeurs mobilières de placement	10
1.6.4 - Créances.....	10
1.6.5 - Autres placements	10
1.6.6 - Subventions d'investissements	11
1.6.7 - Provisions pour gros entretien	11
1.6.8 - Intérêts compensateurs	11
1.6.9 - Impôts différés	11
1.6.10 - Engagement de retraite	11
1.6.11 - Contexte de l'activité (extrait du rapport de gestion du groupe).....	12
1.6.12 - Modernisation des états financiers.....	122
1.6.13 - Évènements postérieurs à la clôture	13
1.7 - NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023	14
NOTE 1 - IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS	14
NOTE 2 – SYNTHESE DES IMMOBILISATIONS	15
NOTE 3 – STOCKS	15
NOTE 4 – CREANCES.....	15
NOTE 5 – DETTES FINANCIERES	16
NOTE 6 – DETTES D'EXPLOITATION	16
NOTE 7 – PROVISIONS	17
NOTE 8 – RESULTAT FINANCIER	17
NOTE 9 – RESULTAT EXCEPTIONNEL.....	18
NOTE 10 – PERSONNEL	18
NOTE 11 – ANALYSE SECTORIELLE	18
NOTE 12 – ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	19

1 - COMPTES CONSOLIDES

1.1 - BILAN CONSOLIDE

En K€

ACTIF	Note	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Immobilisations incorporelles	1	87 012	86 446	566
dont écarts d'acquisition :		37 099	35 546	1 553
Immobilisations corporelles	1	5 713 487	5 157 710	555 777
Immobilisations financières	1	19 517	28 554	-9 037
Titres mis en équivalence	1	19 047	16 926	2 120
Actif immobilisé	2	5 839 063	5 289 636	549 429
Stocks	3	25 219	27 758	-2 539
Clients et comptes rattachés	4	89 402	79 242	10 159
Autres créances et comptes de régularisation	4	303 494	302 838	656
Trésorerie et équivalents	TFT	307 101	216 419	90 682
Actif circulant		725 216	626 256	98 957
Total de l'actif		6 564 279	5 915 892	648 386

PASSIF	Note	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Capital		105 139	105 139	
Primes		412 487	412 711	-224
Réserves consolidées		733 314	683 566	49 748
Résultat part du groupe		23 998	33 540	-9 541
Capitaux propres		1 274 938	1 234 956	39 983
Subvention d'investissement		600 828	567 313	33 515
Quasi Fonds Propres		600 828	567 313	33 515
Intérêts minoritaires	1	82 384	54 672	27 712
Provisions pour risques et charges	7	79 272	75 338	3 934
Emprunts et dettes financières	5	4 237 358	3 702 004	535 354
Fournisseurs et comptes rattachés	6	51 361	71 788	-20 427
Autres dettes et comptes de régularisation	6	238 138	209 821	28 317
Total du passif		6 564 279	5 915 892	648 386

1.2 - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En K€ à l'exception du résultat par action

	Note	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	11	670 222	624 873
Autres produits d'exploitation		32 597	22 843
Achats consommés		-244 283	-244 049
Charges de personnel	10	-113 953	-101 807
Autres charges d'exploitation		-10 890	-7 248
Impôts et taxes		-84 212	-79 096
Variations nettes des amortissements et des dépréciations		-174 906	-152 872
Résultat d'exploitation avant variations de valeur des écarts d'acquisition		74 575	62 643
Variations de valeur des écarts d'acquisition			
Résultat d'exploitation après variations de valeur des écarts d'acquisition		74 575	62 643
Charges et produits financiers	8	-103 013	-96 428
Résultat courant des entreprises intégrées		-28 438	-33 785
Charges et produits exceptionnels	9	53 022	67 841
Impôts sur les résultats		-146	99
Résultat net des entreprises intégrées		24 438	34 153
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		374	281
Résultat net de l'ensemble consolidé		24 812	34 434
Intérêts minoritaires		-814	-894
Résultat net (Part du groupe)		23 998	33 540
Résultat net par action (en euros)		3,65	5,10

1.3 - TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

En K€

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net des sociétés intégrées	24 438	34 153
- Amortissement et provisions (1)	151 022	124 636
- Plus-values de cession d'actifs	-19 455	-22 143
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	156 005	136 646
- Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	157	87
- Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (2)	5 550	-31 408
Flux net de trésorerie généré par l'activité	161 712	105 325
- Acquisitions d'immobilisations	-514 993	-517 677
- Effet des variations de périmètre	9 883	-1 440
- Cession d'immobilisations	43 860	59 212
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-461 250	-459 906
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 422	-1 577
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-10	-56
- Variation de capital en numéraire	-417	
- Subventions d'investissement	34 028	31 836
- Emissions d'emprunts	567 574	478 228
- Remboursement emprunts	-208 692	-152 799
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	391 061	355 632
Variation de la trésorerie	91 523	1 051
Trésorerie d'ouverture	215 430	214 379
Trésorerie de clôture (3)	306 953	215 430

(1) hors provisions sur actif circulant

(2) essentiellement variation des créances et des dettes liées à l'activité courante

(3) hors dépréciation des VMP

1.4 - VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

En K€

		Capital	Primes	Réserves	Résultat	TOTAL PART GROUPE
Situation nette au	31 décembre 2023	105 138	413 560	651 098	34 209	1 204 005
Distributions de dividendes				-1 577		-1 577
Affectation des réserves				34 209	-34 209	
Variation de capital			-849			-849
Résultat					33 540	33 540
Incidences des acquisitions/cessions				-164		-164
Situation nette au	31 décembre 2024	105 138	412 711	683 566	33 540	1 234 955
Distributions de dividendes				-1 446		-1 446
Affectation des réserves				33 540	-33 540	
Variation de capital						
Imputation des frais de fusions dans les capitaux propres			-224			-224
Impact changements de méthode				4 906		4 906
Résultat					23 998	23 998
Incidences des acquisitions/cessions				12 748		12 748
Situation nette au	31 décembre 2025	105 139	412 487	733 314	23 998	1 274 938

1.5 - PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du Groupe sont établis dans le respect des principes comptables français, du règlement ANC n°2020-01 homologué par arrêté du 29 décembre 2020 et conformément aux principes énoncés par la 7ème Directive des Communautés Économiques Européennes. Le règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021.

Critères de consolidation et périmètre

L'entrée dans le périmètre de consolidation résulte de la prise de contrôle par le groupe quelles que soient les modalités juridiques de l'opération.

Les participations dont la contribution au chiffre d'affaires, au résultat d'exploitation, au résultat net, à l'endettement et à la situation nette du Groupe ne présentent pas un caractère significatif, ne sont pas consolidées.

Méthodes de consolidation

PERIMETRE DE L'EXERCICE :

Sociétés	Secteur	Adresse	Pays	Méthode	% de contrôle 31/12/2025	% de contrôle 31/12/2024	Variation % de contrôle	% d'intérêt 31/12/2025	% d'intérêt 31/12/2024	Variation % d'intérêt
LOGIREP	HLM	Suresnes								
CITAME	Aménagement	Suresnes	IG		94,79%	94,79%	0,00%	93,53%	93,56%	-0,03%
GIE Logistic	GIE	Suresnes	IG		100,00%	100,00%	0,00%	96,41%	96,39%	0,02%
LOGIH	Promotion accession	Suresnes	IG		95,00%	95,00%	0,00%	93,98%	94,01%	-0,03%
LOGIOUEST	HLM	Angers	IG		82,59%	82,59%	0,00%	80,75%	80,70%	0,05%
LOGICAP	SACICAP	Suresnes	IG		99,48%	99,47%	0,00%	98,92%	98,95%	-0,03%
LOGIRYS	HLM	Suresnes	IG		96,42%	96,30%	0,12%	94,31%	94,17%	0,14%
TROIS MOULINS HABITAT	HLM	Rubelles	IG		95,29%	95,24%	0,05%	95,29%	95,24%	0,05%
SCALIS	HLM	Châteauroux	IG		92,56%	92,56%	0,00%	92,56%	92,56%	0,00%
AXIMO	HLM	Ivry sur Seine	ME		19,43%	19,43%	0,00%	19,43%	19,43%	0,00%
LOGIH NORMANDIE	Promotion accession	Mont-Saint-Aignan	IG		95,00%	95,00%	0,00%	92,77%	92,70%	0,07%
SOLILOGIS SCIC	HLM	Suresnes	IG		99,74%	99,87%	-0,13%	98,16%	98,28%	-0,12%
LOGICAP NORMANDIE	SACICAP	Mont-Saint-Aignan	IG		98,89%	98,84%	0,05%	97,65%	97,58%	0,07%
IMMO DE FRANCE PARIS IDF	Syndic, transaction, gestion locative	Paris	IG		67,00%	67,00%	0,00%	65,11%	64,15%	0,96%
MONTALIVET IMMOBILIER	Holding	Suresnes	IG		98,24%	96,76%	1,48%	97,18%	95,75%	1,43%
IMMO DE FRANCE NORMANDIE	Syndic, transaction, gestion locative	Le Havre	ME		44,27%	44,26%	0,00%	42,79%	42,76%	0,03%
LOGI	SAC	Suresnes	IG		100,00%	100,00%	0,00%	99,99%	99,98%	0,00%
LA THOISSEYENNE	HLM	Thoissey	IP		40,00%	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	0,00%
DOMUSNOSTRA	SAC	Paris	IG		50,10%	50,10%	0,00%	47,74%	47,71%	0,02%
CPH IMMOBILIER	Syndic, transaction, gestion locative	Paris	IG		100,00%	100,00%	0,00%	65,11%	64,15%	0,96%
LE HAVRE NORMANDIE	SACICAP	Le Havre	IG		97,52%	97,53%	0,00%	95,07%	94,88%	0,19%
AUXR LOGIS	HLM	Auxerre	IG		50,97%	100,00%	-49,03%	50,34%	98,77%	-48,43%
UPFACTOR	Activité de conseil	Paris	IG		100,00%	0,00%	100,00%	97,18%	0,00%	97,18%

Toutes ces sociétés font l'objet d'une intégration globale (IG) à l'exception de la société la **Thoisseyenne** consolidée par intégration proportionnelle et des sociétés **AXIMO** et **IMMO DE France NORMANDIE** consolidées par mise en équivalence (MEE). La société **UPFACTOR** entre dans le périmètre au 1^{er} janvier 2025. La société **AuxR-Logis** a fusionné avec une entité externe au groupe nommée **OA**H (Office Auxerrois de l'Habitat). Faisant suite à cette fusion, **AuxRLogis** a procédé à une augmentation de capital destinée à **LOGIREP** et **SCALIS**.

Méthodes de consolidation

Les sociétés sont consolidées selon la méthode d'intégration globale dès lors que le groupe y exerce un contrôle exclusif, selon la méthode de l'intégration proportionnelle s'il y a contrôle conjoint et selon la méthode de mise en équivalence s'il y a influence notable.

Date de clôture des comptes

La société consolidante clôture ses comptes au 31 décembre. Il en est de même pour l'ensemble des autres sociétés appartenant au périmètre de consolidation.

Homogénéisation

Les comptes des sociétés du groupe sont établis selon les règles comptables applicables et sont, le cas échéant, retraités afin d'être en harmonie avec les principes comptables du groupe. (Cf. 1.6)

Opérations internes

Toutes les opérations réciproques significatives réalisées entre les sociétés intégrées du groupe sont éliminées. Les résultats internes sur cession d'actifs entre sociétés du groupe sont éliminés s'ils sont significatifs pour le Groupe.

Les comptes consolidés du Groupe sont établis dans le respect des principes comptables français, et en conformité avec le règlement ANC n° 2020-01 du 9 Octobre 2020, homologué par l'arrêté du 29 Décembre 2020, modifié par le règlement ANC n° 2024-05 du 3 octobre 2024.

Les comptes sociaux de l'exercice 2025 sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, du règlement ANC 2021-08 modifiant le règlement ANC 2015-04 et des dispositions comptables spécifiques.

Les comptes consolidés ont été impactés sur l'exercice par l'entrée en vigueur des règlements ANC n°2024-02 et n°2022-06 :

- Les Certificats d'Economie d'Energie précédemment comptabilisés soit en résultat exceptionnel, soit en capitaux propres puis étalés sur la durée d'amortissement, font l'objet d'un changement de méthode de comptabilisation rétrospectif (Règlement ANC n°2024-02).

L'application du règlement cité ci-dessus implique :

- Une comptabilisation en produits d'exploitation des CEE comptabilisés en 2025
 - Un reclassement en réserves de la valeur nette comptable (Subvention – quotes-parts de subvention virées au résultat) des CEE comptabilisés en subventions d'investissement et étalés sur la durée d'amortissement avant 2025
- L'application du règlement ANC n°2022-06 sur la modernisation des états financiers est applicable aux ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat) dont l'exercice est ouvert à compter du 1^{er} janvier 2026.

Pour les entités du périmètre de consolidation n'ayant pas le statut d'ESH, l'application du règlement précédemment cité concerne l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce règlement introduit plusieurs modifications notamment :

- Suppression de la technique du transfert de charges : cette méthode, qui permettait de neutraliser certaines charges dans le compte de résultat, est désormais abandonnée.
- Toutes les charges doivent être comptabilisées dans leur nature réelle.
- Plus de neutralisation artificielle des charges dans le résultat opérationnel.
- Redéfinition du résultat exceptionnel : les produits et charges exceptionnels doivent désormais être présentés de manière synthétique, sans distinction entre opérations de gestion et de capital.
- Nouvelle définition plus conceptuelle : seuls les produits et charges « directement liés à un événement majeur et inhabituel » sont considérés comme exceptionnels.

Compte tenu de l'application prospective du règlement, le résultat exceptionnel présenté en colonne comparative (2024 .12) n'est pas modifié.

Les différences de présentation des comptes sociaux des entités ESH et non ESH liées à ce règlement ont été maintenues dans les comptes consolidés du groupe.

Immobilisations

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de licences d'utilisation de logiciels et de baux emphytéotiques ou à construction.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production et amorties sur leur durée prévisible de vie.

Les méthodes retenues sur les immobilisations corporelles sont conformes aux principes introduits par le règlement CRC n° 2004-06, applicables depuis le 1er janvier 2005.

Ainsi, les durées d'amortissement pratiquées par la société correspondent aux durées réelles d'utilisation. La société a identifié :

- 5 composants sur 60 ans pour le patrimoine en gestion au 31 décembre 2004
- 8 composants sur 60 ans pour la construction neuve.

Composants	Durée d'amortissement
- Structure et ouvrages assimilés	60 ans
- Menuiseries extérieures	25 ans
- Chauffage collectif	25 ans
- Chauffage individuel	15 ans
- Étanchéité	15 ans
- Ravalement avec amélioration	15 ans
- Électricité	25 ans
- Plomberie / Sanitaire	25 ans
- Ascenseurs	15 ans
Composants rajoutés après la construction pour les opérations anciennes ou nouvelles	
- Résidentialisation, sécurité	15 ans
- Structure légère	10 ans

Pour les opérations d'acquisitions et acquisitions-améliorations, la décomposition de l'immeuble est déterminée en tenant compte des travaux à réaliser dans le cadre de la réhabilitation qui suivra ; seuls les composants non remplacés sont créés lors de l'acquisition. Les durées d'amortissement sont évaluées selon l'état réel du bien.

Les actifs immobilisés amortissables sont dépréciés selon les modes et durées suivantes :

- Logiciel : linéaire sur 4 ans
- Immeubles en location : linéaire par paliers sur 50 ans
- Réhabilitations lourdes : linéaire par paliers sur 25 ans
- Travaux d'amélioration : linéaire sur 15 ans
- Matériels bureautique et informatique : linéaire de 2 à 4 ans
- Matériels de transport et téléphonie : linéaire sur 5 ans
- Agencements, installations et mobilier de bureau : linéaire sur 10 ans

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de licences d'utilisation de logiciels et de baux emphytéotiques ou à construction.

Les baux emphytéotiques et à construction ainsi que les concessions, brevets et droits similaires sont d'une manière générale amortis linéairement sur leur durée de vie. Les pas de portes ne sont pas amortis.

Les frais de recherche et développement et les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur des durées maximales de 4 ans.

ECARTS D'ACQUISITION

Les écarts d'acquisition correspondent à l'excédent du coût d'acquisition, lors d'une prise de participation, sur la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables. Ils représentent soit le supplément de prix que l'acquéreur est prêt à payer pour la valeur des éléments incorporels acquis (écart d'acquisition positif) soit la prise en compte d'une rentabilité insuffisante de la société acquise (écart d'acquisition négatif).

Cependant, le Code de la Construction et de l'Habitation encadre les prix maximums de cession de titres de sociétés d'HLM. Les montants des transactions ne sont donc pas représentatifs de la juste valeur de l'entreprise acquise. Les écarts constatés lors des prises de participation ne correspondent pas à un véritable écart d'acquisition.

Le Groupe impute les écarts d'acquisition relatifs aux acquisitions de titres de SA d'HLM ou entités assimilées sur les capitaux propres.

Titres non consolidés et valeurs mobilières de placement

La valeur brute des titres de participation non consolidés correspond à leur coût d'acquisition. Si cette valeur est supérieure à leur valeur d'usage, une provision pour dépréciation est constituée. La valeur d'usage est déterminée par référence aux capitaux propres, à la rentabilité et aux perspectives.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Autres placements

Les titres sont inscrits à leur coût d'achat. Ils font l'objet d'une provision dans le cas où leur valeur de réalisation à la clôture, généralement déterminée par référence au cours de la bourse ou à leur valeur liquidative est inférieure au coût d'acquisition.

Les produits financiers résultant des placements alloués sont inclus dans le résultat financier consolidé. Ils pourraient être considérés comme contribuant au résultat des activités courantes (résultat technique selon le Code des Assurances)

Subventions d'investissements

Sont comptabilisées en subventions d'investissements, les subventions notifiées. La part non encore perçue de ces subventions est comptabilisée en « subventions à recevoir » classées dans les autres créances.

Conformément à l'instruction comptable 92-10, les subventions d'investissements sont toutes transférables au résultat.

La reprise de subventions au compte de résultat s'effectue à concurrence de la dotation aux amortissements techniques, immeuble par immeuble.

Les Certificats d'Economie d'Energie précédemment comptabilisés soit en résultat exceptionnel, soit en capitaux propres puis étalés sur la durée d'amortissement, font l'objet d'un changement de méthode de comptabilisation rétrospectif (Règlement ANC n°2024-02).

L'application du règlement cité ci-dessus implique :

- Une comptabilisation en produits d'exploitation des CEE comptabilisés en 2025
- Un reclassement en réserves de la valeur nette comptable (Subvention – quotes-parts de subvention virées au résultat) des CEE comptabilisés en subventions d'investissement et étalés sur la durée d'amortissement avant 2025

Provisions pour gros entretien

Les provisions pour gros entretien concernent des travaux de gros entretien programmables (PGE) qui ne sont ni des charges directes (travaux urgents non programmables), ni des dépenses amortissables (améliorations, renouvellement total, constructions).

Elles sont essentiellement destinées à l'entretien du bâti et permettent entre autres, de réaliser des ravalements ordinaires, des travaux de peintures dans les parties communes et les halls, contrôles d'accès dans les parties communes.

Intérêts compensateurs

Le Groupe applique l'avis n° 99-A du Comité d'Urgence du CNC relatif à la comptabilisation des intérêts compensateurs en charges différées dans les SA d'HLM. Le Comité d'Urgence du CNC préconise l'abandon de la comptabilisation en charges différées des intérêts compensateurs.

Impôts différés

La méthode de comptabilisation des impôts différés n'est pas appliquée en raison de l'absence d'imposition sur le résultat.

Engagement de retraite

Le Groupe applique la recommandation CNC 2003-R.01 du 1er avril 2003 relative aux règles de comptabilisation et d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Les engagements de retraite et avantages assimilés sont calculés selon la méthode prospective. Cette méthode prend en compte les hypothèses actuelles relatives, notamment, aux droits que les salariés auront acquis à leur date de départ en retraite ainsi que le salaire estimé de fin de carrière. Les coûts estimés des avantages accordés au personnel de la société sont provisionnés en fonction des années de présence des salariés. Une partie de cet engagement a fait l'objet d'une externalisation sous forme de contrat d'assurance auprès de Suravenir (Groupe Arkéa).

Contexte de l'activité (extrait du rapport de gestion du groupe)

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité d'un cycle de tensions économiques et immobilières amorcé depuis 2022. Malgré un léger repli de l'inflation, les coûts de construction et d'exploitation demeurent élevés, tandis que le marché immobilier reste fortement contraint. Les ménages, en particulier les primo-accédants, continuent de faire face à une solvabilité réduite, freinés par des conditions de crédit encore restrictives. Cette situation prolonge la pression sur le parc locatif, dont le niveau d'offre reste inférieur à celui observé avant la crise sanitaire.

Sur le plan financier, l'année 2025 est marquée par la baisse du taux du Livret A, intervenue à deux reprises, en février puis en août. Après avoir atteint 3 % début 2025, son taux a été progressivement abaissé, réduisant mécaniquement le coût de la ressource pour les bailleurs sociaux. Si cette évolution constitue un allègement bienvenu après la période de taux élevés, elle ne compense pas totalement les tensions persistantes sur les coûts de production ni la fragilité du modèle économique du logement social. Les ventes de logements demeurent un levier indispensable pour préserver l'équilibre financier et soutenir l'autofinancement nécessaire à la construction neuve, à la rénovation énergétique et au renouvellement des composants du patrimoine.

Dans ce contexte exigeant, le Groupe Polylogis franchit une étape importante en intégrant AuxR_Logis et Upfactor.

- AuxR_Logis renforce notre capacité opérationnelle et territoriale, en apportant une expertise complémentaire dans la gestion et la production de logements abordables. Leur intégration permet d'accroître notre proximité avec les territoires et d'améliorer notre réactivité face aux besoins locaux.
- Upfactor, spécialiste de la surélévation et de la densification du bâti existant, ouvre de nouvelles perspectives de développement dans un contexte de raréfaction du foncier. Leur savoir-faire technique et numérique constitue un atout stratégique pour valoriser notre patrimoine, créer des logements supplémentaires sans artificialiser les sols et accélérer la transition écologique.

Ces intégrations s'inscrivent pleinement dans les objectifs du Plan Stratégique à Moyen Terme, qui vise à diversifier nos modes de production, optimiser l'usage du patrimoine existant et renforcer notre rôle d'acteur global de l'habitat.

Modernisation des états financiers

L'application du règlement ANC n°2022-06 sur la modernisation des états financiers est applicable aux ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat) dont l'exercice est ouvert à compter du 1^{er} janvier 2026.

Pour les entités du périmètre de consolidation n'ayant pas le statut d'ESH, l'application du règlement précédemment cité concerne l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce règlement introduit plusieurs modifications notamment :

- Suppression de la technique du transfert de charges : cette méthode, qui permettait de neutraliser certaines charges dans le compte de résultat, est désormais abandonnée.
- Toutes les charges doivent être comptabilisées dans leur nature réelle.
- Plus de neutralisation artificielle des charges dans le résultat opérationnel.
- Redéfinition du résultat exceptionnel : les produits et charges exceptionnels doivent désormais être présentés de manière synthétique, sans distinction entre opérations de gestion et de capital.

- Nouvelle définition plus conceptuelle : seuls les produits et charges « directement liés à un événement majeur et inhabituel » sont considérés comme exceptionnels.

Compte tenu de l'application prospective du règlement, le résultat exceptionnel présenté en colonne comparative (2024 .12) n'est pas modifié.

Les différences de présentation des comptes sociaux des entités ESH et non ESH liées à ce règlement ont été maintenues dans les comptes consolidés du groupe.

Évènements postérieurs à la clôture

Néant.

1.7 - NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

NOTE 1 - IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS

En K€

	31/12/2024	Acquisition	Cession	Autres variations	Variation périmètre	31/12/2025
Immobilisations Incorporelles						
Ecart d'acquisition	35 546				1 553	37 099
- Immo de France Paris Ile-de-France	27 511					27 511
- CPH immobilier	6 705					6 705
- Immo de Normandie	1 330					1 330
- Upfactor					1 553	1 553
Concessions, brevets et droits similaires	19 714	1 888	-14	663	2 681	24 932
Autres immobilisations incorporelles	99 919	265	-2	20 773	35	120 991
Immobilisations incorporelles brutes	155 179	2 153	-15	21 436	4 269	183 022
Immobilisations Corporelles						
Terrains	1 001 766	5 670	-3 685	93 557	16 290	1 113 596
Constructions	5 906 749	26 928	-61 148	383 669	380 135	6 636 333
Installations techniques	1 675	130	-4	-2	248	2 047
Autres immobilisations corporelles	12 271	894	-55	-208	3 114	16 017
Immobilisations en cours	570 268	475 976	-1 772	-499 293	12 013	557 193
Avances et Acomptes	41	1 251		35	986	2 313
Immobilisations corporelles brutes	7 492 770	510 848	-66 664	-22 241	412 786	8 327 499
Immobilisations Financières						
Titres de participation	9 033		-5 865			3 168
Titres des sociétés mises en équivalence	16 926			217	1 904	19 046
Autres titres immobilisés	84 692	277	-661	58	2	84 368
Créances rattachées à des participations	2					2
Prêts, cautionnements et autres créance	9 781	703	-3 833		278	6 929
Immobilisations financières brutes	120 434	980	-10 360	275	2 184	113 513
Amortissements immobilisations incorporelles						
Concessions, brevets et droits similaires	14 571	2 069	-21	-3	2 284	18 900
Autres immobilisations incorporelles	54 163	4 759	-4	18 157	35	77 110
Amortissements, dépréciations et provisions	68 734	6 828	-25	18 154	2 319	96 010
Immobilisations Incorporelles nettes	86 445	-4 675	10	3 282	1 950	87 012
Amortissement immobilisations corporelles						
Terrains	273	5			11	289
Constructions	2 319 326	162 917	-52 177	-18 925	183 053	2 594 194
Installations techniques	1 181	196	-4		139	1 512
Autres immobilisations corporelles	14 280	1 371	-90	-309	2 765	18 017
Amortissements, dépréciations et provisions	2 335 060	164 488	-52 271	-19 234	185 968	2 614 012
Immobilisations Corporelles nettes	5 157 710	346 360	-14 394	-3 007	226 818	5 713 487
Provisions Immobilisations Financières						
Titres de participation	5 703					5 703
Autres immobilisations financières	69 251	3	-8			69 247
Provisions	74 954	3	-8			74 950
Immobilisations Financières nettes	45 481	977	-10 352	275	2 184	38 564

Le montant de l'écart d'acquisition au 31 décembre 2025 correspond essentiellement à la consolidation selon la méthode de l'intégration globale de la société Immo de France, de la société CPH Immobilier ainsi qu'à l'acquisition de la société Upfactor en date du 1^{er} juillet 2025 (dont les comptes retenus pour la détermination de l'écart d'acquisition provisoire sont les derniers comptes disponibles, soit ceux arrêtés en date du 31 décembre 2024).

Les écarts d'acquisition figurant au bilan ne sont pas amortis. Ces écarts font néanmoins l'objet de tests de dépréciation annuels.

NOTE 2 – SYNTHÈSE DES IMMOBILISATIONS

En K€

	31/12/2025		31/12/2024	
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Immobilisations Incorporelles	183 022	96 010	87 012	86 445
Immobilisations Corporelles	8 327 499	2 614 012	5 713 487	5 157 710
Immobilisations Financières	113 513	74 950	38 564	45 481
TOTAL	8 624 034	2 784 971	5 839 063	5 289 636

NOTE 3 – STOCKS

En K€

	31/12/2025		31/12/2024	
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Matières premières	1 859	208	1 651	3 575
En cours de biens	5 534	66	5 468	-10
Produits finis	18 356	256	18 100	24 192
Total	25 749	531	25 219	27 757

NOTE 4 – CRÉANCES

En K€

Détail des créances	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients	89 402	79 243
Autres créances	193 235	193 898
Autres créances pour comptes mandants	108 135	106 867
Charges constatées d'avance	2 124	2 073
Créances d'exploitation et comptes de régularisation	392 896	382 081

Echéancier des créances	31/12/2025	< 1 an	> 1 an
Créances clients	89 402	89 402	
Autres créances	193 235	193 235	
Autres créances pour comptes mandants	108 135	108 135	
Charges constatées d'avance	2 124	2 124	
Créances d'exploitation et comptes de régularisation	392 896	392 896	

NOTE 5 – DETTES FINANCIERES

En K€

	31/12/2025	31/12/2024
Emprunt auprès des établissements de crédit	3 846 653	3 348 974
Découverts bancaires	148	1 022
Autres dettes	390 557	352 008
Total	4 237 358	3 702 004

	31/12/2025	< 1 an	> 1 an & < 5 ans	> 5 ans
Emprunt auprès des établissements de crédit	3 846 653	130 101	616 285	3 100 267
Découverts bancaires	148	148		
Autres dettes	390 557	59 165	42 596	288 796
Total	4 237 358	189 414	658 881	3 389 063

NOTE 6 – DETTES D'EXPLOITATION

En K€

	31/12/2025	31/12/2024
Avances, acomptes reçus / commandes	55 191	31 316
Dettes fournisseurs	51 361	71 788
Dettes fiscales et sociales	35 779	30 615
Dettes sur immobilisations	265	
Autres dettes	12 601	15 368
Autres dettes pour les comptes des mandants	108 135	106 867
Produits constatés d'avance	26 167	25 654
Total	289 499	281 609

Les dettes d'exploitation ont pour l'essentiel une maturité inférieure à un an.

NOTE 7 – PROVISIONS

En K€

	31/12/2024	Dotation	Reprise	Autres	Variation de périmètre	31/12/2025
Ecart d'acquisition négatifs						
Provisions pour risques	22 263	12 693	-9 300	1 705	450	27 812
Provisions pour charges	53 075	16 411	-17 628	-1 673	1 276	51 460
Total	75 338	29 104	-26 928	32	1 726	79 272

	31/12/2024	Dotation	Reprise	Autres	Variation de périmètre	31/12/2025
Titres de Participation	5 703					5 703
Autres immobilisations financières	69 251	3	-8			69 247
Stocks	628	129	-237		10	531
Clients	38 801	10 618	-8 344	-373	2 357	43 059
Autres créances	2 075	782	-1 020	268		2 105
Total	116 458	11 533	-9 609	-105	2 368	120 644

NOTE 8 – RESULTAT FINANCIER

En K€

	31/12/2025	31/12/2024
- Produits financiers de participations	953	576
- Autres intérêts et produits assimilés	6 901	9 226
- Reprises sur provisions et transferts de charge	565	688
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1	9
PRODUITS FINANCIERS	8 420	10 499
- Dotations aux provisions risques financiers	-35	-73
- Intérêts et charges assimilées	-111 398	-106 856
CHARGES FINANCIERES	-111 433	-106 928
RESULTAT FINANCIER	-103 013	-96 428

NOTE 9 – RESULTAT EXCEPTIONNEL

En K€

	31/12/2025	ESH	NON ESH	31/12/2024	ESH	NON ESH
- Produit de cession d'actifs	40 414	40 502	-88	55 838	55 304	535
- Reprise de subvention	21 886	21 886		21 825	21 819	5
- Reprises de provisions	1 716	1 716		4 163	1 314	2 849
- Autres produits	24 706	24 703	3	39 139	38 876	263
PRODUITS EXCEPTIONNELS	88 722	88 807	-85	120 965	117 313	3 651
- Valeur nette comptable actifs cédés	-19 237	-19 290	53	-29 394	-26 041	-3 351
- Dotations aux provisions et amortissements	-2 545	-2 545		-1 149	-1 149	
- Autres charges	-13 918	-13 850	-68	-22 581	-22 178	-404
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-35 700	-35 685	-15	-53 124	-49 368	-3 756
RESULTAT EXCEPTIONNEL	53 022	53 122	-100	67 841	67 945	-104

Le résultat exceptionnel 2025 est impacté par l'application prospective du règlement ANC n° 2022-06 pour les entités n'ayant pas le statut d'ESH. (Cf. 1.6)

NOTE 10 – PERSONNEL

Charges de personnel	31/12/2025	31/12/2024
Salaires	79 991	73 853
Charges sociales	33 962	27 954
Total	113 953	101 807

L'effectif moyen du Groupe est de 1 761 collaborateurs en 2025 contre 1 669 collaborateurs en 2024.

NOTE 11 – ANALYSE SECTORIELLE

En K€

Zones géographiques	31/12/2025	31/12/2024
France	670 222	624 873
Export		
Chiffre d'affaires	670 222	624 873

NOTE 12 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RECUS	2025	2024
Avals, cautions, garanties reçus	210 064	46 994
Emprunts locatifs et autres	111 139	158 238
Autres engagements reçus	176 116	161 441
TOTAL	497 319	366 673

ENGAGEMENTS DONNÉS	2025	2024
Avals, cautions, garanties	2 169	2 169
Octroi de prêts	18 242	18 727
Autres engagements donnés	351 571	312 543
- Reste à comptabiliser sur :		
- <i>Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)</i>	5 951	-
- <i>Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)</i>	176 473	116 215
- <i>Engagements divers</i>	169 147	196 329
TOTAL	371 982	333 439