

Certifié conforme à l'original



France Loire
Assemblée Générale Mixte du 9 juin 2026

SA D'HLM FRANCE LOIRE
Société anonyme d'habitations à loyer modéré
au capital de 13 108 080 €
33, rue du Faubourg de Bourgogne, 45000 Orléans
673 720 744 RCS Orléans

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 9 JUIN 2026

03808080

L'an deux mille vingt-six, le mardi neuf juin, à neuf heures trente, les actionnaires de la Société Anonyme d'Hlm France Loire, au capital de 13 108 080 €, divisé en 873 872 actions de 15 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Mixte à Orléans, 33, rue du Faubourg de Bourgogne, sur convocation de son Président du Conseil d'Administration, adressée par lettres simples individuelles en date du 4 mai 2026, et par voie d'avis inséré dans le journal d'annonces légales "Le Journal de Gien".

Il est établi une feuille de présence qui est émargée, lors de son entrée, par chaque actionnaire présent, soit en son nom personnel, soit en qualité de mandataire. Les formulaires de vote par correspondance ou par procuration y sont également annexés.

M. Christian Bande, représentant le cabinet Grant Thornton, Commissaire aux comptes titulaire, convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception participe par voie de visioconférence.

M. Sylvain D'Elloy, désigné par le Comité Social et Economique, assiste également à l'Assemblée.

L'Assemblée procède ensuite à la composition de son Bureau :

- **M. Philippe Vareilles** préside l'Assemblée, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration,
- **M. Olivier Barry**, représentant **CPH Arcade-Vyv**, actionnaire de référence, et **Mme Marie-Laure Baudoin**, représentant le **Département du Loiret**, également actionnaire, tous deux présents et acceptants, sont appelés comme Scrutateurs,
- **M. Morgan Blin**, Directeur Général, est désigné comme Secrétaire.

Le Bureau ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte, puis communique la feuille de présence aux membres du Bureau ; ceux-ci, après l'avoir certifiée sincère et véritable, constatent que :

- 26 actionnaires, représentant 872 555 actions, et ayant droit de vote, sont présents ou représentés,
- 4 actionnaires, représentant 19 actions, ont retourné un formulaire de vote par correspondance,

soit un total de 872 574 actions sur les 873 872 actions composant le capital social, correspondant à **99,85 % du capital social**.

Le Président constate que l'Assemblée réunissant au moins le **quart des actions ayant le droit de vote**, est légalement constituée et peut valablement délibérer tant sur les résolutions à caractère extraordinaire que sur les résolutions à caractère ordinaire.

Le Président indique que sont déposés sur le bureau, à disposition des actionnaires, les documents suivants :

- un exemplaire de la convocation individuelle adressée à chaque actionnaire, et en recommandé avec accusé de réception au Commissaire aux comptes ;
- l'avis de publication de la convocation dans un journal d'annonces légales ;
- la feuille de présence de l'Assemblée, revêtue de la signature des membres du bureau ;
- la liste des actionnaires ainsi que la liste des membres du Conseil d'Administration ;
- l'ordre du jour de la présente Assemblée ;
- le rapport annuel de gestion et de gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Mixte et ses annexes ;
- les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance ;
- les rapports du Commissaire aux comptes ;
- les statuts de la Société.

13

Le Président fait en outre observer que tous les documents qui, en application des dispositions législatives, doivent être communiqués à l'Assemblée, ont été tenus à la disposition des actionnaires, dans les délais et conditions requis.

L'Assemblée lui donne acte de ces déclarations.

Après énumération des informations générales et réglementaires, le Président rappelle que la présente Assemblée a été convoquée à ces jour, heure et lieu à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- **De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :**
 - Rapport de gestion et de gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration, ainsi que le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,
 - Examen et approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025, et quitus aux Administrateurs,
 - Proposition de versement de dividendes et affectation du résultat,
 - Nouvelle règle de distribution des dividendes : distribution subordonnée au dépassement d'un seuil,
 - Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce,
 - Approbation des nouvelles conventions conformément à l'article L.225-40 du Code de commerce,
 - Renouvellement du mandat du **Département du Cher**, en qualité d'Administrateur,
 - Renouvellement du mandat de **Orléans Métropole**, en qualité d'Administrateur,
 - Renouvellement du mandat de **Bourges Plus**, en qualité d'Administrateur,
 - Renouvellement du mandat de **M. Philippe Vareilles**, en qualité d'Administrateur,
 - Ratification et renouvellement du mandat de **Groupe Arcade-Vyv**, en qualité d'Administrateur.
- **De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :**
 - Modification des statuts,
 - Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

Puis, le Président donne lecture du rapport du Conseil d'Administration.

Il est ensuite donné lecture des rapports du Commissaire aux comptes par **M. Christian Bande**, représentant le cabinet Grant Thornton.

Enfin, le Président déclare la discussion ouverte. Aucune question n'ayant été reçue par écrit ou posée en séance, et personne ne demandant la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour.

• **DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

PREMIERE RESOLUTION : APPROBATION DES COMPTES 2025

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été présentés, et faisant ressortir un bénéfice de 2 406 792,19 €, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

DEUXIEME RESOLUTION : QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, donne quitus entier et sans réserve aux Administrateurs de l'exécution de leur mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

9

N

TROISIÈME RÉSOLUTION : AFFECTATION DU RESULTAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide **d'affecter le résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2025**, s'élevant à **2 406 792,19 € (dont 2 063 947,85 € SIEG et 342 844,34 € hors SIEG)** de la manière suivante :

- *Au titre des réserves sur cessions immobilières*
Le **surplus dégagé en 2025** sur les opérations de **cessions de biens patrimoniaux** s'élève à **4 953 136,57 €** :
 - au titre de l'activité **SIEG** : 4 374 045,22 €,
 - au titre de l'activité **hors SIEG** : 579 091,35 €.
- *Au titre des dividendes*
Au plafond réglementaire : Livret A (au 31/12/N-1) + 1,5 % = **3,20 % du capital social**, soit **419 458,56 €** :
 - au titre de l'activité **SIEG** : 359 707,25 €,
 - au titre de l'activité **hors SIEG** : 59 751,31 €.

Le **résultat** étant **insuffisant pour doter le montant du surplus des ventes patrimoine et des dividendes**, il est proposé au Conseil de **prélever sur le compte Report à nouveau** (solde créditeur) la somme de **2 965 802,94 €**.

En synthèse :

	Affectation du résultat 2025	Affectation du report à nouveau créditeur	Réserves sur cessions immobilières	Dividendes
Affectation du résultat 2025				
Activités SIEG	2 063 947,85		2 063 947,85	
Activités hors SIEG	342 844,34		342 844,34	
Affectation du Report à nouveau créditeur				
Activités SIEG		2 669 804,62	2 310 097,37	359 707,25
Activités hors SIEG		295 998,32	236 247,01	59 751,31
	2 406 792,19	2 965 802,94	4 953 136,57	419 458,56

= Surplus ventes
patrimoine 2025

Après cette affectation, le compte **report à nouveau créditeur** s'élève à **10 461 480,51 €**.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons les **sommes distribuées à titre de dividendes**, au titre des **trois précédents exercices** :

Exercices	Dividendes	Montant éligible à l'abattement de 40% dont bénéficient les personnes physiques
2023	454 413,44 €	79,00 €
2024	585 494,24 €	100,50 €
2025	585 494,24 €	90,45 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

QUATRIÈME RÉSOLUTION : NOUVELLE REGLE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES: DISTRIBUTION SUBORDONNÉE AU DÉPASSEMENT D'UN SEUIL

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, approuve la règle de gestion simplifiée de distribution des dividendes consistant à procéder à une distribution de dividendes dès lors qu'un montant minimum de 20 € serait atteint, avec un déclenchement du versement au moins une fois tous les 5 ans ou, à défaut, à mettre en réserve les bénéfices distribuables lorsque ce seuil n'est pas atteint.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

CINQUIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DES CONCLUSIONS DU RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, prend acte de ce rapport, de ses conclusions, ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

SIXIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DU CONTRAT DE SOUS-LICENCE D'EXPLOITATION DU LABEL "MON LOGEMENT SANTÉ – RENOVATION " entre GROUPE ARCADE VYV ET FRANCE LOIRE (Convention réglementée nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve le Contrat de sous-licence d'exploitation du label "Mon logement Santé - Rénovation" entre Groupe Arcade-Vyv et France Loire. Cette convention est à durée indéterminée, sauf dénonciation par l'une des parties sous réserve de respecter un préavis de 3 mois ; elle a pris effet rétroactivement le 1er janvier 2025. Cette convention permet l'exploitation du label "Mon Logement Santé – Rénovation" au sein du Groupe Arcade-Vyv.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).

SEPTIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA TACITE RECONDUCTION DE LA CONVENTION CADRE ENTRE FRANCE LOIRE ET LA RUCHE HABITAT (Convention réglementée nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve la tacite reconduction de la Convention-cadre entre France Loire et La Ruche Habitat. Pour mémoire, une nouvelle convention cadre avait été établie entre France Loire et La Ruche Habitat le 22 mai 2024 afin de coopérer sur la réalisation des missions d'assistance apportées par chacune des Parties au profit de l'autre, dans les domaines pour lesquels elles ne disposent pas de ressources internes spécifiques. Cette convention, conclue pour une durée d'un an à compter de sa signature, est renouvelable par tacite reconduction. Elle a été reconduite le 27 mai 2025 jusqu'au 21 mai 2026.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).

HUITIEME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA TACITE RECONDUCTION DU CONTRAT DE SOUS-LICENCE D'EXPLOITATION DU LABEL "MON LOGEMENT SANTE" ENTRE LA SA GROUPE ARCADE-VYV ET LA SA D'HLM FRANCE LOIRE (Convention réglementée nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve la tacite reconduction du contrat de sous-licence d'exploitation du label "Mon logement Santé" entre la SA Groupe Arcade-Vyv et la SA d'Hlm France Loire. Pour mémoire, le contrat de sous-licence d'exploitation du label « Mon Logement Santé » entre Groupe Arcade-Vyv et France Loire a été préalablement autorisé par le Conseil d'Administration le 6 mai 2022, puis conclu le 27 juin 2022, pour une prise d'effet à compter du 1^{er} juin 2022. Cette convention étant d'une durée d'un an, renouvelable par tacites reconductions annuelles successives, et celle-ci arrivant à échéance le 31 mai 2025, le contrat a été renouvelé pour une nouvelle durée allant du 1^{er} juin 2025 au 31 mai 2026.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (les personnes directement ou indirectement intéressées par cette convention n'ont pas pris part au vote).

NEUVIEME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA CESSION par FRANCE LOIRE à Madame Sarah ABLOUK, COLLABORATRICE (Convention réglementée nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve la cession par la SA d'Hlm France Loire à Madame Sarah Ablouk, collaboratrice, d'une maison sise à Bourges (18) au prix de 160 000 €, suivant acte de vente en date du 12 septembre 2025.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

DIXIEME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA CESSION par FRANCE LOIRE à Monsieur Sébastien GENEST, COLLABORATEUR (Convention réglementée nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve la cession par la SA d'Hlm France Loire d'un appartement sis à Bourges (18) au prix de 110 000 €, suivant un acte de vente en date du 17 octobre 2025.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

ONZIEME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA PRISE EN CHARGE PAR FRANCE LOIRE DES FRAIS DU BILAN DE SANTE DE SON DIRECTEUR GENERAL (Convention réglementée nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve la prise en charge des frais du bilan de santé de son Directeur Général, Monsieur Morgan Blin, nommé le 8 octobre 2021, renouvelé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal du 2 juin 2023 (d'un montant estimé de 1 824,64 € TTC pour l'année 2025).

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

DOUZIEME RÉSOLUTION : APPROBATION DES AVANTAGES OCTROYÉS AU DIRECTEUR GENERAL DANS LE CADRE DE SON MANDAT (Convention réglementée nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve l'octroi au Directeur Général, Monsieur Morgan Blin, élu le 8 octobre 2021, renouvelé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal du 2 juin 2023, des avantages suivants liés à son mandat social :

- garantie sociale du Chef d'Entreprise,
- indemnité en cas de perte de mandat,
- indemnité en cas de départ en retraite.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

TREIZIEME RÉSOLUTION : RENOUVELLEMENT DE MANDAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur du **Département du Cher** arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

QUATORZIEME RÉSOLUTION : RENOUVELLEMENT DE MANDAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de **Orléans Métropole** arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

QUINZIEME RESOLUTION : RENOUVELLEMENT DE MANDAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de **Bourges Plus** arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

SEIZIEME RÉSOLUTION : RENOUVELLEMENT DE MANDAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de **M. Philippe Vareilles** arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2028.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION : RATIFICATION ET RENOUVELLEMENT DE MANDAT

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de **Groupe Arcade-Vyv** arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2028, et de ratifier la cooptation de **Groupe Arcade-Vyv** dans le mandat de M. Denis Bimbenet, intervenue le 10 décembre 2025.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

• **DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

Le Président informe les membres de l'assemblée que la présente réunion a été précédée d'une réunion du Conseil d'Administration ayant pour ordre du jour l'examen d'un amendement au projet de la dix-huitième résolution sous sa version initiale.

Cet amendement a été déposé par l'actionnaire **CPH Arcade-Vyv** et présenté en séance par lui.

Cette résolution ajustée ayant été formellement arrêtée par le Conseil d'Administration qui a précédé cette assemblée, les pouvoirs donnés au président dans le formulaire de vote, ainsi que les pouvoirs ou votes par correspondance exprimés par l'intermédiaire de cette annexe, peuvent valablement être pris en compte pour le vote de cette résolution.

DIX-HUITIEME RESOLUTION : MODIFICATION DES STATUTS

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, après lecture du rapport du Conseil d'Administration et du projet de statuts modifiés n'emportant pas changement de forme sociale, de dénomination sociale, d'objet social, d'adresse de siège social, de durée ou de mode de gouvernance, et après l'agrément donné par le Conseil d'Administration sur l'amendement à la présente résolution, décide de modifier les statuts conformément aux possibilités données par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (dite loi Pacte), aux fins :

- de consacrer la **raison d'être** de la Société,
- d'inscrire sa qualité de **société à mission** et les **objectifs** qu'elle se donne
- de préciser le **suivi de l'exécution** de la mission (*notamment* : institution d'un **comité de mission** en charge du suivi de l'exécution de la mission et d'un **organisme tiers indépendant**).

La modification est la suivante :

Article 3bis – Société à mission : Raison d'être – Objectifs – Comité de Mission

Consciente que le logement social ne se limite pas à la production et à la gestion de logements mais constitue un levier essentiel de santé, de lien social et de résilience environnementale, au service des habitants et des territoires, la raison d'être de la Société est définie ainsi :

*« Mobilisons nos valeurs humanistes
et toutes les énergies
pour créer des lieux à vivre sains et durables ».*

Afin de donner une portée concrète et opérationnelle à cette raison d'être, la Société se donne pour mission de poursuivre huit objectifs dans le cadre et le respect de son objet social.

Ces objectifs sont listés ci-après :

- 1- Cultiver des lieux de vie durables, inclusifs et solidaires, capables d'accompagner la diversité des parcours de vie, de favoriser l'entraide et de s'adapter aux usages de chacun.*
- 2- Concevoir, développer et gérer des logements favorisant la santé des habitants, en agissant sur le bien-être physique, mental et social, dans le respect du vivant et des équilibres environnementaux.*

- 3- Permettre à chaque collaborateur d'agir avec engagement, responsabilité et humanisme, au service des habitants et de la mission collective de l'entreprise.
- 4- Fédérer des partenariats de confiance et d'utilité mutuelle, pour renforcer le lien social, la coopération et le bien vivre.

Pour assurer le suivi de l'exécution de ces objectifs et ainsi, de sa mission, la Société se dote d'un Comité de mission, dont ce suivi est l'unique rôle.

Les règles régissant le statut, le fonctionnement et la composition des membres du Comité de mission figurent au Titre VI bis des présents statuts et dans la charte de fonctionnement qui lui est dédiée.

TITRE VI bis

Comité de mission

Conformément à la Loi et à sa qualité de société à mission, la Société dispose d'un Comité de mission, en charge du suivi de l'exécution de la mission mentionnée à l'Article 3 bis des présents statuts. Il doit en apprécier la cohérence et l'efficacité, et formuler, le cas échéant, des recommandations destinées aux instances dirigeantes.

Le Comité de mission comporte au moins un salarié.

Il présente annuellement un rapport, joint au rapport de gestion mentionné à l'Article 30 des présents statuts, à l'Assemblée chargée de l'approbation des comptes.

Le Comité de mission procède à toute vérification qu'il juge opportune et se fait communiquer tout document nécessaire au suivi de l'exécution de la mission.

La composition, les missions, les modalités de fonctionnement et les principes éthiques du Comité de mission sont définis dans une charte de fonctionnement, adoptée par chacun de ses membres.

TITRE XI

Organisme Tiers Indépendant

L'Organisme Tiers Indépendant est désigné parmi les organismes accrédités à cet effet par le Comité français d'accréditation défini par le Décret n° 2008-1401 du 19 décembre 2008 relatif à l'accréditation et à l'évaluation de conformité, pris en application de l'Article 137 de la Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord de reconnaissance multilatéral établi par la coordination européenne des organismes d'accréditation.

Il est soumis aux incompatibilités prévues à l'Article L. 821-31 du Code de commerce.

Cet organisme est désigné par l'organe en charge de la gestion, pour une durée initiale qui ne peut excéder six exercices. Cette désignation est renouvelable, dans la limite d'une durée totale de douze exercices.

L'Organisme Tiers Indépendant procède, au moins tous les deux ans, à la vérification de l'exécution des objectifs mentionnés à l'Article 3 bis des présents statuts. La première vérification a lieu dans les dix-huit mois suivant la publication de la déclaration de la qualité de société à mission au Registre du Commerce et des Sociétés.

Pour délivrer son avis, l'Organisme Tiers Indépendant a accès à l'ensemble des documents détenus par la Société, susceptibles de l'aider à forger celui-ci, notamment au rapport annuel de gestion mentionné à l'Article 30 des présents statuts.

Il procède à toute vérification sur place qu'il estime utile, au sein de la Société et, avec leur accord, au sein des entités concernées par un ou plusieurs objectifs mentionnés à l'Article 3 bis des présents statuts.

L'Organisme Tiers Indépendant rend un avis motivé qui retrace les diligences qu'il a mises en œuvre et indique si la Société respecte ou non les objectifs qu'elle s'est fixée. Le cas échéant, il mentionne les raisons pour lesquelles, selon lui, les objectifs n'ont pas été atteints ou pour lesquelles il lui a été impossible de parvenir à une conclusion.

L'avis motivé le plus récent de l'Organisme Tiers Indépendant est joint au rapport annuel de gestion précité. Cet avis est publié sur le site internet de la Société et demeure accessible publiquement au moins pendant cinq ans.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION : POUVOIRS POUR L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES LEGALES

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée, pour l'accomplissement des formalités légales.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées par les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Rien n'étant plus à l'ordre du jour, et personne ne demandant la parole, le Président lève la séance.

~~~~~

**Le Président de Séance**

M. Philippe Vareilles



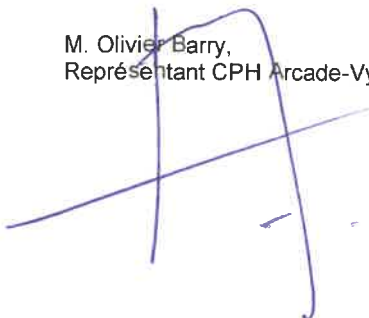
**Le Secrétaire**

M. Morgan Blin



**Les Scrutateurs**

M. Olivier Barry,  
Représentant CPH Arcade-Vyv



Mme Marie-Laure Beaudoin,  
Représentant le Département du  
Loiret



## 2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif

Exercice au : 31/12/2025

| N° de compte                                                                | ACTIF                                                                                   | 31/12/2025               |                                 |                       |                       | 31/12/2024            |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                             |                                                                                         | Brut                     | Amortissements et dépréciations | Net                   | Totaux partiels       | Net                   |
| 1                                                                           | 2                                                                                       | 3                        | 4                               | 5                     | 6                     | 7                     |
| A<br>C<br>T<br>I<br>F<br><br>I<br>M<br>M<br>O<br>B<br>I<br>L<br>I<br>S<br>E | <b>COMPTES DE CAPITAUX</b>                                                              |                          |                                 |                       | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                             | 109 (SEM) Actionnaires : Capital souscrit - non appelé                                  | -                        |                                 | -                     |                       | 0,00 €                |
|                                                                             | <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>                                                    |                          |                                 |                       | 483 768,91            | 686 227,88            |
|                                                                             | 201 Frais d'établissement                                                               | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit                                | 191 612,72               | 77 975,88                       | 113 636,84            |                       | 119 793,28            |
|                                                                             | 203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)                                                 | 2 824 337,61             | 2 454 205,54                    | 370 132,07            |                       | 566 434,60            |
|                                                                             | <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                                                      |                          |                                 |                       | 647 442 314,48        | 590 028 038,38        |
|                                                                             | 21 Terrains nus                                                                         | 154 046,37               | 94 551,58                       | 59 494,79             |                       | 59 494,79             |
|                                                                             | 2111-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis                                          | 85 746 728,10            | 0,00                            | 85 746 728,10         |                       | 72 234 459,04         |
|                                                                             | 212 Agencements et aménagements de terrains                                             | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 213 (sauf 21315, 2135) Constructions locatives (sur sol propre)                         | 797 216 219,09           | 250 879 354,75                  | 546 336 864,34        |                       | 501 096 498,91        |
|                                                                             | 214 (sauf 21415, 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui                         | 20 686 867,81            | 9 518 413,14                    | 11 168 454,67         |                       | 11 906 040,93         |
|                                                                             | 21315-2135-21415-2145 Bâtiments et Installations administratifs                         | 6 883 979,01             | 3 217 417,85                    | 3 666 561,16          |                       | 4 179 056,96          |
|                                                                             | 215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.                | 3 651 814,74             | 3 187 603,32                    | 464 211,42            |                       | 552 487,75            |
|                                                                             | 221-222-223 Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation              | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00 €                |
|                                                                             | <b>Immobiliisations corporelles en cours</b>                                            |                          |                                 |                       | 93 039 845,48         | 70 924 199,56         |
|                                                                             | 2312 Terrains                                                                           | 241 426,32               | 0,00                            | 241 426,32            |                       | 569 426,32            |
|                                                                             | 2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours         | 92 798 419,16            | 0,00                            | 92 798 419,16         |                       | 70 354 773,24         |
|                                                                             | 238 Avances et acomptes                                                                 | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>                                                  |                          |                                 |                       | 13 393 507,39         | 13 545 863,99         |
|                                                                             | 261-266 - 2675-2676 Participations - Apports, avances                                   | 52 596 405,44            | 40 853 299,20                   | 11 743 106,24         |                       | 11 744 096,24         |
|                                                                             | 2671-2674 Créances rattachées à des participations                                      | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 272 Titres immobilisés (droit de créances)                                              | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 2741 Prêts participatifs                                                                | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 278 Prêts pour accession et aux SCC                                                     | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 271-274 (sauf 2741) - 275-2761 Autres                                                   | 1 654 991,15             | 4 590,00                        | 1 650 401,15          |                       | 1 801 767,75          |
|                                                                             | 2678-2768 Intérêts courus                                                               | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)</b>                                                       | <b>1 064 646 847,52</b>  | <b>310 287 411,26</b>           | <b>754 359 436,26</b> | <b>754 359 436,26</b> | <b>675 184 329,81</b> |
| A<br>C<br>T<br>I<br>F<br><br>C<br>I<br>R<br>C<br>U<br>L<br>A<br>N<br>T      | <b>STOCKS ET EN-COURS</b>                                                               |                          |                                 |                       | 5 131 590,99          | 3 575 288,36          |
|                                                                             | 3 (net du 319, 339, 359) Terrains à aménager                                            | 379 263,90               | 237 263,90                      | 142 000,00            |                       | 142 000,00            |
|                                                                             | 31 (OHLMI/ 38)(SEM) Immeubles en cours                                                  | 2 659 039,05             | 0,00                            | 2 659 039,05          |                       | 1 014 842,19          |
|                                                                             | 33 Immeubles achevés :                                                                  |                          |                                 |                       |                       |                       |
|                                                                             | 35 sauf 358 Disponibles à la vente                                                      | 2 330 551,94             | 0,00                            | 2 330 551,94          |                       | 2 418 446,17          |
|                                                                             | 358 Temporairement loués                                                                | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat                | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 32 Approvisionnements                                                                   | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 409 <b>FOURNISSEURS DEBITEURS</b>                                                       | 2 535 504,20             | 0,00                            | 2 535 504,20          | 2 535 504,20          | 2 111 636,27          |
|                                                                             | <b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>                                                          |                          |                                 |                       | 29 760 662,91         | 33 171 003,83         |
|                                                                             | <b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)</b>                            |                          |                                 |                       |                       |                       |
|                                                                             | 411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.                                           | 4 970,58                 | 0,00                            | 4 970,58              |                       | 3 176,29              |
|                                                                             | 412 Créances sur acquéreurs                                                             | 162 040,00               | 0,00                            | 162 040,00            |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 413 et 414 Clients - autres activités                                                   | 36 203,62                | 0,00                            | 36 203,62             |                       | 54 541,76             |
|                                                                             | 415 Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires                            | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 416 Clients douteux ou litigieux                                                        | 10 569 957,86            | 5 272 922,48                    | 5 297 035,38          |                       | 5 250 481,06          |
|                                                                             | 418 Produits non encore facturés                                                        | 225 825,50               | 0,00                            | 225 825,50            |                       | 531 513,93            |
|                                                                             | 42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres                                                    | 882 863,46               | 0,00                            | 882 863,46            |                       | 1 068 941,51          |
|                                                                             | 441 Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir                     | 23 151 724,37            | 0,00                            | 23 151 724,37         |                       | 26 262 349,28         |
|                                                                             | <b>CREANCES DIVERSES (3)</b>                                                            |                          |                                 |                       | 6 914 818,01          | 7 859 549,38          |
|                                                                             | 454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCC                                                | 44 430,01                | 0,00                            | 44 430,01             |                       | 232 048,36            |
|                                                                             | 451-458 Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E                           | 1 631 893,58             | 0,00                            | 1 631 893,58          |                       | 1 712 812,52          |
|                                                                             | 461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers                                      | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers                  | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 455-4562 (sociétés) Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 46 (sauf 461-4675-4678) Débiteurs divers                                                | 5 238 494,42             | 0,00                            | 5 238 494,42          |                       | 5 914 688,50          |
|                                                                             | 478 (OPH) Autres comptes transitoires                                                   | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | <b>Valeurs mobilières de placement</b>                                                  | 0,00                     | 0,00                            | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                             | <b>DISPONIBILITES</b>                                                                   |                          |                                 |                       | 14 280 681,20         | 14 814 815,43         |
|                                                                             | 511 Valeur à l'encaissement                                                             | 0,00                     |                                 | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 515 (OPH) Compte au Trésor                                                              | 0,00                     |                                 | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 516 Comptes de placement court terme                                                    | 6 941 850,33             |                                 | 6 941 850,33          |                       | 8 005 047,79          |
|                                                                             | 518 Intérêts courus à recevoir                                                          | 0,00                     |                                 | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés                               | 7 338 830,87             |                                 | 7 338 830,87          |                       | 6 809 767,64          |
|                                                                             | 53-54 Caisse et régies d'avances                                                        | 0,00                     |                                 | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             | 485 <b>Charges constatées d'avance</b>                                                  | 1 167 918,84             |                                 | 1 167 918,84          | 1 167 918,84          | 1 043 726,09          |
|                                                                             | <b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)</b>                                                       | <b>65 301 362,53</b>     | <b>5 510 186,38</b>             | <b>59 791 176,15</b>  | <b>59 791 176,15</b>  | <b>62 576 019,36</b>  |
| R<br>E<br>G<br>U<br>L<br>E                                                  | <b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>                                 | 0,00                     |                                 | 0,00                  | 0,00                  | 1 553,08              |
|                                                                             | <b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>                                     | 0,00                     |                                 | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                             | <b>Différences de conversion Actif (V)</b>                                              | 0,00                     |                                 | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                             | <b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>                                            | <b>1 129 948 210,05</b>  | <b>315 797 597,64</b>           | <b>814 150 612,41</b> | <b>814 150 612,41</b> | <b>737 761 902,25</b> |
|                                                                             |                                                                                         | (1) dont droit au bail   |                                 | 0,00                  |                       | 0,00                  |
|                                                                             |                                                                                         | (2) dont à moins d'un an |                                 | 1 452 307,14          |                       | 1 603 673,74          |
|                                                                             |                                                                                         | (3) dont à plus d'un an  |                                 | 1 431 122,36          |                       | 2 032 000,00          |

Certifié conforme à l'original.

## 2.2.1 - BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2025

|                                                                  | N° de compte<br>1                     | PASSIF<br>2                                                                                   | 31/12/2025     |                      | 31/12/2024<br>5 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-----------------|
|                                                                  |                                       |                                                                                               | Détail<br>3    | Totaux partiels<br>4 |                 |
| CAPITAUX PROPRES                                                 | 10                                    | CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES                                                                |                | 134 855 327,25       | 130 785 572,09  |
|                                                                  | 101-104-105 (sociétés)                | Capital                                                                                       |                | 14 647 635,14        | 14 647 635,14   |
|                                                                  | 1011 (SEM)                            | Capital souscrit – non appelé                                                                 | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 10133-1014                            | Capital (actions simples)                                                                     | 13 108 080,00  |                      | 13 108 080,00   |
|                                                                  | 10134                                 | Capital : actions d'attribution                                                               | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 104                                   | Primes d'émissions, de fusion et d'apport                                                     | 1 539 555,14   |                      | 1 539 555,14    |
|                                                                  | 105                                   | Ecart de réévaluation                                                                         | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 102-103 (OPH)                         | Dotations                                                                                     |                | 0,00                 | 0,00            |
|                                                                  | 102                                   | Dotations                                                                                     | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 103                                   | Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs en capital                 | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 106                                   | Reserves                                                                                      |                | 120 207 692,11       | 116 137 936,95  |
|                                                                  | 1061 (sociétés)                       | Reserve légale                                                                                | 1 310 808,00   |                      | 1 310 808,00    |
|                                                                  | 1063 (sociétés)                       | Reserves statutaires ou contractuelles                                                        | 2 182 959,42   |                      | 2 182 959,42    |
|                                                                  | 1067 (OPH)                            | Excédents d'exploitation affectés à l'investissement                                          | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 10671                                 | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                           | 0,00           |                      | 0,00            |
| PROPRETES                                                        | 10683 (SEM)                           | Reserves - Activité agréée                                                                    | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 10685                                 | Reserves sur cessions Immobilières                                                            | 16 271 253,04  |                      | 12 201 497,88   |
|                                                                  | 106851                                | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                           | 12 782 857,76  |                      | 9 338 552,12    |
|                                                                  | 10688                                 | Reserves diverses                                                                             | 100 442 671,65 |                      | 100 442 671,65  |
|                                                                  | 106881                                | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                           | 2 348 302,87   |                      | 2 348 302,87    |
|                                                                  | 11                                    | Report à nouveau (a)                                                                          | 13 427 283,45  | 13 427 283,45        | 16 214 054,60   |
|                                                                  | (SEM)                                 | dont relevant de l'activité agréée depuis 2016                                                | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  |                                       | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                           | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 12                                    | Résultat de l'exercice (a)                                                                    | 2 406 792,19   | 2 406 792,19         | 1 868 478,25    |
|                                                                  | (SEM)                                 | dont relevant de l'activité agréée                                                            | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  |                                       | dont relevant du SIEG                                                                         | 2 063 947,85   |                      | 1 364 220,28    |
|                                                                  |                                       | Montant brut                                                                                  |                |                      |                 |
|                                                                  |                                       | Inscrit au résultat                                                                           |                |                      |                 |
|                                                                  | 13                                    | Subventions d'investissement                                                                  | 67 142 810,23  | 51 488 462,58        | 48 075 690,29   |
| PROVISIONS                                                       | 14                                    | PROVISIONS REGLEMENTEES                                                                       |                | 0,00                 | 0,00            |
|                                                                  | 145                                   | Amortissements dérogatoires                                                                   | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 146 (sociétés)                        | Provision spéciale de réévaluation                                                            | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  |                                       | TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)                                                                    | 202 177 865,47 | 202 177 865,47       | 196 943 795,23  |
|                                                                  | 1671                                  | Titres participatifs                                                                          | 0,00           | 0,00                 | 0,00            |
|                                                                  |                                       | TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)                                                            | 0,00           | 0,00                 | 0,00            |
|                                                                  |                                       | TOTAL FONDS PROPRES (I ET I bis)                                                              | 202 177 865,47 | 202 177 865,47       | 196 943 795,23  |
|                                                                  | 15                                    | PROVISIONS                                                                                    |                | 9 275 445,10         | 8 750 462,08    |
|                                                                  | 151                                   | Provisions pour risques                                                                       | 7 899 632,72   |                      | 7 045 424,96    |
|                                                                  | 1572                                  | Provisions pour gros entretien                                                                | 959 100,00     |                      | 838 164,96      |
|                                                                  | 153-158                               | Autres provisions pour charges                                                                | 416 712,38     |                      | 866 872,16      |
|                                                                  |                                       | TOTAL PROVISIONS (II)                                                                         | 9 275 445,10   | 9 275 445,10         | 8 750 462,08    |
|                                                                  | 162                                   | DETTES FINANCIERES (1)                                                                        |                | 558 162 497,05       | 485 626 860,80  |
|                                                                  | 163                                   | Participation des employeurs à l'effort de construction                                       | 16 342 647,08  |                      | 12 852 759,63   |
| DETTES                                                           | 164                                   | Emprunts obligataires                                                                         | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  |                                       | Emprunts auprès des Etablissements de Crédit                                                  |                |                      |                 |
|                                                                  | 1641                                  | Caisse des Dépôts et Consignations                                                            | 447 070 427,05 |                      | 394 902 775,97  |
|                                                                  | 1642                                  | C.G.L.L.S.                                                                                    | 20 192,94      |                      | 56 333,33       |
|                                                                  | 1647                                  | Prêts de l'ex-casse des prêts HLM                                                             | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 1648                                  | Autres établissements de crédit                                                               | 68 521 510,93  |                      | 51 828 302,81   |
|                                                                  | 165                                   | Dépôts et cautionnements reçus :                                                              |                |                      |                 |
|                                                                  | 1651                                  | Dépôts de garantie des locataires                                                             | 3 791 242,80   |                      | 3 668 410,38    |
|                                                                  | 1654                                  | Redevances (location-accession)                                                               | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 1658                                  | Autres dépôts                                                                                 | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  |                                       | Emprunts et dettes financières diverses :                                                     |                |                      |                 |
|                                                                  | 166-1672-1673-1674-1677-1678          | Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 1675                                  | Emprunts participatifs                                                                        | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 1676                                  | Avances d'organismes HLM                                                                      | 10 000 000,00  |                      | 10 000 000,00   |
|                                                                  | 168 sauf intérêts courus              | Autres emprunts et dettes assimilées                                                          | 3 992 500,72   |                      | 4 082 369,26    |
| REGUL                                                            | 17 sauf intérêts courus - 18          | Dettes rattachées à des participations                                                        | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 519                                   | Concours bancaires courants                                                                   | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181 | Intérêts courus                                                                               | 8 379 352,04   |                      | 8 200 391,56    |
|                                                                  | 16883                                 | Intérêts compensateurs                                                                        | 44 623,49      |                      | 35 517,86       |
|                                                                  | 229                                   | Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants              |                | 0,00                 | 0,00            |
|                                                                  | 2293                                  | Droits des locataires attributaires                                                           | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 2291-2292                             | Autres droits                                                                                 | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 419                                   | Clients créditeurs                                                                            |                | 2 046 992,87         | 1 821 183,91    |
|                                                                  | 4195                                  | Locataires-Excédents d'acomptes                                                               | 1 777 302,28   |                      | 1 556 257,96    |
|                                                                  | Autres 419                            | Autres                                                                                        | 269 690,59     |                      | 264 925,95      |
|                                                                  |                                       | DETTES D'EXPLOITATION                                                                         |                | 16 353 655,89        | 16 411 138,34   |
|                                                                  | 401-4031-4081-4088 partiel            | Fournisseurs                                                                                  | 7 668 242,48   |                      | 7 992 569,80    |
|                                                                  | 402-4032-4082-4088 partiel            | Fournisseurs de stocks immobiliers                                                            | 701 998,75     |                      | 970 383,42      |
|                                                                  | 42-43-44-4675                         | Dettes fiscales, sociales et autres                                                           | 7 983 414,66   |                      | 7 448 185,12    |
|                                                                  |                                       | DETTES DIVERSES                                                                               |                | 12 246 474,93        | 9 840 964,65    |
| REGUL                                                            |                                       | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :                                             |                |                      |                 |
|                                                                  | 404-405-4084-4088 partiel             | Fournisseurs d'immobilisations                                                                | 11 211 958,75  |                      | 5 408 392,00    |
|                                                                  | 269-279                               | Versements restant à effectuer sur titres non libérés                                         | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  |                                       | Autres dettes :                                                                               |                |                      |                 |
|                                                                  | 4563                                  | Associés - Versements reçus sur augmentation de capital                                       | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 454                                   | Sociétés Civiles Immobilières                                                                 | 0,00           |                      | 56,35           |
|                                                                  | 451-458                               | Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.                                 | 526 352,01     |                      | 3 337 122,40    |
|                                                                  | 461 (sauf 4615)                       | Opérations pour le compte de tiers                                                            | 29 520,60      |                      | 19 640,47       |
|                                                                  | 4615                                  | Opérations d'aménagement                                                                      | 0,00           |                      | 0,00            |
|                                                                  | 455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478     | Autres                                                                                        | 478 643,57     |                      | 1 075 753,43    |
|                                                                  | 487                                   | Produits constatés d'avance                                                                   |                | 13 887 681,10        | 18 367 497,24   |
|                                                                  | 4871-4878                             | Au titre de l'exploitation et autres                                                          | 12 267 281,10  |                      | 18 367 497,24   |
|                                                                  | 4872                                  | Produits des ventes sur lots en cours                                                         | 1 620 400,00   |                      | 0,00            |
|                                                                  |                                       | TOTAL DES DETTES (III)                                                                        | 602 697 301,84 | 602 697 301,84       | 532 067 644,94  |
|                                                                  | 477                                   | Différences de conversion Passif (IV)                                                         | 0,00           | 0,00                 | 0,00            |
|                                                                  |                                       | TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)                                                             | 814 150 612,41 | 814 150 612,41       | 737 761 902,25  |
| (a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes. |                                       |                                                                                               |                |                      |                 |
| (1) Dont à plus d'un an                                          |                                       |                                                                                               |                | 533 785 736,97       | 467 190 311,85  |
| à moins d'un an                                                  |                                       |                                                                                               |                | 24 376 760,08        | 18 436 548,95   |

## 3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1 Charges  
Exercice au : 31/12/2025

| N° de compte<br>1                                                     | CHARGES<br>2                                                                        | 31/12/2025                   |                            |                       | 31/12/2024            |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|
|                                                                       |                                                                                     | Charges<br>récupérables<br>3 | Charges<br>non récup.<br>4 | Totaux partiels<br>5  | Totaux partiels<br>6  | Dont secteur<br>agréé<br>(SEM)<br>7 |
|                                                                       | <b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>                                                   |                              |                            | <b>75 897 627,29</b>  | <b>76 903 847,47</b>  |                                     |
| 60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)                                    | Consommations de l'exercice en provenance des tiers                                 |                              |                            | 29 478 947,67         | 32 212 753,60         |                                     |
| 60 (net de 609)                                                       | Achats stockés :                                                                    |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 601                                                                   | Terreins                                                                            |                              | 91 489,14                  | 91 489,14             |                       |                                     |
| 602                                                                   | Approvisionnements                                                                  |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 607                                                                   | Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat      |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 603                                                                   | Variation des stocks :                                                              |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 6031                                                                  | Terreins                                                                            |                              | -39 612,38                 | -39 612,38            | 570 261,50            |                                     |
| 6032                                                                  | Approvisionnements                                                                  |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 6037                                                                  | Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat        |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 604                                                                   | Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires               |                              | 1 552 707,72               | 1 552 707,72          | 1 827 996,47          |                                     |
| 6053 (SEM)                                                            | Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière) |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 6055 (SEM)                                                            | Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)            |                              |                            |                       |                       |                                     |
| Autres 605-608                                                        | Achats liés à la production de stocks immobiliers                                   |                              |                            |                       | 2 314,00              |                                     |
| 606                                                                   | Achats non stockés de matières et fournitures                                       | 4 490 983,10                 | 631 049,44                 | 5 122 032,54          | 5 879 744,72          |                                     |
| 61-62 (nets de 619 et 629)                                            | Services extérieurs :                                                               |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 611                                                                   | Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)                         | 4 413 405,93                 | 1 375 799,86               | 5 789 205,79          | 5 173 887,07          |                                     |
| 612                                                                   | Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme                           |                              | 87 763,80                  | 87 763,80             | 74 874,21             |                                     |
| 613                                                                   | Locations                                                                           |                              | 1 328,32                   | 1 328,32              | 567,31                |                                     |
| 614                                                                   | Charges locatives et de copropriétés                                                |                              | 2 487 660,13               | 3 938 577,37          | 4 172 147,59          |                                     |
| 6151 (OHLM) / 61521 (SEM)                                             | Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs                    | 1 450 917,24                 | 6 161 433,79               | 6 161 433,79          | 5 970 541,40          |                                     |
| 6152 (OHLM) / 61523 (SEM)                                             | Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs                           |                              | 633 431,79                 | 633 431,79            | 584 722,15            |                                     |
| 6156                                                                  | Maintenance                                                                         |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 6158                                                                  | Autres travaux d'entretien                                                          |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 616                                                                   | Primes d'assurances                                                                 |                              | 1 278 705,74               | 1 278 705,74          | 1 104 921,86          |                                     |
| 621                                                                   | Personnel extérieur à l'organisme                                                   |                              | 12 370,74                  | 12 370,74             | 6 181,18              |                                     |
| 622                                                                   | Rémunérations d'intermédiaires et honoraires                                        |                              | 2 771 698,19               | 2 771 698,19          | 2 170 104,65          |                                     |
| 623                                                                   | Publicité, publications, relations publiques                                        |                              | 213 076,32                 | 213 076,32            | 172 034,67            |                                     |
| 625                                                                   | Dépense, missions et réceptions                                                     |                              | 152 978,53                 | 152 978,53            | 130 018,76            |                                     |
| 6283                                                                  | Cotisations et prélèvements CGLLS                                                   |                              | 314 570,00                 | 314 570,00            | 257 868,00            |                                     |
| 6285                                                                  | Redevances                                                                          |                              | 346 653,00                 | 346 653,00            | 3 141 671,09          |                                     |
| Autres comptes 61 et 62                                               | Autres                                                                              |                              | 1 050 537,27               | 1 050 537,27          | 972 896,97            |                                     |
| 63                                                                    | Impôts, taxes et versements assimilés                                               |                              |                            | 11 335 858,53         | 11 327 656,77         |                                     |
| 631-633                                                               | Sur rémunérations                                                                   | 54 441,06                    | 1 032 222,53               | 1 086 663,59          | 1 024 892,63          |                                     |
| 63512                                                                 | Taxes foncières                                                                     |                              | 7 785 280,21               | 7 785 280,21          | 7 751 313,74          |                                     |
| Autres 635-637                                                        | Autres                                                                              | 1 966 989,08                 | 496 925,65                 | 2 463 914,73          | 2 551 450,40          |                                     |
| 64                                                                    | Charges de personnel                                                                |                              |                            | 11 235 742,83         | 10 350 999,31         |                                     |
| 641-6481                                                              | Salaires et traitements                                                             | 420 618,19                   | 7 951 632,86               | 8 372 251,05          | 7 653 354,69          |                                     |
| 645-647-6485                                                          | Charges sociales                                                                    | 220 149,21                   | 2 643 342,57               | 2 863 491,78          | 2 697 644,62          |                                     |
| 681                                                                   | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                           |                              |                            | 22 921 578,66         | 22 361 081,46         |                                     |
| 6811-6812-6816-6817                                                   | Dotations aux amortissements et dépréciations :                                     |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 68111 (sauf 681118) - 681122 -                                        | Immobilisations locatives                                                           |                              | 19 897 299,21              | 19 897 299,21         | 18 766 890,31         |                                     |
| 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245) | Autres immobilisations                                                              |                              | 788 908,56                 | 788 908,56            | 896 978,08            |                                     |
| Autres 6811                                                           | Charges d'exploitation à répartir                                                   |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 6812                                                                  | Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles                               |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 6816                                                                  | Dépréciations des stocks et en-cours                                                |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 68173                                                                 | Dépréciations des créances                                                          |                              | 1 464 241,19               | 1 464 241,19          | 1 671 334,27          |                                     |
| 68174                                                                 | Dotations aux provisions d'exploitation :                                           |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 6815                                                                  | Provisions pour gros entretien                                                      |                              | 545 441,88                 | 545 441,88            | 491 966,21            |                                     |
| 68157                                                                 | Autres provisions                                                                   |                              | 225 687,82                 | 225 687,82            | 533 912,59            |                                     |
| Autres 6815                                                           | Autres charges de gestion courante                                                  |                              |                            | 925 499,60            | 651 356,33            |                                     |
| 65 (sauf 655)                                                         | Pertes sur créances irrécouvrables                                                  |                              | 601 060,94                 | 601 060,94            | 503 340,33            |                                     |
| 654                                                                   | Redevances et charges diverses de gestion courante                                  |                              | 324 438,66                 | 324 438,66            | 148 016,00            |                                     |
| 651-658                                                               | Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun                            |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 655                                                                   |                                                                                     |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 66                                                                    | <b>CHARGES FINANCIERES</b>                                                          |                              |                            | <b>14 604 309,74</b>  | <b>14 148 214,11</b>  |                                     |
| 686                                                                   | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières     |                              | 1 553,08                   | 1 553,08              | 242,47                |                                     |
|                                                                       | Charges d'intérêts (2)                                                              |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 661121                                                                | Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances                       |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 661122                                                                | Intérêts sur opérations locatives - financement définitif                           |                              | 12 460 632,77              | 12 460 632,77         | 13 611 217,35         |                                     |
| 661123                                                                | Intérêts compensateurs                                                              |                              | 9 105,63                   | 9 105,63              |                       |                                     |
| 661124                                                                | Intérêts de préfinancement consolidables                                            |                              | 1 709 943,99               | 1 709 943,99          | 246 902,52            |                                     |
| 66114                                                                 | Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers                       |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 66115                                                                 | Gestion de prêts - Accession                                                        |                              |                            |                       |                       |                                     |
| Autres 661                                                            | Intérêts sur autres opérations                                                      |                              | 28 905,47                  | 28 905,47             | 19 534,41             |                                     |
| 667                                                                   | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                      |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 664-665-666-668                                                       | Autres charges financières                                                          |                              | 394 168,80                 | 394 168,80            | 270 317,36            |                                     |
| 67                                                                    | <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                                      |                              |                            | <b>14 398 272,24</b>  | <b>14 907 437,91</b>  |                                     |
| 671                                                                   | Sur opérations de gestion                                                           |                              | 704 475,73                 | 704 475,73            | 792 473,23            |                                     |
|                                                                       | Sur opérations en capital :                                                         |                              |                            | 9 635 089,43          | 11 861 391,01         |                                     |
| 675                                                                   | Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut               |                              | 4 128 091,58               | 4 128 091,58          | 3 697 130,19          |                                     |
| 678                                                                   | Autres charges exceptionnelles                                                      |                              | 5 506 997,85               | 5 506 997,85          | 8 164 260,82          |                                     |
| 687                                                                   | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :                         |                              |                            | 4 058 707,08          | 2 253 573,67          |                                     |
| 6871-6876                                                             | Dotations aux amortissements et dépréciations                                       |                              | 2 305 244,94               | 2 305 244,94          | 1 471 469,77          |                                     |
| 6872                                                                  | Dotations aux provisions réglementées                                               |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 6875                                                                  | Dotations aux provisions                                                            |                              | 1 753 462,14               | 1 753 462,14          | 782 103,90            |                                     |
| 691                                                                   | <b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>                          |                              |                            |                       |                       |                                     |
| 695                                                                   | <b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>                                        |                              |                            |                       |                       |                                     |
|                                                                       | <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                                            | <b>13 017 503,81</b>         | <b>91 882 705,46</b>       | <b>104 900 209,27</b> | <b>105 959 499,49</b> |                                     |
|                                                                       | Solde créditeur = bénéfice                                                          |                              |                            | 2 406 792,19          | 1 868 478,25          |                                     |
|                                                                       | dont relevant du SIEG                                                               |                              |                            | 2 063 947,85          | 1 364 220,28          |                                     |
|                                                                       | dont ne relevant pas du SIEG                                                        |                              |                            | 342 844,34            | 504 257,97            |                                     |
|                                                                       | <b>TOTAL GENERAL</b>                                                                |                              |                            | <b>107 307 001,46</b> | <b>107 827 977,24</b> |                                     |
|                                                                       | (1) Dont charges sur exercices antérieurs                                           |                              |                            |                       | 58 086,00             |                                     |
|                                                                       | (2) Dont intérêts s/ entreprises liées                                              |                              |                            |                       |                       |                                     |

## 3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits  
Exercice au : 31/12/2025

| N° de compte<br>1                            | PRODUITS<br>2                                                              | 31/12/2025            |                       |                             | 31/12/2024            |                       |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                              |                                                                            | Détail<br>3           | Totaux partiels<br>4  | Dont secteur<br>agréé (SEM) | Totaux partiels<br>5  | Dont secteur<br>agréé |
|                                              | <b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>                                         |                       | <b>85 122 157,31</b>  |                             | <b>84 579 354,15</b>  |                       |
| 70 (net de 709)                              | <b>Produits des activités</b>                                              |                       | <b>76 873 478,28</b>  |                             | <b>75 341 376,37</b>  |                       |
| 7011                                         | Ventes de terrains lotis                                                   | 82 500,00             |                       |                             | 74 000,00             |                       |
| 7012-7013                                    | Ventes d'immeubles bâtis                                                   |                       |                       |                             |                       |                       |
| 7014                                         | Ventes de maisons individuelles (CCMI)                                     |                       |                       |                             |                       |                       |
| 7017-7018                                    | Ventes d'autres immeubles                                                  |                       |                       |                             |                       |                       |
| 703                                          | Récupération des charges locatives                                         | 11 881 138,47         |                       |                             | 13 222 996,39         |                       |
| 702 / 704                                    | Loyers :                                                                   |                       |                       |                             |                       |                       |
| 7021 (SEM) / 7041 (OHLM)                     | Loyers des logements non conventionnés                                     | 6 458 435,71          |                       |                             | 5 784 956,76          |                       |
| 7023 (SEM) / 7043 (OHLM)                     | Loyers des logements conventionnés                                         | 50 268 277,31         |                       |                             | 47 818 860,40         |                       |
| 7022 (SEM) / 7042 (OHLM)                     | Suppléments de loyers                                                      | 189 475,74            |                       |                             | 179 055,39            |                       |
| 7026 (SEM) / 7046 (OHLM)                     | Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales                     | 2 724 942,68          |                       |                             | 3 034 898,84          |                       |
| 7027 (SEM) / 7047 (OHLM)                     | Logements en location - accession et invendus                              |                       |                       |                             |                       |                       |
| 7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) | Autres                                                                     | 4 071 539,61          |                       |                             | 3 911 151,28          |                       |
| 705                                          | <b>Produits de concession d'aménagement</b>                                |                       |                       |                             |                       |                       |
| 706                                          | <b>Prestations de services :</b>                                           |                       |                       |                             |                       |                       |
| 7061-7062                                    | Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)                   |                       |                       |                             |                       |                       |
| 70631 (OHLM)                                 | Sociétés sous égide                                                        | 10 836,11             |                       |                             | 11 656,60             |                       |
| 70632-70638 (OHLM) / 7065 (SEM)              | Prestations de services à personnes physiques, et autres produits          |                       |                       |                             |                       |                       |
| 7064                                         | Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation                  |                       |                       |                             |                       |                       |
| 7065                                         | Syndic de copropriétés                                                     |                       |                       |                             |                       |                       |
| 7063 (SEM) / 7066 (OHLM)                     | Gestion d'immeubles appartenant à des tiers                                |                       |                       |                             |                       |                       |
| 70671                                        | Gestion des S.C.C.C.                                                       |                       |                       |                             |                       |                       |
| 70672                                        | Gestion des prêts                                                          |                       |                       |                             |                       |                       |
| 7068                                         | Autres prestations de services                                             | 175 991,48            |                       |                             | 171 672,67            |                       |
| 708                                          | <b>Produits des activités annexes :</b>                                    |                       |                       |                             |                       |                       |
| 7086                                         | Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M. |                       |                       |                             |                       |                       |
| Autres 708                                   | Autres                                                                     | 1 010 341,17          |                       |                             | 1 132 128,04          |                       |
| 71                                           | <b>Production stockée (ou destockage)</b>                                  |                       | <b>1 516 690,25</b>   |                             | <b>2 310 347,64</b>   |                       |
| 7133                                         | Immeubles en cours                                                         | 1 604 584,48          |                       |                             | 789 383,92            |                       |
| 7135                                         | Immeubles achevés                                                          | -87 894,23            |                       |                             | 1 520 963,72          |                       |
| 72                                           | <b>Production immobilisée</b>                                              |                       | <b>1 280 501,80</b>   |                             | <b>3 017 147,15</b>   |                       |
| 7222                                         | Immeubles de rapport (frais financiers externes)                           | 689 162,40            |                       |                             | 78 461,64             |                       |
| 721- Autres 722                              | Autres productions immobilisées                                            | 591 339,40            |                       |                             | 2 938 685,51          |                       |
| 74                                           | <b>Subventions d'exploitation</b>                                          |                       | <b>711 346,23</b>     |                             | <b>128 662,76</b>     |                       |
| 742                                          | Primes à la construction                                                   |                       |                       |                             |                       |                       |
| 743                                          | Subventions d'exploitation diverses                                        | 711 346,23            |                       |                             | 128 662,76            |                       |
| 744                                          | Subventions pour travaux d'entretien                                       |                       |                       |                             |                       |                       |
| 781                                          | <b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>            |                       | <b>2 914 372,27</b>   |                             | <b>1 802 512,93</b>   |                       |
| 78157                                        | Provisions pour gros entretien                                             | 424 506,84            |                       |                             | 505 772,00            |                       |
| 78174                                        | Dépréciations de créances                                                  | 1 440 367,51          |                       |                             | 1 149 686,82          |                       |
| Autres 781                                   | Autres reprises                                                            | 1 049 497,92          |                       |                             | 147 054,11            |                       |
| 791                                          | <b>Transferts de charges d'exploitation</b>                                | <b>975 118,24</b>     | <b>975 118,24</b>     |                             | <b>1 207 708,23</b>   |                       |
| 7583                                         | <b>Produit du dispositif de lissage de la CGLLS</b>                        |                       |                       |                             |                       |                       |
| 751-754-7581-7582-7588                       | <b>Autres produits</b>                                                     | <b>850 650,24</b>     | <b>850 650,24</b>     |                             | <b>771 599,07</b>     |                       |
| 755                                          | <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>            |                       |                       |                             |                       |                       |
|                                              | <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                                 |                       | <b>293 903,01</b>     |                             | <b>761 446,95</b>     |                       |
| 761                                          | <b>De participations (2)</b>                                               |                       | <b>44 430,01</b>      |                             | <b>232 048,36</b>     |                       |
| 7611                                         | Revenus des actions                                                        |                       |                       |                             |                       |                       |
| 7612                                         | Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente               | 44 430,01             |                       |                             | 232 048,36            |                       |
| 7613-7618                                    | Revenus des avances, prêts participatifs et autres                         |                       |                       |                             |                       |                       |
| 762                                          | <b>D'autres immobilisations financières (2)</b>                            |                       | <b>1 118,75</b>       |                             | <b>1 367,05</b>       |                       |
| 76261-76262                                  | Prêts accession                                                            |                       |                       |                             |                       |                       |
| Autres 762                                   | Autres                                                                     | 1 118,75              |                       |                             | 1 367,05              |                       |
| 763-764                                      | <b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>                | <b>63 853,54</b>      | <b>63 853,54</b>      |                             | <b>15 796,47</b>      |                       |
| 765-766-768                                  | Autres (2)                                                                 | 184 500,71            | 184 500,71            |                             | 512 235,07            |                       |
| 786                                          | <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>                            |                       |                       |                             |                       |                       |
| 796                                          | <b>Transfert de charges financières</b>                                    |                       |                       |                             |                       |                       |
| 767                                          | <b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>       |                       |                       |                             |                       |                       |
|                                              | <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                              |                       | <b>21 890 941,14</b>  |                             | <b>22 487 176,64</b>  |                       |
| 771                                          | <b>Sur opérations de gestion</b>                                           | <b>3 989 769,88</b>   | <b>3 989 769,88</b>   |                             | <b>5 053 772,61</b>   |                       |
|                                              | <b>Sur opérations en capital :</b>                                         |                       | <b>17 375 567,20</b>  |                             | <b>14 914 911,41</b>  |                       |
| 775                                          | Produits des cessions d'éléments d'actif                                   | 8 694 028,89          |                       |                             | 6 873 745,67          |                       |
| 777                                          | Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice             | 1 113 871,43          |                       |                             | 1 112 879,57          |                       |
| 778                                          | Autres                                                                     | 7 567 666,88          |                       |                             | 6 928 286,17          |                       |
| 787                                          | <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>                            | <b>525 604,06</b>     | <b>525 604,06</b>     |                             | <b>2 518 492,62</b>   |                       |
| 797                                          | <b>Transferts de charges exceptionnelles</b>                               |                       |                       |                             |                       |                       |
|                                              | <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                                  | <b>107 307 001,46</b> | <b>107 307 001,46</b> |                             | <b>107 827 977,74</b> |                       |
|                                              | <b>Solde débiteur = perte</b>                                              |                       |                       |                             |                       |                       |
|                                              | dont relevant du SIEG                                                      |                       |                       |                             |                       |                       |
|                                              | dont ne relevant pas du SIEG                                               |                       |                       |                             |                       |                       |
|                                              | <b>TOTAL GENERAL</b>                                                       |                       | <b>107 307 001,46</b> |                             | <b>107 827 977,74</b> |                       |
|                                              | (1) Dont produits sur exercices antérieurs                                 |                       | 29 711,62             |                             | 137 777,17            |                       |
|                                              | (2) Dont produits concernant les entreprises liées                         |                       | 44 346,97             |                             |                       |                       |

*Certifié conforme à l'original.*



**FRANCE LOIRE**

**Rapport du commissaire aux comptes sur  
les comptes annuels**

**Exercice clos le 31 décembre 2025**

**FRANCE LOIRE**  
Société Anonyme d'HLM  
33 rue du Faubourg de Bourgogne  
45000 ORLEANS

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

A l'assemblée générale de la société FRANCE LOIRE,

### **OPINION**

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

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

### **FONDEMENT DE L'OPINION**

#### **Référentiel d'audit**

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

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

#### **Indépendance**

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

## JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, 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 annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le 1<sup>er</sup> juin 2026, à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton SAS  
Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande  
Associé

| N° de compte                   |                                                                     | ACTIF                                                                 | 31/12/2025               |                                 |                | 81/12/2024      |                |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                |                                                                     |                                                                       | Brut                     | Amortissements et dépréciations | Net            | Totaux partiels | Net            |
| 1                              | 2                                                                   |                                                                       | 3                        | 4                               | 5              | 6               | 7              |
| ACTIF IMMOBILISE               |                                                                     | COMPTES DE CAPITAUX                                                   |                          |                                 |                | 0,00            | 0,00           |
|                                | 109 (SEM)                                                           | Actionnaires : Capital souscrit - non appelé                          | -                        |                                 |                |                 | 0,00 €         |
|                                |                                                                     | IMMOBILISATIONS INCORPORELLES                                         |                          |                                 |                | 483 768,91      | 686 227,88     |
|                                | 201                                                                 | Frais d'établissement                                                 | 0,00                     | 0,00                            | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                | 2082-2083-2084-2085                                                 | Baux long terme et droits d'usufruit                                  | 191 612,72               | 77 975,86                       | 113 636,84     |                 | 119 793,28     |
|                                | 209-205-206-207-2088-232-237                                        | Autres I                                                              | 2 824 337,61             | 2 454 205,54                    | 370 132,07     |                 | 566 434,60     |
|                                | 23                                                                  | IMMOBILISATIONS CORPORELLES                                           |                          |                                 |                | 647 442 314,48  | 590 028 038,38 |
|                                | 2111                                                                | Terrains nus                                                          | 154 046,37               | 94 551,58                       | 59 494,79      |                 | 59 494,79      |
|                                | 2112-2113-2115                                                      | Terrains aménagés, loués, bâtis                                       | 85 746 728,10            | 0,00                            | 85 746 728,10  |                 | 72 234 459,04  |
|                                | 212                                                                 | Agencements et aménagements de terrains                               | 0,00                     | 0,00                            | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                | 213 sauf 21315, 21351                                               | Constructions locatives (sur sol propre)                              | 797 216 219,09           | 250 879 354,75                  | 546 336 864,34 |                 | 501 096 498,91 |
|                                | 214 sauf 21415, 21451                                               | Constructions locatives sur sol d'autrui                              | 20 686 867,81            | 9 518 413,14                    | 11 168 454,67  |                 | 11 906 040,93  |
|                                | 21315-21351-21415-21451                                             | Bâtiments et installations administratifs                             | 6 883 979,01             | 3 217 417,85                    | 3 666 561,16   |                 | 4 179 056,96   |
|                                | 215-218                                                             | Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.      | 3 651 814,74             | 3 187 603,32                    | 464 211,42     |                 | 552 487,75     |
|                                | 221-222-223                                                         | Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation        | 0,00                     | 0,00                            | 0,00           |                 | 0,00 €         |
|                                | 23                                                                  | Immobiliations corporelles en cours                                   |                          |                                 |                | 93 039 845,48   | 70 924 199,56  |
|                                | 2312                                                                | Terrains                                                              | 241 426,32               | 0,00                            | 241 426,32     |                 | 569 426,32     |
|                                | 2315-2314-2318-235                                                  | Constructions et autres immobilisations corporelles en cours          | 92 798 419,16            | 0,00                            | 92 798 419,16  |                 | 70 354 773,24  |
|                                | 238                                                                 | Avances et acomptes                                                   | 0,00                     | 0,00                            | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                |                                                                     | IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)                                       |                          |                                 |                | 13 393 507,39   | 13 545 863,99  |
|                                | 261-266 - 2675-2676                                                 | Participations - Apports, avances                                     | 52 586 405,44            | 40 853 299,20                   | 11 743 106,24  |                 | 11 744 096,24  |
|                                | 2671-2674                                                           | Créances rattachées à des participations                              | 0,00                     | 0,00                            | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                | 272                                                                 | Titres immobilisés (droit de créances)                                | 0,00                     | 0,00                            | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                | 2741                                                                | Prêts participatifs                                                   | 0,00                     | 0,00                            | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                | 278                                                                 | Prêts pour accession et aux SCCC                                      | 0,00                     | 0,00                            | 0,00           |                 | 0,00           |
| 271-274 (sauf 2741) - 275-2761 | Autres                                                              | 1 654 991,15                                                          | 4 590,00                 | 1 650 401,15                    |                | 1 801 767,75    |                |
| 2678-2768                      | Intérêts courus                                                     | 0,00                                                                  | 0,00                     | 0,00                            |                | 0,00            |                |
|                                | TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)                                          | 1 064 646 647,52                                                      | 310 287 411,26           | 754 359 436,26                  | 754 359 436,26 | 675 184 329,81  |                |
| ACTIF CIRCULANT                |                                                                     | STOCKS ET EN-COURS                                                    |                          |                                 |                | 5 131 590,99    | 3 575 288,36   |
|                                | 3 (net du 319, 339, 359)                                            | Terrains à aménager                                                   | 379 263,90               | 237 263,90                      | 142 000,00     |                 | 142 000,00     |
|                                | 11 (OHLM)/ 38(SEM)                                                  | Immeubles en cours                                                    | 2 659 039,05             | 0,00                            | 2 659 039,05   |                 | 1 014 842,19   |
|                                | 33                                                                  | Immeubles achevés :                                                   |                          |                                 |                |                 |                |
|                                | 35 sauf 35B                                                         | Disponibles à la vente                                                | 2 330 551,94             | 0,00                            | 2 330 551,94   |                 | 2 418 446,17   |
|                                | 35B                                                                 | Temporairement loués                                                  | 0,00                     | 0,00                            | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                | 37                                                                  | Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat | 0,00                     | 0,00                            | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                | 32                                                                  | Approvisionnements                                                    | 0,00                     | 0,00                            | 0,00           |                 | 0,00           |
|                                | 409                                                                 | FOURNISSEURS DEBITEURS                                                | 2 535 504,20             | 0,00                            | 2 535 504,20   | 2 535 504,20    | 2 111 636,27   |
|                                |                                                                     | CREANCES D'EXPLOITATION                                               |                          |                                 |                | 29 760 662,91   | 33 171 003,83  |
|                                |                                                                     | Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)                 |                          |                                 |                |                 |                |
|                                | 411                                                                 | Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.                             | 4 970,58                 | 0,00                            | 4 970,58       |                 | 3 176,29       |
|                                | 412                                                                 | Créances sur acquéreurs                                               | 162 040,00               | 0,00                            | 162 040,00     |                 | 0,00           |
|                                | 413 et 414                                                          | Clients - autres activités                                            | 36 203,62                | 0,00                            | 36 203,62      |                 | 54 541,76      |
|                                | 415                                                                 | Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires              | 0,00                     | 0,00                            | 0,00           |                 | 0,00           |
| 416                            | Clients douteux ou litigieux                                        | 10 569 957,86                                                         | 5 272 922,48             | 5 297 035,38                    |                | 5 250 481,06    |                |
| 41-43-44 (sauf 441)-4675-4678  | Produits non encore facturés                                        | 225 825,50                                                            | 0,00                     | 225 825,50                      |                | 531 513,93      |                |
| 441                            | Autres                                                              | 882 863,46                                                            | 0,00                     | 882 863,46                      |                | 1 068 941,51    |                |
|                                | Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir     | 23 151 724,37                                                         | 0,00                     | 23 151 724,37                   |                | 26 262 349,28   |                |
|                                | CREANCES DIVERSES (3)                                               |                                                                       |                          |                                 | 6 914 818,01   | 7 859 549,38    |                |
| 454                            | Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC                               | 44 430,01                                                             | 0,00                     | 44 430,01                       |                | 232 048,36      |                |
| 451-458                        | Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E               | 1 631 893,58                                                          | 0,00                     | 1 631 893,58                    |                | 1 712 812,52    |                |
| 461 (sauf 4615)                | Opérations pour le compte de tiers                                  | 0,00                                                                  | 0,00                     | 0,00                            |                | 0,00            |                |
| 4615                           | Opérations de placement et de rénovation pour le compte de tiers    | 0,00                                                                  | 0,00                     | 0,00                            |                | 0,00            |                |
| 455-4562 (sociétés)            | Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé | 0,00                                                                  | 0,00                     | 0,00                            |                | 0,00            |                |
| 46 (sauf 461 -4673-4678)       | Débiteurs divers                                                    | 5 238 494,42                                                          | 0,00                     | 5 238 494,42                    |                | 5 914 686,50    |                |
| 478 (OPH)                      | Autres comptes transitoires                                         | 0,00                                                                  | 0,00                     | 0,00                            |                | 0,00            |                |
| 50                             | Valeurs mobilières de placement                                     | 0,00                                                                  | 0,00                     | 0,00                            | 0,00           | 0,00            |                |
|                                | DISPONIBILITES                                                      |                                                                       |                          |                                 | 14 280 681,20  | 14 814 815,43   |                |
| 511                            | Valeur à l'encaissement                                             | 0,00                                                                  |                          | 0,00                            |                | 0,00            |                |
| 515 (OPH)                      | Compte au Trésor                                                    | 0,00                                                                  |                          | 0,00                            |                | 0,00            |                |
| 516                            | Comptes de placement court terme                                    | 6 941 850,33                                                          |                          | 6 941 850,33                    |                | 8 005 047,79    |                |
| 5188                           | Intérêts courus à recevoir                                          | 0,00                                                                  |                          | 0,00                            |                | 0,00            |                |
| Autres 51                      | Banques, établissements financiers et assimilés                     | 7 338 830,87                                                          |                          | 7 338 830,87                    |                | 6 809 767,64    |                |
| 53-54                          | Caisses et régies d'avances                                         | 0,00                                                                  |                          | 0,00                            |                | 0,00            |                |
| 486                            | Charges constatées d'avance                                         | 1 167 918,84                                                          |                          | 1 167 918,84                    | 1 167 918,84   | 1 043 726,09    |                |
|                                | TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)                                          | 65 301 362,53                                                         | 5 510 186,38             | 59 791 176,15                   | 59 791 176,15  | 62 576 039,36   |                |
|                                | Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)                    | 0,00                                                                  |                          | 0,00                            | 0,00           | 1 553,08        |                |
| 169                            | Primes de remboursement des obligations (IV)                        | 0,00                                                                  |                          | 0,00                            | 0,00           | 0,00            |                |
| 476                            | Différences de conversion Actif (V)                                 | 0,00                                                                  |                          | 0,00                            | 0,00           | 0,00            |                |
|                                | TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)                               | 1 129 948 210,05                                                      | 315 797 597,64           | 814 150 612,41                  | 814 150 612,41 | 737 761 902,25  |                |
|                                |                                                                     |                                                                       | (1) dont droit au bail   | 0,00                            |                | 0,00            |                |
|                                |                                                                     |                                                                       | (2) dont à moins d'un an | 1 452 307,14                    |                | 1 603 673,74    |                |
|                                |                                                                     |                                                                       | (3) dont à plus d'un an  | 1 431 122,36                    |                | 2 033 000,00    |                |

## 2.2.1 - BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2025

| N° de compte<br>1                                                      | PASSIF<br>2                           | 31/12/2025                                                                                    |                       | 31/12/2024            |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                        |                                       | Détail<br>3                                                                                   | Totaux partiels<br>4  |                       |
| C<br>A<br>P<br>I<br>T<br>A<br>L<br><br>P<br>R<br>O<br>P<br>R<br>E<br>S | <b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b> |                                                                                               | <b>134 855 327,25</b> | <b>130 785 572,09</b> |
|                                                                        | 101-104-105 (sociétés)                | Capital                                                                                       | 14 647 635,14         | 14 647 635,14         |
|                                                                        | 1011 (SEM)                            | Capital souscrit - non appelé                                                                 | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 10133-1014                            | Capital (actions simples)                                                                     | 13 108 080,00         | 13 108 080,00         |
|                                                                        | 10134                                 | Capital : actions d'attribution                                                               | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 104                                   | Primes d'émissions, de fusion et d'apport                                                     | 1 539 555,14          | 1 539 555,14          |
|                                                                        | 105                                   | Ecart de réévaluation                                                                         | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 102-103 (OPH)                         | Dotations                                                                                     | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 102                                   | Dotations                                                                                     | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 103                                   | Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs en capital                 | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 106                                   | Réserves                                                                                      | 120 207 692,11        | 116 137 936,95        |
|                                                                        | 1061 (sociétés)                       | Réserve légale                                                                                | 1 310 808,00          | 1 310 808,00          |
|                                                                        | 1063 (sociétés)                       | Réserves statutaires ou contractuelles                                                        | 2 182 959,42          | 2 182 959,42          |
|                                                                        | 1067 (OPH)                            | Excédents d'exploitation affectés à l'investissement                                          | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 10671                                 | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                           | 0,00                  | 0,00                  |
| F<br>R<br>O<br>N<br>D<br>S<br><br>P<br>R<br>O<br>P<br>R<br>E<br>S      | 10683 (SEM)                           | Réserves - Activité agréée                                                                    | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 10685                                 | Réserves sur cessions immobilières                                                            | 16 271 253,04         | 12 201 497,88         |
|                                                                        | 106851                                | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                           | 12 782 857,76         | 9 338 552,12          |
|                                                                        | 10688                                 | Réserves diverses                                                                             | 100 442 671,65        | 100 442 671,65        |
|                                                                        | 106881                                | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                           | 2 348 302,87          | 2 348 302,87          |
|                                                                        | 11                                    | Report à nouveau (a)                                                                          | 13 427 283,45         | 16 214 054,60         |
|                                                                        | (SEM)                                 | dont relevant de l'activité agréée depuis 2016                                                | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        |                                       | dont relevant du SIEG (depuis 2021)                                                           | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 12                                    | Résultat de l'exercice (a)                                                                    | 2 406 792,19          | 1 868 478,25          |
|                                                                        | (SEM)                                 | dont relevant de l'activité agréée                                                            | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        |                                       | dont relevant du SIEG                                                                         | 2 063 947,85          | 1 364 220,28          |
|                                                                        |                                       | Montant brut                                                                                  |                       |                       |
|                                                                        |                                       | Inscrit au résultat                                                                           |                       |                       |
|                                                                        | 13                                    | Subventions d'investissement                                                                  | 67 142 810,23         | 15 654 347,65         |
| D<br>E<br>T<br>T<br>E<br>S                                             | 14                                    | PROVISIONS REGLEMENTEES                                                                       | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 145                                   | Amortissements dérogatoires                                                                   | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 146 (sociétés)                        | Provision spéciale de réévaluation                                                            | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        |                                       | TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)                                                                    | 202 177 865,47        | 196 943 795,23        |
|                                                                        | 1671                                  | Titres participatifs                                                                          | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        |                                       | TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)                                                            | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        |                                       | TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)                                                              | 202 177 865,47        | 196 943 795,23        |
|                                                                        | 15                                    | PROVISIONS                                                                                    | 9 275 445,10          | 8 750 462,08          |
|                                                                        | 151                                   | Provisions pour risques                                                                       | 7 899 632,72          | 7 045 424,96          |
|                                                                        | 1572                                  | Provisions pour gros entretien                                                                | 959 100,00            | 838 164,96            |
|                                                                        | 159-158                               | Autres provisions pour charges                                                                | 416 712,38            | 866 872,16            |
|                                                                        |                                       | TOTAL PROVISIONS (II)                                                                         | 9 275 445,10          | 8 750 462,08          |
|                                                                        |                                       | DETTES FINANCIERES (1)                                                                        | 558 162 497,05        | 485 626 860,80        |
|                                                                        | 162                                   | Participation des employeurs à l'effort de construction                                       | 16 342 647,08         | 12 852 759,63         |
| R<br>E<br>G<br>U<br>L<br>E<br>R<br>I<br>E<br>S                         | 163                                   | Emprunts obligataires                                                                         | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 164                                   | Emprunts auprès des Etablissements de Crédit                                                  |                       |                       |
|                                                                        | 1641                                  | Caisse des Dépôts et Consignations                                                            | 447 070 427,05        | 394 902 775,97        |
|                                                                        | 1642                                  | C.G.L.L.S.                                                                                    | 20 192,94             | 56 333,33             |
|                                                                        | 1647                                  | Prêts de l'ex-casse des prêts HLM                                                             | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 1648                                  | Autres établissements de crédit                                                               | 68 521 510,93         | 51 828 302,81         |
|                                                                        | 165                                   | Dépôts et cautionnements reçus :                                                              |                       |                       |
|                                                                        | 1651                                  | Dépôts de garantie des locataires                                                             | 3 791 242,80          | 3 668 410,38          |
|                                                                        | 1654                                  | Redevances (location-accession)                                                               | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 1658                                  | Autres dépôts                                                                                 | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        |                                       | Emprunts et dettes financières diverses :                                                     |                       |                       |
|                                                                        | 166-1672-1673-1674-1677-1678          | Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 1675                                  | Emprunts participatifs                                                                        | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 1676                                  | Avances d'organismes HLM                                                                      | 10 000 000,00         | 10 000 000,00         |
|                                                                        | 168 sauf intérêts courus              | Autres emprunts et dettes assimilées                                                          | 3 992 500,72          | 4 082 369,26          |
| R<br>E<br>G<br>U<br>L<br>E<br>R<br>I<br>E<br>S                         | 17 sauf Intérêts courus - 18          | Dettes rattachées à des participations                                                        | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 519                                   | Concours bancaires courants                                                                   | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 1688 (sauf 16880)-1718-1748-1768-5181 | Intérêts courus                                                                               | 8 379 352,04          | 8 200 391,56          |
|                                                                        | 16883                                 | Intérêts compensateurs                                                                        | 44 623,49             | 35 517,85             |
|                                                                        | 229                                   | Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants              | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 2293                                  | Droits des locataires attributaires                                                           | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 2291-2292                             | Autres droits                                                                                 | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 419                                   | Clients créditeurs                                                                            | 2 046 992,87          | 1 821 183,91          |
|                                                                        | 4195                                  | Locataires-Excédents d'acomptes                                                               | 1 777 302,28          | 1 556 257,96          |
|                                                                        | Autres 419                            | Autres                                                                                        | 269 690,59            | 264 925,95            |
|                                                                        |                                       | DETTES D'EXPLOITATION                                                                         | 16 353 655,89         | 16 411 138,34         |
|                                                                        | 401-4031-4081-4088 partiel            | Fournisseurs                                                                                  | 7 668 242,48          | 7 992 569,80          |
|                                                                        | 402-4032-4082-4088 partiel            | Fournisseurs de stocks immobiliers                                                            | 701 998,75            | 970 383,42            |
|                                                                        | 42-43-44-4675                         | Dettes fiscales, sociales et autres                                                           | 7 983 414,66          | 7 448 185,12          |
|                                                                        |                                       | DETTES DIVERSES                                                                               | 12 246 474,93         | 9 840 964,65          |
| R<br>E<br>G<br>U<br>L<br>E<br>R<br>I<br>E<br>S                         |                                       | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :                                             |                       |                       |
|                                                                        | 404-405-4084-4088 partiel             | Fournisseurs d'immobilisations                                                                | 11 211 958,75         | 5 408 392,00          |
|                                                                        | 269-279                               | Versements restant à effectuer sur titres non libérés                                         | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        |                                       | Autres dettes :                                                                               |                       |                       |
|                                                                        | 4563                                  | Associés - Versements reçus sur augmentation de capital                                       | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 454                                   | Sociétés Civiles Immobilières                                                                 | 0,00                  | 56,35                 |
|                                                                        | 451-458                               | Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.                                 | 526 352,01            | 3 337 122,40          |
|                                                                        | 461 (sauf 4615)                       | Opérations pour le compte de tiers                                                            | 29 520,60             | 19 640,47             |
|                                                                        | 4615                                  | Opérations d'aménagement                                                                      | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        | 455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478     | Autres                                                                                        | 478 643,57            | 1 075 753,43          |
|                                                                        | 487                                   | Produits constatés d'avance                                                                   |                       |                       |
|                                                                        | 4871-4878                             | Au titre de l'exploitation et autres                                                          | 12 267 281,10         | 18 367 497,24         |
|                                                                        | 4872                                  | Produits des ventes sur lots en cours                                                         | 1 620 400,00          | 0,00                  |
|                                                                        |                                       | TOTAL DES DETTES (III)                                                                        | 602 697 301,84        | 532 067 644,94        |
|                                                                        | 477                                   | Différences de conversion Passif (IV)                                                         | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                                        |                                       | TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)                                                     | 814 150 612,41        | 737 761 902,25        |
| (a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.       |                                       |                                                                                               | 533 785 736,97        | 467 190 311,85        |
| (1) Dont à plus d'un an                                                |                                       |                                                                                               | 24 376 760,08         | 18 436 548,95         |
| à moins d'un an                                                        |                                       |                                                                                               |                       |                       |

## 3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1 Charges  
Exercice au : 31/12/2025

| N° de compte                                                                                         | CHARGES                                                                             | 31/12/2025           |                      |                       |                          | 31/12/2024            |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                                                                                      |                                                                                     | Charges récupérables | Charges non récup.   | Totaux partiels       | Dont secteur agréé (SEM) | Totaux partiels       | Dont secteur agréé (SEM) |
| 3                                                                                                    | 2                                                                                   | 4                    | 5                    | 6                     | 7                        | 8                     | 9                        |
|                                                                                                      | <b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>                                                   |                      |                      | <b>75 897 627,29</b>  |                          | <b>76 903 847,47</b>  |                          |
| 60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)                                                                   | Consommations de l'exercice en provenance des tiers                                 |                      |                      | <b>29 478 947,67</b>  |                          | <b>32 212 753,60</b>  |                          |
| 60 (net de 609)                                                                                      | Achats stockés :                                                                    |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 601                                                                                                  | Terrains                                                                            |                      | 91 489,14            | 91 489,14             |                          |                       |                          |
| 602                                                                                                  | Approvisionnement                                                                   |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 607                                                                                                  | Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat      |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 603                                                                                                  | Variation des stocks :                                                              |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 6031                                                                                                 | Terrains                                                                            |                      | -39 612,38           | -39 612,38            |                          | 570 261,50            |                          |
| 6032                                                                                                 | Approvisionnement                                                                   |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 6037                                                                                                 | Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat        |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 604                                                                                                  | Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires               | 1 552 707,72         |                      | 1 552 707,72          |                          | 1 827 996,47          |                          |
| 6053 (SEM)                                                                                           | Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière) |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 6055 (SEM)                                                                                           | Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)            |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| Autres 605-608                                                                                       | Achats liés à la production de stocks immobiliers                                   |                      |                      |                       |                          | 2 314,00              |                          |
| 606                                                                                                  | Achats non stockés de matières et fournitures                                       | 4 490 983,10         | 631 049,44           | 5 122 032,54          |                          | 5 879 744,72          |                          |
| 61-62 (nets de 619 et 629)                                                                           | Services extérieurs :                                                               |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 611                                                                                                  | Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)                         | 4 413 405,93         | 1 375 799,86         | 5 789 205,79          |                          | 5 173 887,07          |                          |
| 612                                                                                                  | Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme                           |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 613                                                                                                  | Locations                                                                           |                      | 87 763,80            | 87 763,80             |                          | 74 874,21             |                          |
| 614                                                                                                  | Charges locatives et de copropriétés                                                |                      | 1 328,32             | 1 328,32              |                          | 567,31                |                          |
| 6151 (OHLIM) / 61521 (SEM)                                                                           | Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs                    | 1 450 917,24         | 2 487 660,33         | 3 938 577,37          |                          | 4 172 147,59          |                          |
| 6152 (OHLIM) / 61523 (SEM)                                                                           | Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs                           |                      | 6 161 433,79         | 6 161 433,79          |                          | 5 970 541,40          |                          |
| 6156                                                                                                 | Maintenance                                                                         |                      | 633 431,79           | 633 431,79            |                          | 584 722,15            |                          |
| 616                                                                                                  | Autres travaux d'entretien                                                          |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 621                                                                                                  | Primes d'assurances                                                                 |                      | 1 278 705,74         | 1 278 705,74          |                          | 1 104 921,86          |                          |
| 622                                                                                                  | Personnel extérieur à l'organisme                                                   |                      | 12 370,74            | 12 370,74             |                          | 6 181,18              |                          |
| 623                                                                                                  | Rémunérations d'intermédiaires et honoraires                                        |                      | 2 771 698,19         | 2 771 698,19          |                          | 2 170 104,65          |                          |
| 625                                                                                                  | Publicité, publications, relations publiques                                        |                      | 213 076,32           | 213 076,32            |                          | 172 034,67            |                          |
| 6283                                                                                                 | Déplacements, missions et réceptions                                                |                      | 152 978,53           | 152 978,53            |                          | 130 018,76            |                          |
| 6285                                                                                                 | Cotisations et prélèvements CGLLS                                                   |                      | 314 570,00           | 314 570,00            |                          | 257 868,00            |                          |
| Autres comptes 61 et 62                                                                              | Redevances                                                                          |                      | 346 653,00           | 346 653,00            |                          | 3 141 673,09          |                          |
| 63                                                                                                   | Autres                                                                              |                      | 1 050 537,27         | 1 050 537,27          |                          | 972 896,97            |                          |
| 631-633                                                                                              | Impôts, taxes et versements assimilés                                               |                      |                      | 11 335 858,53         |                          | 11 327 656,77         |                          |
| 63512                                                                                                | Sur rémunérations                                                                   | 54 441,06            | 1 032 227,53         | 1 086 668,59          |                          | 1 024 892,63          |                          |
| Autres 635-637                                                                                       | Taxes foncières                                                                     |                      | 7 785 280,21         | 7 785 280,21          |                          | 7 751 313,74          |                          |
| 64                                                                                                   | Autres                                                                              | 1 956 989,08         | 496 925,65           | 2 453 914,73          |                          | 2 551 450,40          |                          |
| 641-6481                                                                                             | Charges de personnel                                                                |                      |                      | 11 235 742,89         |                          | 10 350 999,31         |                          |
| 645-647-6485                                                                                         | Salaire et traitements                                                              | 420 618,19           | 7 951 632,86         | 8 372 251,05          |                          | 7 653 354,69          |                          |
| 641                                                                                                  | Charges sociales                                                                    | 220 149,21           | 2 643 342,57         | 2 863 491,78          |                          | 2 697 644,62          |                          |
| 6811-6812-6816-6817                                                                                  | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                           |                      |                      | 22 921 578,66         |                          | 22 361 081,46         |                          |
| 68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245) | Dotations aux amortissements et dépréciations :                                     |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 6811                                                                                                 | Immobilisations locatives                                                           |                      | 19 897 299,21        | 19 897 299,21         |                          | 18 766 890,31         |                          |
| 6812                                                                                                 | Autres immobilisations                                                              |                      | 788 908,56           | 788 908,56            |                          | 896 978,06            |                          |
| 6816                                                                                                 | Charges d'exploitation à répartir                                                   |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 68173                                                                                                | Dépréciations des Imms, incorporelles et corporelles                                |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 68174                                                                                                | Dépréciations des stocks et en-cours                                                |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 6815                                                                                                 | Dépréciations des créances                                                          |                      | 1 464 241,19         | 1 464 241,19          |                          | 1 671 334,27          |                          |
| 68157                                                                                                | Dotations aux provisions d'exploitation :                                           |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| Autres 6815                                                                                          | Provisions pour gros entretien                                                      |                      | 545 441,88           | 545 441,88            |                          | 491 966,21            |                          |
| 65 (sauf 655)                                                                                        | Autres provisions                                                                   |                      | 225 687,82           | 225 687,82            |                          | 533 912,59            |                          |
| 654                                                                                                  | Autres charges de gestion courante                                                  |                      |                      | 925 499,60            |                          | 651 356,33            |                          |
| 651-658                                                                                              | Pertes sur créances irrécouvrables                                                  |                      | 601 060,94           | 601 060,94            |                          | 503 340,33            |                          |
| 655                                                                                                  | Redevances et charges diverses de gestion courante                                  |                      | 324 438,66           | 324 438,66            |                          | 148 016,00            |                          |
| 66                                                                                                   | Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun                            |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
|                                                                                                      | <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                                                          |                      |                      | <b>14 604 309,74</b>  |                          | <b>14 148 214,11</b>  |                          |
| 686                                                                                                  | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières     |                      | 1 553,08             | 1 553,08              |                          | 242,47                |                          |
|                                                                                                      | <b>Charges d'intérêts (2)</b>                                                       |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 661121                                                                                               | Intérêts sur opérations locatives - crédits relatifs et avances                     |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 661122                                                                                               | Intérêts sur opérations locatives - financement définitif                           |                      | 12 460 632,77        | 12 460 632,77         |                          | 13 611 217,35         |                          |
| 661123                                                                                               | Intérêts compensatoires                                                             |                      | 9 105,63             | 9 105,63              |                          |                       |                          |
| 661124                                                                                               | Intérêts de préfinancement consolidables                                            |                      | 1 709 943,99         | 1 709 943,99          |                          | 246 902,52            |                          |
| 66114                                                                                                | Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers                       |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 66115                                                                                                | Gestion de prêts - Accession                                                        |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| Autres 661                                                                                           | Intérêts sur autres opérations                                                      |                      | 28 905,47            | 28 905,47             |                          | 19 534,41             |                          |
| 667                                                                                                  | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                      |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 664-665-666-668                                                                                      | Autres charges financières                                                          |                      | 394 168,80           | 394 168,80            |                          | 270 317,36            |                          |
| 67                                                                                                   | <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                                      |                      |                      | <b>14 398 272,24</b>  |                          | <b>14 907 437,81</b>  |                          |
| 671                                                                                                  | Sur opérations de gestion                                                           |                      | 704 475,73           | 704 475,73            |                          | 792 478,23            |                          |
| 675                                                                                                  | Sur opérations en capital                                                           |                      |                      | 9 635 089,43          |                          | 11 861 391,01         |                          |
| 678                                                                                                  | Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut               |                      | 4 128 091,58         | 4 128 091,58          |                          | 3 697 130,19          |                          |
| 687                                                                                                  | Autres charges exceptionnelles                                                      |                      | 5 506 997,85         | 5 506 997,85          |                          | 8 164 260,82          |                          |
| 6871-6876                                                                                            | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :                         |                      |                      | 4 058 707,08          |                          | 2 253 578,67          |                          |
| 6872                                                                                                 | Dotations aux amortissements et dépréciations                                       |                      | 2 305 244,94         | 2 305 244,94          |                          | 1 471 469,77          |                          |
| 6875                                                                                                 | Dotations aux provisions                                                            |                      | 1 753 462,14         | 1 753 462,14          |                          | 782 103,90            |                          |
| 691                                                                                                  | <b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS SOCIETES</b>                            |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
| 695                                                                                                  | <b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>                                        |                      |                      |                       |                          |                       |                          |
|                                                                                                      | <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                                            | <b>13 017 503,81</b> | <b>91 882 705,46</b> | <b>104 900 209,27</b> |                          | <b>105 954 499,49</b> |                          |
|                                                                                                      | <b>Solde créditeur = bénéfice</b>                                                   |                      |                      | <b>2 406 792,19</b>   |                          | <b>1 858 478,25</b>   |                          |
|                                                                                                      | dont relevant du SIEG                                                               |                      |                      | <b>2 063 947,85</b>   |                          | <b>1 364 220,28</b>   |                          |
|                                                                                                      | dont ne relevant pas du SIEG                                                        |                      |                      | <b>342 844,34</b>     |                          | <b>504 257,97</b>     |                          |
|                                                                                                      | <b>TOTAL GENERAL</b>                                                                |                      |                      | <b>107 307 001,46</b> |                          | <b>107 827 977,74</b> |                          |
|                                                                                                      | (1) Dont charges sur exercices antérieurs                                           |                      |                      |                       |                          | 58 086,00             |                          |
|                                                                                                      | (2) Dont intérêts et entreprises liées                                              |                      |                      |                       |                          |                       |                          |

## 3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits  
Exercice au : 31/12/2025

| N° de compte                                  | PRODUITS                                                                   | 31/12/2025            |                       |                          | 31/12/2024            |                    |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|
|                                               |                                                                            | Détail                | Totaux partiels       | Dont secteur agréé (SEM) | Totaux partiels       | Dont secteur agréé |
|                                               | <b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>                                         |                       | <b>85 122 157,31</b>  |                          | <b>84 579 354,15</b>  |                    |
| 70 (net de 709)                               | <b>Produits des activités</b>                                              |                       | <b>76 873 478,28</b>  |                          | <b>75 341 376,37</b>  |                    |
| 7011                                          | Ventes de terrains lotis                                                   | 82 500,00             |                       |                          | 74 000,00             |                    |
| 7012-7013                                     | Ventes d'immeubles bâtis                                                   |                       |                       |                          |                       |                    |
| 7014                                          | Ventes de maisons individuelles (CCMI)                                     |                       |                       |                          |                       |                    |
| 7017-7018                                     | Ventes d'autres immeubles                                                  |                       |                       |                          |                       |                    |
| 703                                           | Récupération des charges locatives                                         | 11 881 138,47         |                       |                          | 13 222 996,39         |                    |
| 702 / 704                                     | Loyers :                                                                   |                       |                       |                          |                       |                    |
| 7021 (SEM) / 7041 (OHLIM)                     | Loyers des logements non conventionnés                                     | 6 458 435,71          |                       |                          | 5 784 956,76          |                    |
| 7023 (SEM) / 7043 (OHLIM)                     | Loyers des logements conventionnés                                         | 50 268 277,31         |                       |                          | 47 818 860,40         |                    |
| 7022 (SEM) / 7042 (OHLIM)                     | Suppléments de loyers                                                      | 189 475,74            |                       |                          | 179 055,39            |                    |
| 7026 (SEM) / 7046 (OHLIM)                     | Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales                     | 2 724 942,68          |                       |                          | 3 034 898,84          |                    |
| 7027 (SEM) / 7047 (OHLIM)                     | Logements en location - accession et invendus                              |                       |                       |                          |                       |                    |
| 7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLIM) | Autres                                                                     | 4 071 539,61          |                       |                          | 3 911 151,28          |                    |
| 705                                           | <b>Produits de concession d'aménagement</b>                                |                       |                       |                          |                       |                    |
| 706                                           | Prestations de services :                                                  |                       |                       |                          |                       |                    |
| 7061-7062                                     | Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)                   |                       |                       |                          |                       |                    |
| 70631 (OHLIM)                                 | Sociétés sous égide                                                        | 10 836,11             |                       |                          | 11 656,60             |                    |
| 70632-70638 (OHLIM) / 7066 (SEM)              | Prestations de services à personnes physiques, et autres produits          |                       |                       |                          |                       |                    |
| 7064                                          | Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation                  |                       |                       |                          |                       |                    |
| 7065                                          | Syndic de copropriétés                                                     |                       |                       |                          |                       |                    |
| 7063 (SEM) / 7066 (OHLIM)                     | Gestion d'immeubles appartenant à des tiers                                |                       |                       |                          |                       |                    |
| 70671                                         | Gestion des S.C.C.C.                                                       |                       |                       |                          |                       |                    |
| 70672                                         | Gestion des prêts                                                          |                       |                       |                          |                       |                    |
| 7068                                          | Autres prestations de services                                             | 175 991,48            |                       |                          | 171 672,67            |                    |
| 708                                           | <b>Produits des activités annexes :</b>                                    |                       |                       |                          |                       |                    |
| 7086                                          | Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M. |                       |                       |                          |                       |                    |
| Autres 708                                    | Autres                                                                     | 1 010 341,17          |                       |                          | 1 132 128,04          |                    |
| 71                                            | <b>Production stockée ( ou destockage )</b>                                |                       | <b>1 516 690,25</b>   |                          | <b>2 310 347,64</b>   |                    |
| 7133                                          | Immeubles en cours                                                         | 1 604 584,48          |                       |                          | 789 383,92            |                    |
| 7135                                          | Immeubles achevés                                                          | -87 894,23            |                       |                          | 1 520 963,72          |                    |
| 72                                            | <b>Production immobilisée</b>                                              |                       | <b>1 280 501,80</b>   |                          | <b>3 017 147,15</b>   |                    |
| 7222                                          | Immeubles de rapport (frais financiers externes)                           | 689 162,40            |                       |                          | 78 461,64             |                    |
| 721- Autres 722                               | Autres productions immobilisées                                            | 591 339,40            |                       |                          | 2 938 685,51          |                    |
| 74                                            | <b>Subventions d'exploitation</b>                                          |                       | <b>711 346,23</b>     |                          | <b>128 662,76</b>     |                    |
| 742                                           | Primes à la construction                                                   |                       |                       |                          |                       |                    |
| 743                                           | Subventions d'exploitation diverses                                        | 711 346,23            |                       |                          | 128 662,76            |                    |
| 744                                           | Subventions pour travaux d'entretien                                       |                       |                       |                          |                       |                    |
| 761                                           | <b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>            |                       | <b>2 914 372,27</b>   |                          | <b>1 802 512,93</b>   |                    |
| 76157                                         | Provisions pour gros entretien                                             | 424 506,84            |                       |                          | 505 772,00            |                    |
| 76174                                         | Dépréciations de créances                                                  | 1 440 367,51          |                       |                          | 1 149 686,82          |                    |
| Autres 761                                    | Autres reprises                                                            | 1 049 497,92          |                       |                          | 147 054,11            |                    |
| 791                                           | Transferts de charges d'exploitation                                       | 975 118,24            | 975 118,24            |                          | 1 207 708,23          |                    |
| 7583                                          | <b>Produit du dispositif de lissage de la CGLIS</b>                        |                       |                       |                          |                       |                    |
| 751-754-7581-7582-7588                        | Autres produits                                                            | 850 650,24            | 850 650,24            |                          | 771 599,07            |                    |
| 755                                           | <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>            |                       |                       |                          |                       |                    |
|                                               | <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                                 |                       | <b>293 903,01</b>     |                          | <b>761 446,95</b>     |                    |
| 761                                           | <b>De participations (2)</b>                                               |                       | <b>44 430,01</b>      |                          | <b>232 048,36</b>     |                    |
| 7611                                          | Revenus des actions                                                        |                       |                       |                          |                       |                    |
| 7612                                          | Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente               | 44 430,01             |                       |                          | 232 048,36            |                    |
| 7613-7618                                     | Revenus des avances, prêts participatifs et autres                         |                       |                       |                          |                       |                    |
| 762                                           | <b>D'autres immobilisations financières (2)</b>                            |                       | <b>1 118,75</b>       |                          | <b>1 367,05</b>       |                    |
| 76261-76262                                   | Prêts accession                                                            |                       |                       |                          |                       |                    |
| Autres 762                                    | Autres                                                                     | 1 118,75              |                       |                          | 1 367,05              |                    |
| 763-764                                       | <b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>                | <b>63 853,54</b>      | <b>63 853,54</b>      |                          | <b>15 796,47</b>      |                    |
| 765-766-768                                   | Autres (2)                                                                 | 184 500,71            | 184 500,71            |                          | 512 235,07            |                    |
| 786                                           | <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>                            |                       |                       |                          |                       |                    |
| 796                                           | Transfert de charges financières                                           |                       |                       |                          |                       |                    |
| 767                                           | <b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>       |                       |                       |                          |                       |                    |
|                                               | <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                              |                       | <b>21 890 941,14</b>  |                          | <b>22 487 176,64</b>  |                    |
| 771                                           | <b>Sur opérations de gestion</b>                                           | <b>3 989 769,88</b>   | <b>3 989 769,88</b>   |                          | <b>5 053 772,61</b>   |                    |
|                                               | <b>Sur opérations en capital :</b>                                         |                       | <b>17 375 567,20</b>  |                          | <b>14 914 911,41</b>  |                    |
| 775                                           | Produits des cessions d'éléments d'actif                                   | 8 694 028,89          |                       |                          | 6 873 745,67          |                    |
| 777                                           | Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice             | 1 113 871,43          |                       |                          | 1 112 879,57          |                    |
| 778                                           | Autres                                                                     | 7 567 666,88          |                       |                          | 6 928 286,17          |                    |
| 787                                           | <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>                            | <b>525 604,06</b>     | <b>525 604,06</b>     |                          | <b>2 518 492,62</b>   |                    |
| 797                                           | Transferts de charges exceptionnelles                                      |                       |                       |                          |                       |                    |
|                                               | <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                                  | <b>107 307 001,46</b> | <b>107 307 001,46</b> |                          | <b>107 827 977,74</b> |                    |
|                                               | <b>Solde débiteur = perte</b>                                              |                       |                       |                          |                       |                    |
|                                               | dont relevant du SIEG                                                      |                       |                       |                          |                       |                    |
|                                               | dont ne relevant pas du SIEG                                               |                       |                       |                          |                       |                    |
|                                               | <b>TOTAL GENERAL</b>                                                       |                       | <b>107 307 001,46</b> |                          | <b>107 827 977,74</b> |                    |
|                                               | (1) Dont produits sur exercices antérieurs                                 |                       | 29 711,62             |                          | 137 777,17            |                    |
|                                               | (2) Dont produits concernant les entreprises liées                         |                       | 44 345,97             |                          |                       |                    |

## ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 - Faits caractéristiques de l'exercice, principes comptables et méthodes d'évaluation .....                         | 3  |
| 1.1 - Faits caractéristiques de l'exercice .....                                                                      | 3  |
| 1.2 - Présentation des comptes .....                                                                                  | 3  |
| 1.3 - Principes comptables et méthodes d'évaluation des postes d'actif .....                                          | 4  |
| 1.3.1 - Immobilisations .....                                                                                         | 4  |
| 1.3.2 - Immobilisations de structure .....                                                                            | 4  |
| 1.3.3 - Immobilisations locatives .....                                                                               | 4  |
| Patrimoine mis en service à compter du 01/01/05 (8 composants) .....                                                  | 5  |
| 1.3.4 - Créances douteuses .....                                                                                      | 5  |
| Créances douteuses sur locataires .....                                                                               | 5  |
| Créances douteuses sur emprunteurs .....                                                                              | 6  |
| 1.3.5 - Les stocks .....                                                                                              | 6  |
| 1.3.6 - Intérêts compensateurs .....                                                                                  | 6  |
| 1.4 - Principes comptables et méthodes d'évaluation des postes du passif .....                                        | 6  |
| 1.4.1 - Subventions .....                                                                                             | 6  |
| 1.4.2 - Subventions comptabilisées lors de l'acquisition de terrains à titre gratuit ou pour un €uro symbolique ..... | 6  |
| 1.4.3 - Provision pour gros entretien .....                                                                           | 6  |
| 1.4.4 - Provision retraite .....                                                                                      | 7  |
| 2 - Commentaires des comptes de bilan 2025 .....                                                                      | 7  |
| 2.1 - Actif .....                                                                                                     | 7  |
| 2.1.2 - Actif immobilisé .....                                                                                        | 7  |
| Immobilisations incorporelles .....                                                                                   | 7  |
| Immobilisations corporelles .....                                                                                     | 7  |
| En cours .....                                                                                                        | 8  |
| Immobilisations financières .....                                                                                     | 8  |
| 2.1.3 - Actif circulant .....                                                                                         | 8  |
| Stocks .....                                                                                                          | 8  |
| Créances d'exploitation .....                                                                                         | 8  |
| Trésorerie et placements .....                                                                                        | 8  |
| 2.1.4 - Charges à répartir .....                                                                                      | 8  |
| 2.2 - Passif .....                                                                                                    | 9  |
| 2.2.1 - Capitaux propres .....                                                                                        | 9  |
| Capital et réserves .....                                                                                             | 9  |
| Subventions d'investissement .....                                                                                    | 9  |
| 2.2.2 - Provisions pour risques et charges .....                                                                      | 10 |
| Provisions pour risques .....                                                                                         | 10 |
| Provision pour gros entretien .....                                                                                   | 10 |
| Autres provisions pour charges .....                                                                                  | 10 |
| 2.2.3 - Dettes .....                                                                                                  | 10 |
| Dettes financières .....                                                                                              | 10 |
| Excédent d'acomptes .....                                                                                             | 11 |
| Produits constatés d'avances .....                                                                                    | 11 |
| 3 - Commentaires du compte de résultat au 31 décembre 2025 .....                                                      | 11 |
| 3.1 - Charges .....                                                                                                   | 11 |
| 3.1.1 - Consommation en provenance des tiers .....                                                                    | 11 |
| 3.1.2 - Impôts, taxes et versements assimilés .....                                                                   | 11 |

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1.3 - Charges de personnel .....                                        | 11 |
| 3.1.4 - Créances irrécouvrables sur locataires .....                      | 11 |
| 3.1.5 - Charges financières .....                                         | 12 |
| 3.1.6 - Poids de l'annuité financière .....                               | 12 |
| 3.1.7 - Charges exceptionnelles .....                                     | 12 |
| 3.1.8 - Intéressement.....                                                | 12 |
| 3.1.9 - Impôt sur les sociétés.....                                       | 12 |
| 3.2 - Produits .....                                                      | 13 |
| 3.2.1 - Produits des activités .....                                      | 13 |
| 3.2.2 - Production immobilisée .....                                      | 13 |
| 3.2.3 - Subventions d'investissement .....                                | 13 |
| 3.2.4 - Autres reprises provisions .....                                  | 14 |
| 3.2.5 - Transfert de charges .....                                        | 14 |
| 3.2.6 - Produits financiers.....                                          | 14 |
| 3.2.7 - Produits exceptionnels .....                                      | 14 |
| 4 - Surplus dégagé lors des ventes .....                                  | 14 |
| 5 - Informations concernant les entreprises liées .....                   | 15 |
| 6 - Evénements postérieurs à la clôture - Situation au Moyen-Orient ..... | 15 |
| 7 - Comptes d'engagements .....                                           | 15 |
| 8 - Comptes consolidés .....                                              | 15 |

## **1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE, PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION**

### **1.1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

#### **Echange de patrimoine.**

Dans le cadre du projet de réhabilitation par France Loire du programme du Prado situé à Bourges, l'échange de logements entre France Loire et l'OPH Val de Berry a été réalisé au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Cet échange permet à France Loire de devenir opérateur unique et permettra de réaliser un important programme de travaux sur cet ensemble immobilier emblématique, situé en plein centre-ville de Bourges.

Ainsi, les 108 logements détenus par l'OPH Val de Berry sur le site du Prado ont fait l'objet d'un échange avec 3 programmes de France Loire représentant également 108 logements :

- « Les Fleurettes » à Bourges ⇒ immeuble collectif de 48 appartements,
- « Jean de Léry » à Sancerre ⇒ comprenant des bâtiments collectifs de 52 appartements et un ensemble de 8 pavillons.

Complémentairement, afin de sortir totalement de la copropriété et d'équilibrer financièrement l'opération d'échange, Val de Berry a apporté les bureaux lui appartenant, représentant 811 m<sup>2</sup>.

Cette opération d'échange dont le traitement comptable consiste à une cession d'actif suivie d'une acquisition du bien reçu à générer une plus-value comptable de 2 134 k€ sur l'exercice 2025.

Dans le cadre du « transfert de patrimoine entre opérateurs au bénéfice des habitants de leur territoire », la commission de péréquation et de réorganisation de la CGLLS a accordé une subvention d'un montant de 540 k€ à cette opération.

#### **Vente de logements & local commercial.**

En 2025, 51 logements ont été cédés à des personnes physiques dans le cadre de la politique de vente du patrimoine, ainsi qu'un local commercial situé en pied d'immeuble à Meung-sur-Loire.

Ces opérations ont généré une plus-value comptable de 3 531 k€, contribuant, comme les années précédentes, au financement des programmes de réhabilitation et de construction.

#### **Démolitions.**

La Société a poursuivi son activité de renouvellement de patrimoine dans le Cher en bénéficiant de décisions de financement pour la déconstruction de 229 logements. 312 logements à démolir ont été mis en chantier et 155 ont été réceptionnés sur l'exercice 2025.

#### **Mon Logement Santé.**

Au 31 décembre 2025, France Loire a engagé 31 opérations représentant 896 logements dans le processus de labellisation « Mon Logement Santé » en construction neuve et une première opération de 20 logements en réhabilitation dans le nouveau processus de labellisation à l'opérateur « Mon Logement Santé - Rénovation ».

#### **Développement & réhabilitation.**

En 2025, 540 logements ont été déposés en programmation de logements locatifs sociaux neufs (50% dans le Loiret, 38% dans le Cher et 12% en Eure-et-Loir) et 345 logements ont été réceptionnés.

La Société a continué de diversifier son offre avec 88 logements en Logement Locatif Intermédiaire (LLI) programmés et ses produits spécifiques de bégainage destinés aux seniors avec deux résidences livrées.

L'exercice 2025 se caractérise par un volume d'investissement de 80,1 M€ consacré au développement, complété par 31,7 M€ mobilisés pour l'entretien et la valorisation du patrimoine existant, dont 16 M€ affectés à la réhabilitation énergétique avec plus de 400 logements engagés en travaux. Cet effort a permis de réduire la part des logements énergivores de 28% en 2022 à 16% en 2025.

### **1.2 - PRESENTATION DES COMPTES**

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la clôture des comptes au 31/12/2025 sont celles prévues par :

Le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général ;

Le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N°2022-05 du 7 octobre 2022 ;

L'instruction comptable applicable aux organismes HLM et ses mises à jour : arrêté du 17 janvier 2025, modifiant respectivement les arrêtés du 8 décembre 2023, 14 décembre 2022 et du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont les suivants :

- Image fidèle
- Comparabilité et continuité d'activité
- Régularité et sincérité
- Prudence
- Permanence des méthodes

### **1.3 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES D'ACTIF**

#### **1.3.1 - IMMOBILISATIONS**

Les immobilisations locatives sont comptabilisées à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition, TVA non récupérable incluse.

Les immobilisations de structures suivent un plan d'amortissement selon le mode linéaire, avec les caractéristiques suivantes :

#### **1.3.2 - IMMOBILISATIONS DE STRUCTURE**

| Libellés                                      | Durée  | Taux    |
|-----------------------------------------------|--------|---------|
| Logiciel neuf                                 | 3 ans  | 33,33 % |
| Logiciel d'occasion                           | 2 ans  | 50%     |
| Agencement des constructions neuf             | 10 ans | 10 %    |
| Agencement des constructions d'occasion       | 5 ans  | 20 %    |
| Matériel et outillage                         | 5 ans  | 20 %    |
| Matériel de transport :                       |        |         |
| - véhicule de service neuf                    | 5 ans  | 20 %    |
| - véhicule de service d'occasion              | 3 ans  | 33,33 % |
| - véhicule de fonction                        | 3 ans  | 33,33 % |
| Matériel de bureau neuf                       | 5 ans  | 20 %    |
| Matériel de bureau d'occasion                 | 3 ans  | 33,33 % |
| Mobilier de bureau neuf                       | 10 ans | 10 %    |
| Mobilier de bureau d'occasion                 | 3 ans  | 33,33%  |
| Mobilier Colocation                           | 4 ans  | 25%     |
| Matériel informatique Antérieur au 01/01/07 : | 5 ans  | 20 %    |
| A compter du 01/01/07 :                       |        |         |
| - matériels portables                         | 3 ans  | 33,33 % |
| - matériels fixes neuf                        | 4 ans  | 25 %    |
| - matériels fixes d'occasion                  | 3 ans  | 33,33 % |

#### **1.3.3 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES**

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

- travaux et honoraires facturés par les sociétés extérieures,
- frais financiers générés pendant la phase de construction,
- les coûts internes de gestion de l'opération.

Les immobilisations locatives réalisées par la société ou acquises sont ventilées par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) suivant un plan d'amortissement selon le mode linéaire avec les caractéristiques suivantes :

**Patrimoine mis en service à compter du 01/01/05 (8 composants)**

| Composant                                                                 | % associé | Durée d'amortissement | % d'amortissement |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|-------------------|
| <b>Logements collectifs neufs (ou rachetés avec MES &lt; ou = 5 ans)</b>  |           |                       |                   |
| - Structure sans ascenseur                                                | 80,50 %   | 60 ans                | 1,67 %            |
| - Structure avec ascenseur                                                | 77,70 %   | 60 ans                | 1,67 %            |
| - Menuiserie extérieure                                                   | 3,30 %    | 30 ans                | 3,33 %            |
| - Chauffage individuel                                                    | 3,20 %    | 18 ans                | 5,56 %            |
| - Chauffage collectif                                                     | 3,20 %    | 30 ans                | 3,33 %            |
| - Etanchéité                                                              | 1,10 %    | 18 ans                | 5,56 %            |
| - Ravalement amélioration                                                 | 2,10 %    | 18 ans                | 5,56 %            |
| - Electricité                                                             | 5,20 %    | 30 ans                | 3,33 %            |
| - Plomberie/Sanitaire                                                     | 4,60 %    | 30 ans                | 3,33 %            |
| - Ascenseurs                                                              | 2,80 %    | 18 ans                | 5,56 %            |
| <b>Logements individuels neufs (ou rachetés avec MES &lt; ou = 5 ans)</b> |           |                       |                   |
| - Structure                                                               | 80,80%    | 60 ans                | 1,67%             |
| - Menuiserie extérieure                                                   | 5,40%     | 30 ans                | 3,33%             |
| - Chauffage individuel                                                    | 3,20%     | 18 ans                | 5,56%             |
| - Ravalement amélioration                                                 | 2,70%     | 18 ans                | 5,56%             |
| - Electricité                                                             | 4,20%     | 30 ans                | 3,33%             |
| - Plomberie/Sanitaire                                                     | 3,70%     | 30 ans                | 3,33%             |
| <b>Parc Logements collectifs anciens rachetés (&gt; 5 ans)</b>            |           |                       |                   |
| - Structure sans ascenseur                                                | 80,50%    | 40 ans                | 2,50%             |
| - Structure avec ascenseur                                                | 77,70%    | 40 ans                | 2,50%             |
| - Menuiserie extérieure                                                   | 3,30%     | 20 ans                | 5,00%             |
| - Chauffage individuel                                                    | 3,20%     | 12 ans                | 8,33%             |
| - Chauffage collectif                                                     | 3,20%     | 20 ans                | 5,00%             |
| - Etanchéité                                                              | 1,10%     | 12 ans                | 8,33%             |
| - Ravalement amélioration                                                 | 2,10%     | 12 ans                | 8,33%             |
| - Electricité                                                             | 5,20%     | 20 ans                | 5,00%             |
| - Plomberie/Sanitaire                                                     | 4,60%     | 20 ans                | 5,00%             |
| - Ascenseurs                                                              | 2,80%     | 12 ans                | 8,33%             |
| <b>Parc Logements individuels anciens rachetés (&gt; 5 ans)</b>           |           |                       |                   |
| - Structure                                                               | 80,80%    | 40 ans                | 2,50%             |
| - Menuiserie extérieure                                                   | 5,40%     | 20 ans                | 5,00%             |
| - Chauffage individuel                                                    | 3,20%     | 12 ans                | 8,33%             |
| - Ravalement amélioration                                                 | 2,70%     | 12 ans                | 8,33%             |
| - Electricité                                                             | 4,20%     | 20 ans                | 5,00%             |
| - Plomberie/Sanitaire                                                     | 3,70%     | 20 ans                | 5,00%             |

Pour les constructions sur sol d'autrui, la durée d'amortissement des composants est limitée à la durée du bail.

### 1.3.4 - CREANCES DOUTEUSES

#### Créances douteuses sur locataires

Les créances douteuses sur les locataires sont les créances présentant un risque probable ou certain de non-recouvrement total ou partiel, impayées au 31 décembre N. Les créances douteuses sont provisionnées individuellement et viennent en déduction des postes d'actif.

Les provisions sont évaluées de la façon suivante :

|                                       |                             |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Locataires présents</b>            |                             |
| Créances comprises entre 0 et 3 mois  | 7 % des créances impayées   |
| Créances comprises entre 3 et 6 mois  | 35 % des créances impayées  |
| Créances comprises entre 6 et 12 mois | 60 % des créances impayées  |
| Créances supérieures à 12 mois        | 100 % des créances impayées |
| <b>Locataires partis</b>              | 100 % des créances impayées |

### **Créances douteuses sur emprunteurs**

Les créances douteuses sur les emprunteurs sont les créances impayées supérieures à six mois. Les créances impayées inférieures à six mois et pour lesquelles le risque d'insolvabilité est établi entrent également dans la catégorie des créances douteuses.

Les créances douteuses sont provisionnées individuellement, à chaque arrêté comptable et viennent en déduction des postes d'actif.

### **1.3.5 - LES STOCKS**

Les stocks de logements sont valorisés au coût de production. Ils peuvent faire l'objet d'une provision pour dépréciation en minoration des postes d'actif, qui enregistre le dépassement du coût de production sur le prix de vente. Les stocks d'approvisionnements. Ce poste correspond à la valorisation de produits et matériels destinés à l'entretien du patrimoine.

### **1.3.6 - INTERETS COMPENSATEURS**

Les intérêts compensateurs liés aux contrats de prêts PLA sont représentatifs, à une date donnée et compte tenu de la progressivité de l'annuité et des frais financiers déjà réglés, des intérêts dus pour respecter une rémunération de prêt conforme au contrat.

L'article 38 de la loi n° 94.624 du 21 juillet 1994 autorise expressément les organismes hlm à constater en charges différées les intérêts compensateurs liés aux contrats de prêts PLA.

Pendant la période de différé, l'augmentation du stock d'intérêts compensateurs est comptabilisée au bilan par l'intermédiaire d'un compte d'intérêts courus, mais fait l'objet d'une écriture de transfert de charges en vue d'annuler l'impact en résultat.

## **1.4 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF**

### **1.4.1 - SUBVENTIONS**

Les subventions sont constatées au passif du bilan sur la base du montant de la notification. Elles sont ensuite transférées au compte de résultat à compter de l'année de mise en service des opérations locatives auxquelles elles se rapportent.

La méthode d'affectation des subventions entre le terrain (reprise par dixième) et les constructions (reprise suivant la durée d'amortissement du composant principal) est la suivante :

- affectation des financements directement affectables (subvention EDF : reprise au rythme de la construction ; la subvention « foncier » est rattachée au terrain),
- affectation des subventions Etat : au prorata de leur poids dans le prix de revient,
- affectation prioritaire des emprunts au reste à financer construction (défini comme étant le montant des constructions duquel on déduit les affectations précédentes),
- si après affectation des emprunts, le reste à financer construction est toujours différent de zéro, alors on affecte les subventions autres, jusqu'à ce que toute la construction soit financée. En cas d'excédent, on l'affecte au terrain.

Lors des cessions de patrimoine, la quote-part de subvention résiduelle rattachable à la quote-part de l'immobilisation cédée est reprise immédiatement au résultat.

Cette quote-part de subvention sur immobilisation cédée ou détruite est ensuite supprimée du bilan en soldant les comptes 131 et 1391 correspondants.

### **1.4.2 - SUBVENTIONS COMPTABILISEES LORS DE L'ACQUISITION DE TERRAINS A TITRE GRATUIT OU POUR UN EURO SYMBOLIQUE**

Ces subventions qui sont rattachées au terrain sont transférées au compte de résultat par dixième.

### **1.4.3 - PROVISION POUR GROS ENTRETIEN**

La PGE correspond à trois ans de travaux chargeables, se basant sur un plan de travaux d'une durée de trois ans.

Les modalités de constitution reprennent strictement celles de la note de présentation du règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Pour être provisionnées, les dépenses doivent répondre à quatre critères simultanément :

1. natures des travaux (liste limitative)
  - a) travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage, (ravalement sans amélioration),
  - b) travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols,
  - c) travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme des composants (chauffe-eau, portes palières, boîtes aux lettres, interphonie ...),
  - d) travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes.
2. coût valorisé
3. localisation de l'immeuble déterminée
4. année de réalisation certaine.

#### **1.4.4 - PROVISION RETRAITE**

Une provision retraite est calculée pour l'ensemble des collaborateurs de la société dans le but d'étaler la charge que la société sera amenée à verser à la date du départ volontaire des collaborateurs.

La provision est calculée en conformité avec les recommandations du Conseil National de la Comptabilité.

Les paramètres de calcul de la provision sont :

- mode de départ à la retraite à l'initiative du salarié
- taux de rotation par tranche d'âge : pour les - de 35 ans 25,71%, de 35 à 55 ans 11,86%, +55 ans 11,43%.
- taux de valorisation : 2,07%
- taux d'actualisation : 3,79%
- table de survie : table INSEE

## **2 - COMMENTAIRES DES COMPTES DE BILAN 2025**

### **2.1 - ACTIF**

#### **2.1.2 - ACTIF IMMOBILISE**

##### **Immobilisations incorporelles**

Une diminution de 202 459 € constatée entre 2024 et 2025 correspond :

- à la diminution du poste logiciels pour 33 039 €
- à la diminution du poste bail à construction pour 3 716 €
- à la diminution du poste autres immobilisations incorporelles en cours (logiciels) pour 40 756 €
- à l'augmentation des amortissements sur les logiciels pour 122 508 €
- à l'augmentation des amortissements sur les baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation pour 2 440 €.

##### **Immobilisations corporelles**

L'augmentation de cette rubrique à hauteur de 57 414 276 € correspond notamment :

D'une part en positif :

- à la mise en service de 343 logements locatifs (186 logements en constructions locatives, 157 logements en VEFA), l'acquisition de 108 logements issus de l'échange de patrimoine avec OPH Val de Berry, ainsi que la réhabilitation et l'amélioration de notre patrimoine par addition ou remplacement de composants pour un coût total de 83 974 138 €.
- à l'acquisition d'immobilisations de structure pour 152 267 €.
- La dotation de provisions pour dépréciation d'immobilisation dans le cadre des démolitions programmées pour un montant de 2 305 245 €.

Et d'autre part en négatif :

- comptabilisation des amortissements techniques de l'exercice 2025 soit 19 891 221 € sur le locatif et 201 268 € sur les bâtiments administratifs
- comptabilisation des amortissements sur les immobilisations de structure pour 238 047 €
- vente de logements pour une valeur nette comptable de 2 985 408 €
- sortie de composants remplacés pour une valeur nette de 978 822 €
- valeur nette comptable sur démolition pour 160 374 €
- sortie de mobiliers, matériels de bureau et matériel de transport pour une valeur nette de 2 496 €
- abandon de projet d'une valeur de 50 675 €.

### **En cours**

Figurent à ce poste les immobilisations en cours de construction ou terminées dont la mise en service n'est pas effective.

Les opérations locatives en cours au 31 décembre 2025 figurent pour un montant net de 93 039 845 € (soit 71 987 881 € pour la construction et acquisition de logements et équivalents logements et 21 051 964 € pour la réhabilitation et interventions ponctuelles sur le parc existant).

Ce poste a augmenté de 22 115 646 €, soit 31% comparé à 2024.

### **Immobilisations financières**

Les immobilisations financières ont diminué de 152 357 € :

Variation sur les titres de participation : - 990 €

Variation des dépôts et cautionnements : - 151 367 €

## **2.1.3 - ACTIF CIRCULANT**

### **Stocks**

Les stocks ont varié de + 1 556 303 €.

#### **Les réserves foncières en stock :**

- Une réserve foncière à Vierzon ..... 17 000 €

#### **Le stock en cours de :** ..... 2 784 039 €

Notamment sur les opérations suivantes :

- BRS - Bel'Ambre La Chapelle St Mesmin ..... 2 552 775 €
- Sainte Montaine Aubigny sur Nère ..... 160 819 €
- Echarbeau St Jean de Braye ..... 70 414 €

#### **Le stock achevé :**

- ZAC d'aménagement Grainloup ..... 893 223 €
- ZAC d'aménagement Cigoin ..... 1 437 329 €

### **Créances d'exploitation**

#### **La variation correspond principalement aux postes «locataires» et « autres créances » :**

- locataires (avances APL) ..... 1 794 €
- locataires douteux nets de provisions ..... 46 554 €
- clients autres activités ..... - 18 338 €
- clients, factures à établir ..... - 305 688 €
- subventions à recevoir ..... - 3 110 625 €

### **Trésorerie et placements**

#### **Disponibilités : 14 280 681 €**

- livret A ..... 1 506 673 €
- comptes à vue ..... 7 403 723 €
- comptes courants rémunérés ..... 5 340 651 €
- compte spécifique CB ..... 29 634 €

## **2.1.4 - CHARGES A REPARTIR**

Il s'agit des intérêts compensateurs au 31 décembre 2025, dont le montant est nul contre 1 553 € en 2024.

Les intérêts compensateurs comptabilisés à ce compte en application de l'article 38 de la loi n°94 624 du 21 juillet 1994 codifié à l'article L.351-2-2 du C.C.H peuvent être maintenus à ce compte en vertu de cette mesure législative, jusqu'à l'apurement des remboursements des emprunts concernés.

## 2.2 - PASSIF

### 2.2.1 - CAPITAUX PROPRES

#### Capital et réserves

L'assemblée générale ordinaire du 27 mai 2025 a décidé sur proposition du Conseil d'Administration d'affecter le résultat positif 2024 pour 1.868.478,25 € de la façon suivante :

|                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| • dividendes .....                                        | 585 494,24 €   |
| • réserves sur cessions d'immobilisations hors SIEG ..... | 625 449,52 €   |
| • réserves sur cessions d'immobilisations SIEG .....      | 3 444 305,64 € |

En prélevant sur le compte report à nouveau (solde créditeur) la somme de 2 786 771,15 €. Après cette affectation, le compte report à nouveau créditeur s'élève à 13 427 283,45 €.

#### Subventions d'investissement

Au 31 décembre 2025 :

|                                                       |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|
| • les subventions cumulées notifiées (brutes) .....   | 67 142 810 € |
| • les subventions restant à transférer (nettes) ..... | 51 488 463 € |
| • les subventions restant à recevoir .....            | 13 095 346 € |

Etat des subventions au 31/12/2025 :

##### Constructions neuves

| En €         | Montant notifié*  | Reste à recevoir |
|--------------|-------------------|------------------|
| Cher         | 25 295 085        | 4 651 583        |
| Loir et Cher | 415 000           | -                |
| Loiret       | 19 810 425        | 2 709 475        |
| Nièvre       | 184 322           | 184 322          |
| <b>TOTAL</b> | <b>45 704 832</b> | <b>7 545 380</b> |

##### Réhabilitation - Amélioration

| En €         | Montant notifié*  | Reste à recevoir |
|--------------|-------------------|------------------|
| Cher         | 16 251 474        | 4 836 936        |
| Loiret       | 679 153           | 78 535           |
| <b>TOTAL</b> | <b>16 930 627</b> | <b>4 915 471</b> |

##### Acquisition - Amélioration

| En €         | Montant notifié* | Reste à recevoir |
|--------------|------------------|------------------|
| Cher         | 2 758 782        | 143 965          |
| Loiret       | 1 020 936        | 46 812           |
| <b>TOTAL</b> | <b>3 779 718</b> | <b>190 777</b>   |

##### Autres subventions

| En €               | Montant notifié*  | Reste à recevoir  |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Subvention Vierzon | 727 633           | 443 718           |
| <b>TOTAL</b>       | <b>727 633</b>    | <b>443 718</b>    |
| <b>TOTAUX</b>      | <b>67 142 810</b> | <b>13 095 346</b> |

Les subventions restant à recevoir au 31 décembre 2025 peuvent être classées suivant l'état d'avancement des opérations.

| En €                            | Montant notifié   | Reste à recevoir  |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Projet                          | 5 132 309         | 4 833 239         |
| En cours                        | 7 042 644         | 5 881 070         |
| Prix de Revient Définitif (PRD) | 54 967 857        | 2 381 037         |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>67 142 810</b> | <b>13 095 346</b> |

Le solde des subventions sur les opérations à l'état de « PRD » sera sollicité en 2026. Les demandes de subventions sur les opérations « projet » et « en cours » seront faites pour partie en 2026 selon l'avancement des travaux.

## 2.2.2 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

### Provisions pour risques

| En €                      | A nouveau        | Dotation         | Reprise          | Solde 31/12/2025 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Risque foyers             | 409 649          | 79 891           | 85 107           | 404 433          |
| Risque fiscal lié à l'IS  | 36 000           | -                | -                | 36 000           |
| Risque s/op. Immobilières | 250 000          | -                | 250 000          | -                |
| Risque SAV s/SCCV         | 350              | 1 750            | -                | 2 100            |
| Risques divers            | 216 581          | 123 462          | 166 581          | 173 462          |
| Risque démolitions        | 5 500 937        | 1 680 000        | 512 604          | 6 668 333        |
| Risque s/patrimoine       | 500 000          | -                | -                | 500 000          |
| <b>TOTAL</b>              | <b>6 913 517</b> | <b>1 885 103</b> | <b>1 014 292</b> | <b>7 784 328</b> |

La provision pour risque foyers couvre le risque, en cas de vente de foyer, du reversement du solde de la provision pour grosses réparations (PGR).

La provision pour risque foyers :

- est dotée du montant quittancé au foyer au titre de la participation pour couverture du renouvellement des composants
- est reprise au fur et à mesure de la réalisation des travaux effectués au titre de l'exercice, que ce soit en gros entretien ou en renouvellement de composants.

### Provision pour gros entretien

La provision est justifiée par un plan triennal d'entretien établi par programme et par nature de travaux.

Au 31/12/2025, la provision pour gros entretien (PGE) s'élève à 959 100 €.

- 2026 : 295 100 €
- 2027 : 156 000 €
- 2028 : 508 000 €

| En € | PGE 2025.26.27 | Dotations | Reprises GE réalisés | Reprises GE non réalisés | PGE 2026.27.28 |
|------|----------------|-----------|----------------------|--------------------------|----------------|
| PGE  | 838 165        | 545 442   | 78 789               | 345 717                  | 959 100        |

### Autres provisions pour charges

| En €               | A nouveau | Dotation | Reprise | Solde 31/12/25 |
|--------------------|-----------|----------|---------|----------------|
| Provision retraite | 866 872   | -        | 450 160 | 416 712        |

## 2.2.3 - DETTES

### Dettes financières

Le poste de dettes financières (hors intérêts courus non échus, intérêts compensateurs et dépôts de garantie des locataires, concours bancaires courants) s'élève à 545 947 279 € au 31 décembre 2025 contre 473 722 541 € au 31 décembre 2024.

| A Nouveau   | Réalisations | Diminutions | Echéances  | Rbt anticipés | Au 31/12/25 |
|-------------|--------------|-------------|------------|---------------|-------------|
| 473 722 541 | 85 645 359   | 558 894     | 10 287 378 | 2 574 349     | 545 947 279 |

### **Excédent d'acomptes**

Conformément à l'instruction comptable, il a été procédé à une comparaison globale au titre de la période 2025 entre le montant des acomptes quittancés et le montant des charges pour lesquelles aucune régularisation n'est encore intervenue.

L'impact sur le compte de résultat 2025 est la constatation d'un excédent d'acomptes qui nous a conduit à minorer le poste « 703100 : récupération de charges » d'un montant de 1 777 302 € par le compte 419500 : Locataires - excédents de provisions.

### **Produits constatés d'avances**

Ce poste enregistre, au titre de l'exploitation :

|                                                   |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| • les loyers et charges avec terme à échoir ..... | 102 549 €    |
| • les subventions .....                           | 11 771 870 € |
| • les sinistres .....                             | 254 759 €    |
| • redevance foyer .....                           | 138 103 €    |

## **3 - COMMENTAIRES DU COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2025**

### **3.1 - CHARGES**

#### **3.1.1 - CONSOMMATION EN PROVENANCE DES TIERS**

Ce poste s'élève à 29.478.948 € au 31 décembre 2025 et enregistre notamment :

|                                                                                             |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| • frais liés à la production de stocks .....                                                | 1 604 584 €  |
| • achats non stockés de matières et fournitures .....                                       | 631 049 €    |
| • des dépenses d'entretien et de gros entretien .....                                       | 10 026 222 € |
| • des charges récupérables .....                                                            | 10 355 306 € |
| • refacturation inter-société du Groupe .....                                               | 346 653 €    |
| • maintenance .....                                                                         | 633 432 €    |
| • primes d'assurances .....                                                                 | 1 278 706 €  |
| • personnel intérimaire, personnel détaché .....                                            | 12 371 €     |
| • honoraires, frais d'actes et contentieux, autres prestations, rémunération de gestion ... | 2 771 698 €  |
| • publicités, publications .....                                                            | 173 265 €    |
| • déplacements, missions réceptions, séminaires et congrès .....                            | 163 372 €    |
| • déménagements .....                                                                       | 7 844 €      |
| • cotisations .....                                                                         | 515 340 €    |
| • frais postaux et télécom, lignes informatiques .....                                      | 599 143 €    |
| • frais de recrutement personnel .....                                                      | 67 811 €     |
| • locations mobilières et immobilières .....                                                | 87 764 €     |
| • services bancaires .....                                                                  | 88 019 €     |
| • autres services extérieurs (surveillance bâtiments) .....                                 | 34 482 €     |
| • documentations générales .....                                                            | 42 076 €     |
| • cadeaux .....                                                                             | 32 811 €     |
| • dons .....                                                                                | 7 000 €      |

#### **3.1.2 - IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES**

Le montant des taxes foncières sur propriétés bâties s'élève au titre de l'exercice 2025 à 7 785 280 €, 84% du patrimoine est assujéti à la taxe foncière.

#### **3.1.3 - CHARGES DE PERSONNEL**

Les charges de personnel passent de 10.350.999 € à 11.235.743 € avec un effectif Equivalent Temps Plein au 31 décembre 2025 de 198,22.

#### **3.1.4 - CREANCES IRRECOURVABLES SUR LOCATAIRES**

Une somme de 601 061 € a été comptabilisée en perte sur créances irrécouvrables sur l'exercice 2025 constituée de 186 dossiers de locataires dont 162 partis (dont 121 829 € liés à la procédure de rétablissement personnel).

### 3.1.5 - CHARGES FINANCIERES

Tableau de variation des charges financières 2024/2025 :

| Postes de charges Financières                                                                                        | Montant par poste<br>au 31/12/24 | Montant par poste<br>au 31/12/25 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Intérêts s/opérations locatives                                                                                      | 13 877 654                       | 14 208 588                       |
| Autres charges financières<br>(frais de dossier s/emprunt, frais de garantie<br>d'emprunt, pénalités rembt anticipé) | 270 261                          | 394 169                          |
| Dotations aux amortissements et provisions<br>(intérêts compensateurs)                                               | 242                              | 1 553                            |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                         | <b>14 148 157</b>                | <b>14 604 310</b>                |

### 3.1.6 - POIDS DE L'ANNUITE FINANCIERE

- amortissement financier sur emprunts (hors remboursements anticipés) ..... 10 169 093 €
- intérêts (2.21 & 2.22) ..... 13 482 967 €
- Soit un total de 23 652 060 €

Le taux d'endettement en pourcentage des loyers s'élève à 37,2 % en 2025.

### 3.1.7 - CHARGES EXCEPTIONNELLES

Les charges exceptionnelles enregistrent essentiellement :

|                                                                          |             |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <u>Sur opérations de gestion :</u>                                       |             |
| • frais de pénalités diverses .....                                      | 1 351 €     |
| • frais commerciaux sur ventes patrimoine .....                          | 702 571 €   |
| <u>Valeur nette comptable des actifs sortis :</u>                        |             |
| • sur ventes de 51 logements .....                                       | 1 594 906 € |
| • sur vente d'un local commercial .....                                  | 279 419 €   |
| • sur échange de logements .....                                         | 1 111 084 € |
| • sur immobilisations de structure .....                                 | 2 496 €     |
| • sur démolition .....                                                   | 100 605 €   |
| • sur fin de bail .....                                                  | 9 094 €     |
| • sur opérations abandonnées .....                                       | 50 675 €    |
| • sur composants remplacés .....                                         | 978 822 €   |
| <u>Autres charges exceptionnelles :</u>                                  |             |
| • dépenses liées à des sinistres .....                                   | 640 076 €   |
| • frais de démolitions .....                                             | 4 667 306 € |
| • divers .....                                                           | 199 616 €   |
| <u>Dotations aux amortissements et provisions :</u>                      |             |
| • provision pour risques (reste à charges sur démolition) .....          | 1 753 462 € |
| • provision pour sécurisation des bâtiments prévus à la démolition ..... | 2 305 245 € |

### 3.1.8 - INTERESSEMENT

Une provision au titre de l'intéressement 2025 a été comptabilisée pour 456 981 €.

### 3.1.9 - IMPOT SUR LES SOCIETES

Les SA hlm bénéficient de l'exonération d'IS en raison de certaines activités :

- les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L.411-2 du CCH
- les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L.411-1 du CCH, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles
- les produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes

Les conditions qui permettent de bénéficier de l'exonération prévue aux articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI doivent être appréciées au titre de chaque exercice comptable

En application de l'instruction 4 H-1-01 N°13 du 25 janvier 2006, le patrimoine de France Loire rattaché au secteur fiscalisé au titre de 2025 a été recensé, il se compose de :

- 52 logements non conventionnés
- 1 002 logements PLI-LLI
- 70 commerces

Les revenus des commerces bénéficient d'une exonération en application de franchise prévue dans l'instruction fiscale : sont exonérés les produits issus de l'exploitation des locaux annexes et accessoires, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles. A défaut, les bénéfices retirés de l'activité de location de ces locaux et emplacements annexes et accessoires sont exonérés d'impôt sur les sociétés dès lors que leur proportion n'excède pas 5% des recettes totales de l'organisme.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les logements PLI-LLI sont exclus du service d'intérêt général. Ils sont désormais soumis à l'impôt sur les sociétés. La construction et la gestion de ces logements restent dans la compétence de l'organisme, dans la limite de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L.302-5 détenus par l'organisme, dans le cadre des « missions d'intérêts général » hors SIEG.

De plus, entrent dans le champ d'application de l'impôt société toutes activités non rattachées au service d'intérêt général. Ce qui correspond en 2025 aux revenus tirés de la location d'une partie du siège social et des facturations de prestations à d'autres entités non SIEG.

Au titre de l'exercice 2025, aucune provision d'impôt société a été comptabilisée.

### **3.2 - PRODUITS**

#### **3.2.1 - PRODUITS DES ACTIVITES**

Le solde au 31 décembre 2025 s'élève à 76.873.478 contre 75.341.376 € pour 2024.

Au cours de l'exercice :

- mise en service de 343 logements
- vente de 51 logements dans le cadre de la vente patrimoine
- vente d'un local commercial
- acquisition d'un local commercial dans le cadre de l'échange de patrimoine intervenu au 1<sup>er</sup> janvier 2025.
- sortie de 9 équivalents logements à la suite de l'expiration d'un bail emphytéotique
- démolitions de 155 logements.

Portant ainsi le patrimoine de France Loire au 31 décembre 2025 à 12 689 logements et 496 équivalents logements.

#### **3.2.2 - PRODUCTION IMMOBILISEE**

Le poste affiche un niveau de 1 280 502 € au 31 décembre 2025. Il enregistre :

- les coûts internes de conduites d'opérations de réhabilitations ..... 591 339 €
- les coûts financiers externes ..... 689 162 €

#### **3.2.3 - SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**

| <b>COMPTE 777 - QUOTE PART DE SUBVENTIONS VIREES AU RESULTAT</b> |                     |                   |                      |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|
| <b>En €</b>                                                      | <b>Reprise 2025</b> | <b>VNC cédées</b> | <b>Cumul reprise</b> |
| 131100 - subventions Etat                                        | 345 595             | 56 117            | 7 534 486            |
| 131200 - subventions Région                                      | 161 265             | 5 321             | 1 521 907            |
| 131300 - subventions Département                                 | 120 247             | 2 444             | 1 225 162            |
| 131400 - subventions Commune                                     | 127 536             | 1 208             | 1 545 118            |
| 131500 - subventions Ets publiques                               | 95 447              | -                 | 580 740              |
| 131600 - subventions Entreprises publiques                       | 27 133              | 908               | 449 328              |
| 131710 - subventions collecte                                    | 8 826               | 2 390             | 369 143              |
| 131720 - subventions autres collecteurs                          | 51 999              | -                 | 499 358              |
| 131780 - subventions autres org privés                           | 43 596              | -                 | 1 211 143            |
| 131880 - subventions d'équipement                                | 63 840              | -                 | 717 963              |
| <b>TOTAUX</b>                                                    | <b>1 045 484</b>    | <b>68 388</b>     | <b>15 654 348</b>    |

### **3.2.4 - AUTRES REPRISES PROVISIONS**

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| • sur risques foyers .....     | 85 107 €  |
| • sur risques divers.....      | 416 581 € |
| • sur risques démolitions..... | 512 604 € |

### **3.2.5 - TRANSFERT DE CHARGES**

A ce poste figurent notamment :

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| • avantages en natures .....                                                   | 72 415 €  |
| • frais de commercialisation sur ventes patrimoine .....                       | 665 433 € |
| • aides à l'emploi (aide apprenti, CUI, service civique, adultes relais) ..... | 47 000 €  |
| • versements des organismes de formation / Agefiph .....                       | 6 158 €   |
| • divers.....                                                                  | 2 442 €   |

### **3.2.6 - PRODUITS FINANCIERS**

Les produits financiers au 31 décembre 2025 s'élèvent à 293.903 €.

### **3.2.7 - PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Sur opérations de gestion :

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| • rentrées sur créances irrécouvrables ..... | 48 210 €    |
| • dégrèvements taxes foncières .....         | 3 911 698 € |

Sur produits de cessions d'actifs, au titre des :

|                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| • vente de 51 logements (vente patrimoine) .....                                 | 5 205 205 € |
| • ventes autres (local + parcelle).....                                          | 201 284 €   |
| • échange de logements .....                                                     | 3 245 000 € |
| • cession autres immobilisations corporelles (immobilisations de structure)..... | 41 550 €    |

Subventions virées au compte de résultat ..... 1 113 871 €

Autres produits exceptionnels :

A ce poste figurent notamment :

|                                                                            |             |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| • indemnités d'assurances .....                                            | 753 269 €   |
| • surestimation frais divers, solde factures non parvenues après RMO ..... | 253 965 €   |
| • prorata taxes foncières sur ventes hlm .....                             | 16 983 €    |
| • refacturation aux SCCV .....                                             | 19 106 €    |
| • restitution provision foyer .....                                        | 41 918 €    |
| • régularisation charges copropriété .....                                 | 1 282 €     |
| • subventions sur démolitions .....                                        | 6 305 017 € |
| • divers .....                                                             | 176 127 €   |

Reprises sur provisions :

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| • reste à charge sur démolitions ..... | 525 604 € |
|----------------------------------------|-----------|

## **4 - SURPLUS DEGAGE LORS DES VENTES**

La société a poursuivi au cours de l'exercice 2025 la politique de vente de logements au profit des locataires occupants.

Conformément à la loi, la société réinvestit cette somme, en priorité dans les programmes nouveaux de construction, de travaux d'amélioration substantielle ou d'acquisition de logements destinés à la location.

Depuis 1996, le surplus généré par les ventes (soit 59 588 052 €) est réinvesti dans la construction neuve des logements mais également pour financer les travaux de réhabilitation/amélioration y compris les remplacements de composants.

Le surplus dégagé par l'ensemble des ventes en 2025 ressort à 4 953 136 € suivant le détail ci-après :

| Intitulé                                | Débit       | Crédit             |
|-----------------------------------------|-------------|--------------------|
| Prix de vente<br>Valeur Nette Comptable | 2 985 409 € | 8 651 489€         |
| <b>Plus-value de cession</b>            |             | <b>5 666 080 €</b> |
| Total des frais imputables              | 712 944 €   |                    |
| <b>SURPLUS</b>                          |             | <b>4 953 136 €</b> |

## 5 - INFORMATIONS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

| En k€    | ALFI | ANTIN<br>RESIDENCES | C.P.H. | GROUPE<br>ARCADE<br>VYV | HOMY | LA RUCHE<br>HABITAT | NOVE<br>GESTION | SARL du<br>Parc des<br>Capucines | SCCV<br>Narcisses | SCCV<br>Chécy<br>Grainloup | TOTAUX |
|----------|------|---------------------|--------|-------------------------|------|---------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------|--------|
| Créances |      |                     |        |                         | 1    |                     | 371             | 1 249                            |                   | 4                          | 1 625  |
| Dettes   |      |                     | 339    |                         |      | 181                 |                 |                                  |                   |                            | 520    |
| Charges  | 30   | - 33                | 642    | 51                      |      | 169                 |                 |                                  |                   |                            | 859    |
| Produits |      |                     |        |                         | 2    | 576                 | 706             | 42                               | 8                 | 3                          | 1 337  |

## 6 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE – SITUATION AU MOYEN ORIENT

Les tensions géopolitiques liées aux opérations militaires débutées en Iran le 28 février 2026 créent un contexte d'incertitude économique susceptible d'entraîner des répercussions sur l'économie mondiale, notamment en matière d'inflation, de coûts de l'énergie, de financement et de volatilité des marchés.

À la date d'établissement des comptes, la Société n'a pas identifié d'impact direct significatif sur sa situation financière ou sa continuité d'exploitation. Toutefois, à ce stade, les conséquences potentielles de cette situation demeurent difficiles à évaluer avec précision et feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

## 7 - COMPTES D'ENGAGEMENTS

Ces comptes enregistrent des droits et obligations susceptibles de modifier le montant ou la consistance du patrimoine de la société.

Des subdivisions du compte 80 fournissent le détail par nature des divers engagements :

- 801110 - garantie (donnée) de rachat accession sociale pour 80 659 764 €
- 801840 - reste à payer sur coût de production pour 98 483 912 €
- 801881 - engagements foyers pour 3 907 797 €
- 802100 - cautions reçues FSL pour 711 481 €
- 802110 - garantie (reçue) rachat accession sociale 16 134 456 €
- 802200 - garantie reçue CEGC pour 5 455 325 €
- 802300 - emprunts contractés pour le financement locatif pour 73 605 067 €
- 802800 - autres engagements reçus (SGA) 539 507 €
- 806210 - prix de vente, contrats préliminaires avec fonds bloqués pour 959 000 €

## 8 - COMPTES CONSOLIDES

France Loire est intégrée dans le périmètre de consolidation du Groupe Arcade-Vyv.

## 4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

4.1 Engagements  
Exercice au : 31/12/2025

| Engagements reçus |                                                                     |                      | Engagements donnés |                                                                                     |                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| N° de compte      | Libellé                                                             | Montant              | N° de compte       | Libellé                                                                             | Montant               |
| 8021              | Avals, cautions, garanties reçus                                    | 22 301 261,76        | 8011               | Avals, cautions, garanties donnés                                                   | 80 659 763,63         |
| 80221             | Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement |                      | 8012               | Octroi de prêts                                                                     |                       |
| 80222             | Avenants en cours (accession P.A.P.)                                |                      | 80121              | - Contrats signés de prêts principaux                                               |                       |
| 8023              | Emprunts locatifs et autres                                         | 73 605 066,95        | 80122              | - Contrats de prêts complémentaires                                                 |                       |
| 8024              | Créances escomptées non échues                                      |                      | 80128              | - Autres contrats                                                                   |                       |
| 8026              | Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail                   |                      | 8016               | Redevances crédit bail restant à courir                                             |                       |
| 8028              | Autres engagements reçus                                            | 539 507,00           | 8018               | Autres engagements donnés - reste à payer sur :                                     | 102 391 709,90        |
|                   |                                                                     |                      |                    | Reste à comptabiliser sur :                                                         |                       |
|                   |                                                                     |                      | 80181              | - Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)    |                       |
|                   |                                                                     |                      | 80182              | - Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession) |                       |
|                   |                                                                     |                      | 80183              | - Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)                   |                       |
|                   |                                                                     |                      | 80184              | - Marchés signés (opérations locatives)                                             | 98 483 912,43 €       |
|                   |                                                                     |                      | 80188              | Engagements divers                                                                  | 3 907 797,47 €        |
|                   |                                                                     |                      |                    |                                                                                     |                       |
|                   | <b>TOTAL</b>                                                        | <b>96 445 835,71</b> |                    | <b>TOTAL</b>                                                                        | <b>183 051 473,53</b> |

## 4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

|       |                                                                        |            |       |                                                                          |  |
|-------|------------------------------------------------------------------------|------------|-------|--------------------------------------------------------------------------|--|
| 80621 | Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel | 959 000,00 | 80611 | Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu |  |
| 80622 | Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel           |            |       |                                                                          |  |
| 80623 | Dépôts de garantie bloqués - location accession                        |            |       |                                                                          |  |
|       |                                                                        |            |       |                                                                          |  |

## 4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

4.2 Résultat autofi net  
Exercice : 31/12/2025

|                                                                            | TOTAL |               | Dont activités relevant du SIEG depuis 2021 |               | Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021 |                             |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ORIGINES :                                                                 |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
| 11 - Report à nouveau avant affectation du résultat                        |       | 16 214 054,60 |                                             |               | 16 214 054,60                                                            |                             |
| 12 - Résultat de l'exercice N-1                                            |       | 1 968 478,25  |                                             | 504 257,97    | 1 364 220,28                                                             |                             |
| - Prélèvement sur le compte 10685 Réserves diverses (1)                    |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
| N° de(s) compte(s) prélevé(s)                                              |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
|                                                                            |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
|                                                                            |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
|                                                                            |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
|                                                                            |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
|                                                                            |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
| Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat                       |       |               |                                             | 26,99%        |                                                                          | 73,01%                      |
| Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres              |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
| AFFECTATIONS :                                                             |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
| - Affectation aux réserves                                                 |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
| 1061 Réserve légale (spécifique sociétés)                                  |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
| 1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)          |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
| 1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH) |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
| 10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)                            |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
| 10685 Réserves sur cessions immobilières                                   |       | 4 069 793,18  |                                             | 3 444 305,64  | 625 487,53                                                               |                             |
| 10688 Réserves diverses                                                    |       |               |                                             |               |                                                                          |                             |
| 457 - Dividendes (spécifique sociétés)                                     |       | 585 494,24    |                                             | 427 483,23    | 158 011,01                                                               | 26,99%                      |
| 21 - Report à nouveau après affectation du résultat                        |       | 13 427 283,45 |                                             | -3 357 530,10 | 16 794 814,35                                                            |                             |
| TOTAL                                                                      |       | 18 082 552,85 | 38 082 552,85                               | 504 257,97    | 504 257,97                                                               | 17 578 274,88 17 578 274,88 |

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

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

| EXERCICE | ANNÉE DE PAIEMENT | DIVIDENDES PAR ACTION | MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS | PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2) | RÉSULTAT NET |
|----------|-------------------|-----------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| N        | 2024              | 0,48                  | 419 458,56                              | 419 458,56                         | 2 406 792,19 |
| N-1      | 2025              | 0,67                  | 585 494,24                              | 189 863,80                         | 1 968 478,25 |
| N-2      |                   | 0,52                  | 454 413,44                              | 458 782,80                         | 5 309 910,37 |

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

(2) Selon les modalités définies par le 12 des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe 3 l'article M22-1) et le 12 des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe 4 l'article M22-8).

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

|                                                                                                                                                 | 31/12/2021    | 31/12/2022    | 31/12/2023    | 31/12/2024    | 31/12/2025    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Opérations & résultats de l'exercice                                                                                                            |               |               |               |               |               |
| Chiffre d'affaires (hors 703)                                                                                                                   | 56 546 518,64 | 56 415 917,49 | 58 461 279,10 | 62 118 379,98 | 64 992 339,81 |
| Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)                                                        | 24 647 093,97 | 23 535 125,66 | 18 237 921,72 | 22 162 370,30 | 25 948 654,61 |
| Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)                                                        | 5 321 953,89  | 5 309 910,37  | 1 430 126,38  | 1 868 478,25  | 2 406 792,19  |
| Personnel                                                                                                                                       |               |               |               |               |               |
| Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice                                                                                         | 182           | 195           | 183           | 192           | 201           |
| Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)                                                                                        | 6 956 273,14  | 7 702 140,65  | 7 840 807,53  | 7 546 941,09  | 8 246 842,96  |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648) | 2 764 877,14  | 2 912 110,44  | 2 840 587,33  | 2 804 054,22  | 2 988 899,87  |

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

|                                                              | Exercice N-2  | Exercice N-1  | Exercice N    |                                             |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------------------------|
| a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)                   | 1 917 274,94  | 8 189 721,12  | 10 107 305,82 | Moyenne des ratios sur 3 derniers exercices |
| b) Total des produits financiers (Comptes 76)                | 585 288,83    | 761 446,95    | 249 556,04    |                                             |
| c) Total des produits d'activité (Comptes 70)                | 69 663 078,18 | 75 841 376,37 | 76 873 478,28 |                                             |
| d) Charges récupérées (Comptes 703)                          | 11 201 799,08 | 13 222 996,19 | 11 881 138,47 |                                             |
| e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM | 59 046 567,93 | 62 879 826,39 | 65 241 895,85 |                                             |
| a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)           | 3,25%         | 13,02%        | 15,49%        | 10,99%                                      |

(1) Ce ratio figure au tableau 5.3.1 du rapport de gestion.

## 4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

4.3 Mouvements actif Immo  
Exercice au : 31/12/2025

| N° de compte                                | Immobilisations                                                                                      | Valeur brute au début de l'exercice | Augmentations                        |                                | Diminutions                                                   |                                                                      | Valeur brute à la fin de l'exercice |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                             |                                                                                                      |                                     | Acquisitions, créations, apports (2) | Virements de poste à poste (4) | Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés | Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5) |                                     |
| 1                                           | 3                                                                                                    | 3                                   | 4                                    | 5                              | 6                                                             | 7                                                                    | 8 (2+5+6-5-5)                       |
| <b>INCORPORELLES</b>                        |                                                                                                      |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| 201                                         | Frais d'établissement                                                                                |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| 2082-2083-2084-2085                         | Baux long terme et droits d'usufruit                                                                 | 195 328,76                          |                                      |                                |                                                               | 3 716,04                                                             | 191 612,72                          |
| 232-237                                     | Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles | 68 112,00                           | 111 247,87                           |                                | 152 003,57                                                    |                                                                      | 27 356,30                           |
| 203-205-206-207-2088                        | Autres immobilisations incorporelles                                                                 | 2 830 020,10                        | 42 043,20                            | 152 003,57                     |                                                               | 227 085,56                                                           | 2 796 981,31                        |
|                                             | <b>TOTAL I</b>                                                                                       | <b>3 093 460,86</b>                 | <b>153 291,07</b>                    | <b>152 003,57</b>              | <b>152 003,57</b>                                             | <b>230 801,60</b>                                                    | <b>3 015 950,39</b>                 |
| <b>CORPORELLES</b>                          |                                                                                                      |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| <b>TERRAINS</b>                             |                                                                                                      |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| 2111                                        | Terrains nus                                                                                         | 154 046,37                          |                                      |                                |                                                               |                                                                      | 154 046,37                          |
| 2112-2113-2115                              | Terrains aménagés, loués, bâtis                                                                      | 72 284 459,04                       | 10 058,35                            | 32 074 685,39                  | 18 194 517,30                                                 | 377 957,38                                                           | 85 746 728,10                       |
| 212                                         | Agencements - Aménagements de terrains                                                               |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
|                                             | <b>TOTAL II</b>                                                                                      | <b>72 388 505,41</b>                | <b>10 058,35</b>                     | <b>32 074 685,39</b>           | <b>18 194 517,30</b>                                          | <b>377 957,38</b>                                                    | <b>85 800 774,47</b>                |
| <b>CONSTRUCTIONS</b>                        |                                                                                                      |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| 213 (sauf 21315-2135)                       | Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris            | [A] 733 517 277,13                  | 26 678,60                            | 93 807 367,06                  | 22 846 858,62                                                 | 7 288 245,06                                                         | 797 216 219,09                      |
|                                             | Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants                 |                                     | 26 678,60                            | 77 430 422,13                  | 22 755 269,03                                                 | 6 583 990,34                                                         |                                     |
|                                             | Additions et remplacement de composants (1)                                                          |                                     |                                      | 16 376 944,93                  | 91 589,59                                                     | 704 254,74                                                           |                                     |
| 214 (sauf 21415-2145)                       | Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris                  | [B] 30 030 051,25                   |                                      | 16 385,42                      | 11 479,02                                                     | 9 348 089,84                                                         | 20 686 867,81                       |
|                                             | Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants               |                                     |                                      |                                |                                                               | 8 223 438,05                                                         |                                     |
|                                             | Additions et remplacement de composants (1)                                                          |                                     |                                      | 16 385,42                      | 11 479,02                                                     | 1 124 651,79                                                         |                                     |
| 21315-2135-21415-2145                       | Bâtiments et Install. admn.                                                                          | [C] 7 805 563,71                    |                                      | 1 178 716,80                   | 2 086 898,44                                                  | 13 403,06                                                            | 6 883 979,01                        |
|                                             | <b>TOTAL III (A+B+C)</b>                                                                             | <b>771 352 892,09</b>               | <b>26 678,60</b>                     | <b>95 002 469,28</b>           | <b>24 945 236,08</b>                                          | <b>16 649 737,98</b>                                                 | <b>824 787 065,91</b>               |
| 215                                         | Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV                                             | 70 118,99                           |                                      |                                |                                                               |                                                                      | <b>70 118,99</b>                    |
| <b>DIVERS</b>                               |                                                                                                      |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| 2181                                        | Install. générales, agencements et aménagements div.                                                 | 981 361,78                          |                                      |                                |                                                               |                                                                      | 381 961,78                          |
| 2182                                        | Matériel de transport                                                                                | 1 052 528,37                        | 41 670,00                            |                                |                                                               | 166 321,16                                                           | 927 877,21                          |
| 2183                                        | Matériel de bureau et matériel informatique                                                          | 1 632 657,59                        | 83 211,18                            |                                |                                                               | 58 610,23                                                            | 1 657 258,54                        |
| 2184                                        | Mobilier                                                                                             | 604 573,89                          | 27 386,29                            |                                |                                                               | 16 761,90                                                            | 615 198,28                          |
| 2188                                        | Diverses                                                                                             |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
|                                             | <b>TOTAL V</b>                                                                                       | <b>3 671 121,63</b>                 | <b>152 267,47</b>                    |                                |                                                               | <b>241 693,29</b>                                                    | <b>3 581 695,81</b>                 |
| 22                                          | Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI                                        |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b> |                                                                                                      |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| 2312                                        | Terrains, ouvrages d'infrastructure                                                                  | 569 426,32                          |                                      |                                | 328 000,00                                                    |                                                                      | 241 426,32                          |
| 2313-2314-2318-235                          | Constructions et autres immobilisations corporelles :                                                |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
|                                             | - Construction et acquisition-amélioration                                                           | 55 049 056,05                       | 83 772 059,35                        |                                | 67 023 966,10                                                 | 50 674,64                                                            | 71 746 454,66                       |
|                                             | - Additions et remplacements de composants (1)                                                       | 15 305 717,19                       | 22 331 662,50                        | 44 490,37                      | 16 629 905,56                                                 |                                                                      | 21 051 964,50                       |
| 238                                         | Avances et acomptes                                                                                  |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
|                                             | <b>TOTAL VII</b>                                                                                     | <b>70 924 199,56</b>                | <b>106 103 721,85</b>                | <b>44 490,37</b>               | <b>83 981 891,66</b>                                          | <b>50 674,64</b>                                                     | <b>93 039 845,48</b>                |
|                                             | <b>Total VIII (I+II+III+IV+V+VI+VII)</b>                                                             | <b>918 406 837,62</b>               | <b>106 292 726,27</b>                | <b>127 121 645,04</b>          | <b>127 121 645,04</b>                                         | <b>17 320 063,29</b>                                                 | <b>1 007 379 500,60</b>             |
| <b>FINANCIERES</b>                          |                                                                                                      |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| 261-266-2675-2676                           | Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)                                                 | 52 597 395,44                       |                                      |                                |                                                               | 990,00                                                               | 52 596 405,44                       |
| 2671-2674                                   | Créances rattachées à des participations (2671-2674)                                                 |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| 272                                         | Titres immobilisés (droit de créance)                                                                |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| 2741                                        | Prêts participatifs                                                                                  |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| 2781                                        | Prêts principaux pour accession                                                                      |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| 2782                                        | Prêts complémentaires pour accession                                                                 |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| 2783                                        | Prêts aux SCCC                                                                                       |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
| 269-271-274 (sauf 2741)-275-2761            | Autre (déposits et cautionnements versés, créances diverses ...)                                     | 1 806 357,75                        | 1 029 939,56                         |                                |                                                               | 1 181 306,16                                                         | 1 654 991,15                        |
| 2678-2768                                   | Intérêts courus                                                                                      |                                     |                                      |                                |                                                               |                                                                      |                                     |
|                                             | <b>TOTAL IX</b>                                                                                      | <b>54 403 753,19</b>                | <b>1 029 939,56</b>                  |                                |                                                               | <b>1 182 296,16</b>                                                  | <b>54 251 396,59</b>                |
|                                             | <b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>                                                             | <b>975 904 051,67</b>               | <b>107 475 956,90</b>                | <b>127 273 648,61</b>          | <b>127 273 648,61</b>                                         | <b>18 733 161,05</b>                                                 | <b>1 064 646 847,52</b>             |

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

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

(3) Y compris la production immobilière (compte 72 sauf 72232).

(4) Y compris les virements de stock en immobilisations.

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

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

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

| N° de compte                | Immobilisations amortissables                                           | Montant des amortissements au début de l'exercice | Augmentations : dotations de l'exercice |                     | Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) | Montant des amortissements en fin d'exercice |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                             |                                                                         |                                                   | Amortissement linéaire                  | Autres méthodes (1) |                                                                            |                                              |
| 1                           | 2                                                                       | 3                                                 | 4                                       | 5                   | 6                                                                          | 7                                            |
|                             | <b>INCORPORELLES</b>                                                    |                                                   |                                         |                     |                                                                            |                                              |
| 2801                        | Frais d'établissement                                                   |                                                   |                                         |                     |                                                                            |                                              |
| 28082-28083-28084-28085     | Baux long terme et droits d'usufruit                                    | 75 535,48                                         | 6 077,98                                |                     | 3 637,58                                                                   | 77 975,88                                    |
| 2803-2805-28088             | Autres postes d'immobilisations incorporelles                           | 2 331 697,50                                      | 349 593,60                              |                     | 227 085,56                                                                 | 2 454 205,54                                 |
|                             | <b>TOTAL I</b>                                                          | <b>2 407 232,98</b>                               | <b>355 671,58</b>                       |                     | <b>230 723,14</b>                                                          | <b>2 532 181,42</b>                          |
|                             | <b>CORPORELLES</b>                                                      |                                                   |                                         |                     |                                                                            |                                              |
| 2812                        | Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>                  |                                                   |                                         |                     |                                                                            |                                              |
|                             | <b>CONSTRUCTIONS</b>                                                    |                                                   |                                         |                     |                                                                            |                                              |
| 2813 (sauf 281315 et 28135) | Constructions locatives (sur sol propre)                                | 231 552 616,64                                    | 19 172 629,68                           |                     | 3 623 856,44                                                               | 247 705 948,28                               |
| 2814 (sauf 281415 et 28145) | Constructions locatives sur sol d'autrui                                | 18 124 010,32                                     | 718 591,55                              |                     | 9 324 188,73                                                               | 9 518 413,14                                 |
| 281315-28135-281415-28145   | Bâtiments et Installations administratifs                               | 9 626 506,75                                      | 201 267,57                              |                     | 5 788,12                                                                   | 3 217 417,85                                 |
|                             | <b>TOTAL III</b>                                                        | <b>253 303 133,71</b>                             | <b>20 092 488,80</b>                    |                     | <b>12 953 843,29</b>                                                       | <b>260 441 779,22</b>                        |
| 2815                        | Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>         | <b>70 118,93</b>                                  |                                         |                     |                                                                            | <b>70 118,93</b>                             |
|                             | <b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                               |                                                   |                                         |                     |                                                                            |                                              |
| 28181                       | Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)   | 289 662,05                                        | 21 812,77                               |                     |                                                                            | 311 474,82                                   |
| 28182                       | Matériel de transport                                                   | 979 116,48                                        | 56 553,51                               |                     | 166 321,16                                                                 | 869 348,83                                   |
| 28183                       | Matériel de bureau et matériel informatique                             | 1 445 442,15                                      | 118 563,51                              |                     | 58 610,23                                                                  | 1 505 395,43                                 |
| 28184                       | Mobilier                                                                | 404 413,20                                        | 41 117,60                               |                     | 14 265,49                                                                  | 431 265,31                                   |
| 28188                       | Diverses                                                                |                                                   |                                         |                     |                                                                            |                                              |
|                             | <b>TOTAL V</b>                                                          | <b>3 118 633,88</b>                               | <b>238 047,39</b>                       |                     | <b>239 196,88</b>                                                          | <b>3 117 484,39</b>                          |
|                             | Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b> |                                                   |                                         |                     |                                                                            |                                              |
|                             | <b>TOTAL GENERAL (3)</b>                                                | <b>258 899 119,50</b>                             | <b>20 686 207,77</b>                    |                     | <b>13 423 763,31</b>                                                       | <b>266 161 563,96</b>                        |

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

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

60 ans

## 4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

## VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

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

| N° de compte                | Immobilisations amortissables                                               | Eléments transférés en actif circulant | Eléments cédés      | Autres sorties d'actif (3) | Reprises sur amortissements (1) | Total des diminutions (2) |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| 1                           | 2                                                                           | 3                                      | 4                   | 5                          | 6                               | 7                         |
|                             | <b>INCORPORELLES</b>                                                        |                                        |                     |                            |                                 |                           |
| 2801                        | Frais d'établissement                                                       |                                        |                     |                            |                                 |                           |
| 28082-28083-28084-28085     | Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit |                                        | 3 637,58            |                            |                                 | 3 637,58                  |
| 2803-2805-28088             | Autres postes d'immobilisations incorporelles                               |                                        |                     | 227 085,56                 |                                 | 227 085,56                |
|                             | <b>TOTAL I</b>                                                              |                                        | <b>3 637,58</b>     | <b>227 085,56</b>          |                                 | <b>230 723,14</b>         |
|                             | <b>CORPORELLES</b>                                                          |                                        |                     |                            |                                 |                           |
| 2812                        | Agencements - Aménagements de terrains <b>TOTAL II</b>                      |                                        |                     |                            |                                 |                           |
|                             | <b>CONSTRUCTIONS</b>                                                        |                                        |                     |                            |                                 |                           |
| 2813 (sauf 281315 et 28135) | Constructions locatives (sol propre)                                        |                                        | 1 774 635,93        | 1 849 230,51               |                                 | 3 623 866,44              |
| 2814 (sauf 281415 et 28145) | Constructions locatives sur sol d'autrui                                    |                                        |                     | 9 324 188,73               |                                 | 9 324 188,73              |
| 281315-28135-281415-28145   | Bâtiments et installations administratifs                                   |                                        | 19,92               | 5 768,20                   |                                 | 5 788,12                  |
|                             | <b>TOTAL III</b>                                                            |                                        | <b>1 774 655,85</b> | <b>11 179 187,44</b>       |                                 | <b>12 953 843,29</b>      |
| 2815                        | Installations techniques - Matériel - Outillage <b>TOTAL IV</b>             |                                        |                     |                            |                                 |                           |
|                             | <b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                                   |                                        |                     |                            |                                 |                           |
| 28181                       | Installations générales - Agencements et aménagements divers                |                                        |                     |                            |                                 |                           |
| 28182                       | Matériel de transport                                                       |                                        | 156 321,08          | 10 000,08                  |                                 | 166 321,16                |
| 28183                       | Matériel de bureau et matériel informatique                                 |                                        | 9 350,27            | 49 259,96                  |                                 | 58 610,23                 |
| 28184                       | Mobilier                                                                    |                                        | 9 003,90            | 5 261,59                   |                                 | 14 265,49                 |
| 28188                       | Diverses                                                                    |                                        |                     |                            |                                 |                           |
|                             | <b>TOTAL V</b>                                                              |                                        | <b>174 675,25</b>   | <b>64 521,63</b>           |                                 | <b>239 196,88</b>         |
| 282                         | Travaux d'amélioration (Immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b>     |                                        |                     |                            |                                 |                           |
|                             | <b>TOTAL GENERAL</b>                                                        |                                        | <b>1 952 968,68</b> | <b>11 470 794,63</b>       |                                 | <b>13 423 763,91</b>      |

(1) Reprises constatées au compte 7811

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

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

## 4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2025

| Nature                                                                      | Montant au début de l'exercice | Augmentations : dotations de l'exercice | Diminutions : reprises de l'exercice | Montant à la fin de l'exercice |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1                                                                           | 2                              | 3                                       | 4                                    | 5                              |
| <b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>                                              |                                |                                         |                                      |                                |
| Amortissements dérogatoires                                                 |                                |                                         |                                      |                                |
| Provision spéciale de réévaluation                                          |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>TOTAL I</b>                                                              |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>PROVISIONS</b>                                                           |                                |                                         |                                      |                                |
| Pour litiges                                                                | 131 908,00                     | 94 046,53                               | 110 650,00                           | 115 304,53                     |
| Pour amendes et pénalités                                                   |                                |                                         |                                      |                                |
| Pour pertes sur contrats                                                    |                                |                                         |                                      |                                |
| Pour pensions et obligations similaires                                     | 866 872,16                     |                                         | 450 159,78                           | (3) 416 712,38                 |
| Pour gros entretien                                                         | 838 164,96                     | 545 441,88                              | 424 506,84                           | 959 100,00                     |
| Pour charges sur opérations immobilières                                    |                                |                                         |                                      |                                |
| Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)                   | 6 913 516,96                   | 1 885 103,43                            | 1 014 292,20                         | 7 784 328,19                   |
| <b>TOTAL II</b>                                                             | <b>8 750 462,08</b>            | <b>2 524 591,84</b>                     | <b>(2) 1 999 608,82</b>              | <b>9 275 445,10</b>            |
| <b>DEPRECIATIONS</b>                                                        |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>IMMOBILISATIONS</b>                                                      |                                |                                         |                                      |                                |
| Incorporelles                                                               |                                |                                         |                                      |                                |
| Corporelles                                                                 | 962 713,16                     | 2 305 244,94                            |                                      | 3 267 958,10                   |
| Financières                                                                 | 40 857 889,20                  |                                         |                                      | 40 857 889,20                  |
| <b>TOTAL III</b>                                                            | <b>41 820 602,36</b>           | <b>2 305 244,94</b>                     |                                      | <b>44 125 847,30</b>           |
| <b>STOCKS ET EN-COURS</b>                                                   |                                |                                         |                                      |                                |
| Terrains à aménager                                                         | 237 263,90                     |                                         |                                      | 237 263,90                     |
| Immeubles en cours                                                          |                                |                                         |                                      |                                |
| Immeubles achevés                                                           |                                |                                         |                                      |                                |
| Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat |                                |                                         |                                      |                                |
| Approvisionnement                                                           |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>TOTAL IV</b>                                                             | <b>237 263,90</b>              |                                         |                                      | <b>237 263,90</b>              |
| <b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>                                        |                                |                                         |                                      |                                |
| Locataires                                                                  | 5 248 312,10                   | 1 464 241,19                            | 1 440 367,51                         | 5 272 185,78                   |
| Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires              | 736,70                         |                                         |                                      | 736,70                         |
| Autres créances                                                             |                                |                                         |                                      |                                |
| Valeurs mobilières de placement                                             |                                |                                         |                                      |                                |
| <b>TOTAL V</b>                                                              | <b>5 249 048,80</b>            | <b>1 464 241,19</b>                     | <b>1 440 367,51</b>                  | <b>5 272 922,48</b>            |
| <b>TOTAL VI (III+IV+V)</b>                                                  | <b>47 306 915,06</b>           | <b>3 769 486,13</b>                     | <b>1 440 367,51</b>                  | <b>49 636 033,68</b>           |
| <b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>                                          | <b>56 057 377,14</b>           | <b>(1) 6 294 077,97</b>                 | <b>(1) 3 439 976,33</b>              | <b>58 911 478,78</b>           |

| RENVOIS                                                                       |                                     |              |              |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------|
| (1) Dont dotations et reprises                                                | Exploitation                        | 2 235 370,89 | 2 914 372,27 |
|                                                                               | - Financières                       |              |              |
|                                                                               | - Exceptionnelles                   | 4 058 707,08 | 525 604,06   |
| (2) Dont reprises                                                             | ... de provisions utilisées         |              | 1 999 608,82 |
|                                                                               | ... de provisions non utilisées (*) |              |              |
| (3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail |                                     |              |              |

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

## 4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes

Exercice au : 31/12/2025

| N° de compte                               | Dettes                                                            | Montant net au bilan  | 1 an au plus         | Entre 1 an et 5 ans  | Plus de 5 ans         | Dettes garanties par des sûretés réelles |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------------|
| 1                                          | 2                                                                 | 3                     | 4                    | 5                    | 6 (3+4+5)             | 7                                        |
| 162                                        | Participation des employeurs à l'effort de construction (1)       | 16 342 647,08         | 258 788,18           | 1 653 237,24         | 14 430 621,66         |                                          |
| 163                                        | Emprunts obligataires (1)                                         |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 164                                        | Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)              | 515 612 130,92        | 12 265 663,29        | 62 648 732,71        | 440 697 734,92        |                                          |
| 1651/1658                                  | Dépôts et cautionnements reçus                                    | 3 791 242,80          | Non ventilable (3)   |                      | 3 791 242,80          |                                          |
| 1654                                       | Redevances location - accession                                   |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 166                                        | Participation des salariés aux résultats                          |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 1675                                       | Emprunts participatifs (1)                                        |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687       | Autres emprunts et dettes (1)                                     | 19 992 500,72         | 3 428 333,08         | 158 493,64           | 10 405 674,00         |                                          |
| 17/18                                      | Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1) |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 519                                        | Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)           |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 16881/16882/1718/1748/1788/5181            | Intérêts courus non échus                                         | 8 379 352,04          | 8 379 352,04         |                      |                       |                                          |
| 16883                                      | Intérêts compensateurs                                            | 44 623,49             | 44 623,49            |                      |                       |                                          |
| <b>TOTAL I dettes financières</b>          |                                                                   | <b>558 162 497,05</b> | <b>24 376 760,08</b> | <b>64 460 463,59</b> | <b>469 325 273,38</b> |                                          |
| <i>dont emprunts remboursables in fine</i> |                                                                   | <i>104 163,00</i>     |                      | <i>7 163,00</i>      | <i>97 000,00</i>      |                                          |
| 229                                        | Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants       |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 269/279                                    | Versements restant à effectuer sur titres non libérés             |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 401 à 408                                  | Fournisseurs et comptes rattachés                                 | 19 582 199,98         | 19 582 199,98        |                      |                       |                                          |
| 419                                        | Clients créditeurs                                                | 2 046 992,87          | 2 046 992,87         |                      |                       |                                          |
| 42                                         | Personnel et comptes rattachés                                    | 1 770 190,72          | 1 770 190,72         |                      |                       |                                          |
| 43                                         | Sécurité sociale et autres organismes sociaux                     | 1 244 687,07          | 1 244 687,07         |                      |                       |                                          |
| 44                                         | Etat et autres collectivités publiques                            | 4 968 536,87          | 4 968 536,87         |                      |                       |                                          |
| 443                                        | Opérations particulières                                          |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 44 (sauf 443)                              | Autres                                                            | 4 968 536,87          | 4 968 536,87         |                      |                       |                                          |
| 45                                         | Groupe, associés et opérations de coopération                     | 527 434,73            | 527 434,73           |                      |                       |                                          |
| 451                                        | Groupe                                                            | 526 352,01            | 526 352,01           |                      |                       |                                          |
| 454                                        | Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C                          |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 455/4563/457                               | Associés                                                          | 1 082,72              | 1 082,72             |                      |                       |                                          |
| 458                                        | Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.                |                       |                      |                      |                       |                                          |
| 46                                         | Créditeurs divers                                                 | 507 081,45            | 52 881,45            | 454 200,00           |                       |                                          |
| 461                                        | Opérations pour le compte de tiers                                | 29 520,60             | 29 520,60            |                      |                       |                                          |
| 46 (sauf 461)                              | Autres dettes                                                     | 477 560,85            | 23 360,85            | 454 200,00           |                       |                                          |
| 47                                         | Comptes transitoires ou d'attente (6)                             |                       |                      |                      |                       |                                          |
| <b>TOTAL II</b>                            |                                                                   | <b>30 647 123,69</b>  | <b>30 192 923,69</b> | <b>454 200,00</b>    |                       |                                          |
| 487                                        | Produits constatés d'avance                                       | 18 887 681,10         | 5 715 899,01         | 8 171 782,09         |                       |                                          |
| 4871                                       | Sur exploitation                                                  | 12 267 281,10         | 4 095 499,01         | 8 171 782,09         |                       |                                          |
| 4872                                       | Sur vente de lots en cours                                        | 1 620 400,00          | 1 620 400,00         |                      |                       |                                          |
| 4878                                       | Autres produits constatés d'avance                                |                       |                      |                      |                       |                                          |
| <b>TOTAL III</b>                           |                                                                   | <b>18 887 681,10</b>  | <b>5 715 899,01</b>  | <b>8 171 782,09</b>  |                       |                                          |
| <b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>    |                                                                   | <b>602 697 301,84</b> | <b>60 285 582,78</b> | <b>73 086 445,68</b> | <b>469 325 273,38</b> |                                          |

| RENVIS |                                         |               |
|--------|-----------------------------------------|---------------|
| (1)    | Emprunts réalisés en cours d'exercice   | 85 645 359,20 |
|        | Emprunts remboursés en cours d'exercice | 10 287 377,70 |
| (2)    | Dont à 2 ans maximum à l'origine        |               |

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

## 4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

| N° de compte               | Libellé                                            | Montant brut au bilan | 1 an au plus         | Plus de 1 an         |
|----------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 1                          |                                                    | 2                     | 3                    | 4 (2-3)              |
| <b>EN ACTIF IMMOBILISE</b> |                                                    |                       |                      |                      |
| 267                        | Créances rattachées à des participations           |                       |                      |                      |
| 2781                       | Prêts principaux accession                         |                       |                      |                      |
| 2782                       | Prêts complémentaires accession                    |                       |                      |                      |
| 2783                       | Prêts aux S.C.C.C                                  |                       |                      |                      |
| 274                        | Autres prêts                                       |                       |                      |                      |
| 275/276                    | Autres immobilisations financières                 | 1 552 207,14          | 1 452 307,14         | 99 900,00            |
|                            | <b>TOTAL I</b>                                     | <b>1 552 207,14</b>   | <b>1 452 307,14</b>  | <b>99 900,00</b>     |
| <b>EN ACTIF CIRCULANT</b>  |                                                    |                       |                      |                      |
| 409                        | Fournisseurs débiteurs                             | 2 535 504,20          | 2 535 504,20         |                      |
| 411                        | Locataires et organismes payeurs d'APL             | 4 970,58              | 4 970,58             |                      |
| 416                        | Clients douteux ou litigieux                       | 10 569 957,86         | 10 569 957,86        |                      |
| 412                        | Créances sur acquéreurs                            | 162 040,00            | 162 040,00           |                      |
| 413/414/415/418            | Autres créances clients                            | 262 029,12            | 262 029,12           |                      |
| 42                         | Personnel et comptes rattachés                     | 4 274,20              | 4 274,20             |                      |
| 43                         | Sécurité sociale et autres organismes sociaux      |                       |                      |                      |
| 44                         | Etat et collectivités publiques                    | 24 030 313,63         | 6 371 710,28         | 17 658 603,35        |
| 443                        | Opérations particulières                           |                       |                      |                      |
| 44 sauf 443                | Autres (1)                                         | 24 030 313,63         | 6 371 710,28         | 17 658 603,35        |
| 45                         | Groupes, associés et opération de coopération      | 1 676 323,59          | 1 676 323,59         |                      |
| 451                        | Groupe                                             | 1 631 893,58          | 1 631 893,58         |                      |
| 454                        | Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C           | 44 430,01             | 44 430,01            |                      |
| 455                        | Associés - comptes courants                        |                       |                      |                      |
| 4562 (spécifique SA)       | Capital souscrit et appelé, non versé              |                       |                      |                      |
| 458                        | Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E. |                       |                      |                      |
| 46                         | Débiteurs divers                                   | 5 238 494,42          | 3 807 372,06         | 1 431 122,36         |
| 461                        | Opérations pour le compte de tiers                 |                       |                      |                      |
| 46 sauf 461                | Autres créances (1)                                | 5 238 494,42          | 3 807 372,06         | 1 431 122,36         |
|                            | <b>TOTAL II</b>                                    | <b>44 483 907,60</b>  | <b>25 394 181,89</b> | <b>19 089 725,71</b> |
| 486                        | Charges constatées d'avance                        | 1 167 918,84          | 1 167 918,84         |                      |
| 476                        | Différence de conversion (actif)                   |                       |                      |                      |
|                            | <b>TOTAL III</b>                                   | <b>1 167 918,84</b>   | <b>1 167 918,84</b>  |                      |
|                            | <b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>                | <b>47 204 033,58</b>  | <b>28 014 407,87</b> | <b>19 189 625,71</b> |
| <b>(1) REMOIS</b>          |                                                    |                       |                      |                      |
| Dont                       | Subventions d'investissement à recevoir            | 13 095 346,35         |                      |                      |
|                            | Subventions d'exploitation à recevoir              | 13 632 314,88         |                      |                      |
|                            | TVA                                                | 878 589,26            |                      |                      |



Observations

## 4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

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

| Catégories                                                             | EFFECTIF SALARIE OU SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b) |            |                                           | Effectif facturé par une structure externe (d) |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                                                        | TOTAL                                                                    | Dont Régie | Dont refacturés à d'autres organismes (c) |                                                |
| Personnels administratifs                                              | 174,59                                                                   |            | 6,96                                      | 24,75                                          |
| Cadres                                                                 | 41,60                                                                    |            | 2,23                                      | 19,25                                          |
| Non cadres                                                             | 132,99                                                                   |            | 4,73                                      | 5,50                                           |
| Gardiens d'immeubles                                                   | 10,00                                                                    |            |                                           |                                                |
| Cadres                                                                 |                                                                          |            |                                           |                                                |
| Non cadres                                                             | 10,00                                                                    |            |                                           |                                                |
| Personnels d'immeubles                                                 | 13,63                                                                    |            |                                           |                                                |
| Cadres                                                                 |                                                                          |            |                                           |                                                |
| Non cadres                                                             | 13,63                                                                    |            |                                           |                                                |
| Personnels de maintenance                                              |                                                                          |            |                                           |                                                |
| Cadres                                                                 |                                                                          |            |                                           |                                                |
| Non cadres                                                             |                                                                          |            |                                           |                                                |
| <b>TOTAL</b>                                                           | <b>198,22</b>                                                            |            | <b>6,96</b>                               | <b>24,75</b>                                   |
| Dont effectif de l'organisme à plein temps                             | 192,00                                                                   |            |                                           |                                                |
| Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre                 | 9,00                                                                     |            |                                           |                                                |
| Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein | 6,23                                                                     |            |                                           |                                                |

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

| 3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIÉTÉ (e)    | C.D.I.        | C.D.D.       | TOTAL         |
|----------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1             | 185,61        | 15,00        | 201,61        |
| - Fins de contrats au cours de l'année                   | 32,79         | 15,00        | 47,79         |
| + Contrats signés au cours de l'année                    | 23,40         | 21,00        | 44,40         |
| <b>Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)</b> | <b>177,22</b> | <b>21,00</b> | <b>198,22</b> |

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

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

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

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

**4.10.1 - TABLEAU VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE**

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2025

| Comptes d'imputation                       | Nature des frais d'acquisition                | Montant    | Totaux partiels   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|-------------------|
| 211 - Terrains                             |                                               |            |                   |
|                                            | Divers (montants non significatifs)           |            |                   |
| 213/214 - Constructions                    |                                               |            | 149 521,02        |
|                                            | SCP NORIAL / frais d'acquisition 8 Opérations | 149 521,02 |                   |
|                                            | Divers (montants non significatifs)           |            |                   |
| 291 - Immobilisations corporelles en cours |                                               |            | 157 631,86        |
|                                            | SCP NORIAL / frais d'acquisition 9 Opérations | 157 631,86 |                   |
|                                            | Divers (montants non significatifs)           |            |                   |
| 31 - Terrains à aménager                   |                                               |            |                   |
|                                            | Divers (montants non significatifs)           |            |                   |
| 93 - Immeubles en cours                    |                                               |            |                   |
|                                            | Divers (montants non significatifs)           |            |                   |
| 35 - Immeubles achevés                     |                                               |            |                   |
|                                            | Divers (montants non significatifs)           |            |                   |
| <b>TOTAL</b>                               |                                               |            | <b>307 152,88</b> |

**4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)**

II-Annexe Fiche 10

| Destination des charges transférées                                       | Transfert de charges d'exploitation (compte 791) | Transfert de charges financières (compte 795) | Transfert de charges exceptionnelles (compte 797) |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| ... En charges à répartir (c/ 481) (1)                                    |                                                  |                                               |                                                   |
| ... En comptes de tiers                                                   |                                                  |                                               |                                                   |
| ... En charges d'exploitation                                             | 975 118,24                                       |                                               |                                                   |
| ... En charges financières                                                |                                                  |                                               |                                                   |
| ... En charges exceptionnelles<br>(dont frais sur ventes... c/ 67182) (2) |                                                  |                                               |                                                   |
| <b>TOTAL</b>                                                              | <b>975 118,24</b>                                |                                               |                                                   |

(1) : agissant sur les charges financières, incluant les intérêts compensateurs transférés au compte 481.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

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

## 4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production Immobilisée

Exercice au : 31/12/2025

| N° inventaire | Opérations      | Immobilisations<br>incorporelles<br>(compte 721) (1) | Coûts internes<br>(compte 7221) (2) | Frais financiers<br>(compte 7222) (3) | Autres travaux et<br>prestations pour<br>soi-même (compte<br>7223) (4) | Total        |
|---------------|-----------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------|
|               | 1               | 2                                                    | 3                                   | 4                                     | 5                                                                      | 6            |
| sans objet    | Voir ci-dessous |                                                      | 591 339,40                          | 689 162,40                            |                                                                        | 1 280 501,80 |

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

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

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

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

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

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

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

4.12 Coûts incorp. stocks

Exercice au : 31/12/2025

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

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts Internes" = total de la colonne 6 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accèsion à la propriété".

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

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

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

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

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

## 4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel  
Exercice au : 31/12/2025

## II - PRODUITS

| Nature<br>1                                                                                             | Montant<br>2         | Totaux partiels<br>3 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>                                                              |                      | <b>3 989 769,88</b>  |
| - Rentrées sur créances irrécouvrables                                                                  | 48 210,26            |                      |
| - Dégrevements Taxes Foncières                                                                          | 3 911 698,00         |                      |
| - Produits exceptionnels de gestion                                                                     | 29 861,62            |                      |
|                                                                                                         |                      |                      |
|                                                                                                         |                      |                      |
|                                                                                                         |                      |                      |
|                                                                                                         |                      |                      |
| Divers: montants non significatifs                                                                      |                      |                      |
| <b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>                                           |                      | <b>8 694 028,89</b>  |
| - PCEA Immos locatives                                                                                  | 8 651 489,00         |                      |
| - PCEA autres immos corporelles                                                                         | 41 549,89            |                      |
| - PCEA immos financières                                                                                | 990,00               |                      |
|                                                                                                         |                      |                      |
|                                                                                                         |                      |                      |
|                                                                                                         |                      |                      |
| Divers: montants non significatifs                                                                      |                      |                      |
| <b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>                                            |                      | <b>1 113 871,43</b>  |
| - Quote part de résultat virée au compte de résultat                                                    | 1 113 871,43         |                      |
|                                                                                                         |                      |                      |
|                                                                                                         |                      |                      |
|                                                                                                         |                      |                      |
| Divers: montants non significatifs                                                                      |                      |                      |
| <b>778 - Autres (1)</b>                                                                                 |                      | <b>7 567 666,88</b>  |
| - Indemnités d'assurances                                                                               | 753 269,11           |                      |
| - Surestimation/RMO/solde RG/FNP                                                                        | 253 965,39           |                      |
| - Refacturation aux SCCV                                                                                | 19 105,93            |                      |
| - Divers (Prorata TF, TFPB QPV Dauphine, Restitution prov. travaux, Régul. charges copro, Pénalités...) | 236 309,81           |                      |
| - Démolitions                                                                                           | 6 305 016,64         |                      |
|                                                                                                         |                      |                      |
| Divers: montants non significatifs                                                                      |                      |                      |
| <b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions</b>                                                   |                      | <b>525 604,06</b>    |
| - Rep prov risques Démolition                                                                           | 525 604,06           |                      |
|                                                                                                         |                      |                      |
|                                                                                                         |                      |                      |
| Divers: montants non significatifs                                                                      |                      |                      |
| <b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>                                                      |                      |                      |
|                                                                                                         |                      |                      |
| <b>TOTAL</b>                                                                                            | <b>21 890 941,14</b> | <b>21 890 941,14</b> |

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions Immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 106BS.

## 4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel  
Exercice au : 31/12/2025

## I - CHARGES

| Nature                                                                                | Montant              | Totaux partiels      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1                                                                                     | 2                    | 3                    |
| <b>671 - Sur opérations de gestion (1) (2)</b>                                        |                      | <b>704 475,73</b>    |
| - Amende fiscale et pénale                                                            | 553,00               |                      |
| - Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                                   | 1 351,27             |                      |
| - Frais sur ventes patrimoine                                                         | 702 571,46           |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| Divers: montants non significatifs                                                    |                      |                      |
| <b>675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)</b> |                      | <b>4 128 091,58</b>  |
| Cessions (2)                                                                          |                      |                      |
| - VNC des immobilisations corporelles cédées                                          | 2 987 905,26         |                      |
| - VNC des Immobilisations financières cédées                                          | 990,00               |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| Divers: montants non significatifs                                                    |                      |                      |
| Démolitions                                                                           |                      |                      |
| - VNC des immobilisations démolies                                                    | 160 374,44           |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| Divers: montants non significatifs                                                    |                      |                      |
| Sorties de composants et autres mis au rebut                                          |                      |                      |
| - VNC des composants remplacés                                                        | 978 821,88           |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| <b>678 - Autres (1) (2)</b>                                                           |                      | <b>5 506 997,85</b>  |
| - Dépenses couvertes par les assurances                                               | 640 075,61           |                      |
| - Charges exceptionnelles diverses                                                    | 116 440,56           |                      |
| - Travaux de rétrocession voiries                                                     | 64 070,00            |                      |
| - Démolition                                                                          | 4 667 305,75         |                      |
| - Charges exceptionnelles à refacturer                                                | 19 105,93            |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| Divers: montants non significatifs                                                    |                      |                      |
| <b>687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>                |                      | <b>4 058 707,08</b>  |
| - Dotation Provision risques démolitions                                              | 1 753 462,14         |                      |
| - Dotation Provision pour dépréciation s/démolitions                                  | 2 305 244,94         |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| -                                                                                     |                      |                      |
| Divers: montants non significatifs                                                    |                      |                      |
| <b>TOTAL</b>                                                                          | <b>14 398 272,24</b> | <b>14 398 272,24</b> |