

1001 VIES HABITAT*SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE**AU CAPITAL DE 33 088 253 EUROS**SIEGE SOCIAL : 31/35 RUE DE LA FEDERATION CARRE SUFFREN 75015 PARIS**INSCRITE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES DE PARIS SOUS LE NUMERO 572 015 451*

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DE
L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 29 JUIN 2026**

L'an deux mille vingt-six,
Le 29 juin, à 9 heures30,

Les actionnaires de la société 1001 Vies Habitat, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré se sont réunis en assemblée générale, au siège social sis 31/35, rue de la fédération - Carré Suffren - 75015 Paris et en visioconférence sur convocation du directoire faite par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 12 juin 2026.

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLEE

Les membres de l'assemblée ont émarginé la feuille de présence en entrant en séance, tant en leur nom qu'en qualité de mandataire. Les membres de l'assemblée assistant par visio-conférence sur une plateforme sécurisée ont été mentionnés « présent par visio-conférence » sur la feuille de présence, dès leur connexion à la salle dédiée à l'assemblée générale mixte,

Monsieur Pierre-Etienne BISCH préside la réunion.

Madame Marie-Christine JOLIVET, représentant Action Logement Immobilier et Madame Josiane LAMOTTE, acceptant cette fonction, sont appelés comme scrutateurs.

Madame Patricia MOREAU est désignée comme secrétaire de séance.

Sont également présents :

- Le Cabinet ERNST & YOUNG et AUTRES, commissaires aux comptes, représenté par M. Jean-Philippe BERTIN.
- Le Cabinet FORVIS MAZARS, commissaires aux comptes, représenté par Monsieur Saïd BENHAYOUNE.
- Monsieur Didier DELPEYROUX (en visioconférence), représentant du Comité social et économique.

La feuille de présence est arrêtée et certifiée exacte par le bureau ainsi constitué, qui constate que les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent 1 724 182 actions sur les 1 741 487 émises par la société, auxquelles sont attachées 16 505 601 voix sur les 17 414 870 voix au total.

En conséquence, l'assemblée, réunissant plus du quart des actions ayant le droit de vote pour les résolutions relevant tant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire que de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

2. ORDRE DU JOUR

Le président rappelle ensuite que la présente assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

➤ Résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi que des opérations de l'exercice et quitus du directoire et du conseil de surveillance
2. Affectation du résultat de l'exercice 2025

.../...

➤ Résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

13. Modification de l'article 18 des statuts "Limite d'âge"
14. Modification de l'article 20 des statuts "Bureau du conseil"

➤ Résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire :

15. Pouvoirs en vue des formalités

.../...

3. INFORMATION AUX MEMBRES DE L'ASSEMBLEE

.../...

Le président rappelle que les documents sur lesquels l'assemblée générale mixte est appelée à statuer, ont été mis à disposition des actionnaires le 12 juin 2026 l'ensemble des documents requis et notamment les comptes annuels de l'exercice 2025, le rapport de gestion ainsi que les rapports des commissaires aux comptes.

Le président demande si les membres de l'assemblée générale ont des observations à formuler sur les comptes et sur ces rapports.

Puis, il donne la parole aux Commissaires aux comptes qui donne lecture de leurs rapports.

Plus personne ne demandant la parole, le président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour.

VOTE DES RESOLUTIONS

➤ Résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi que des opérations de l'exercice et quitus du directoire et du conseil de surveillance

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion du directoire, du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise comprenant ses observations sur les comptes annuels, du rapport sur les comptes annuels des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui sont présentés, se soldant par un bénéfice net comptable de 19 456 333,65 euros (dont -14 366 994,24 euros relevant du SIEG et 33 823 327,89 euros hors SIEG).

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle approuve spécialement le montant global s'élevant à 168 euros des dépenses et charges visées aux articles 39, 4° et 39, 5° du Code Général des Impôts, ainsi que le supplément correspondant d'impôt sur les sociétés. En conséquence, elle donne quitus au directoire et au conseil de surveillance de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

Pour : 16 505 601 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des 16 505 601 voix exprimées.

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'assemblée générale approuve la proposition d'affectation du résultat qui lui a été présentée.

En conséquence, l'assemblée générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 19 456 333,65 euros (dont -14 366 994,24 euros relevant du SIEG et 33 823 327,89 euros hors SIEG) de la façon suivante :

	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activités ne relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Antérieur à 2021
Report à nouveau 2024	125 325 177,53	-1 327 009,97	21 569 001,97	105 063 845,53
Résultat de l'exercice	19 456 333,65	-14 366 994,24	33 823 327,89	
- Affectation à la réserve légale	18 251,03		18 251,03	
- Affectation à la PV de cession	2 220 806,22	①	2 220 806,22	
Proposition de distribution de dividendes	② -1 058 824,10		-1 058 824,10	
Résultat de l'année en report à nouveau après affectation aux réserves et distribution de dividendes	16 156 462,30	-14 366 994,24	30 525 446,54	
RAN après affectation	141 483 620,83	-15 694 004,21	52 114 448,51	105 063 845,53

① La PV de cession immobilière relative à l'activité SEG en 2025 atteint 48 944 945,77€. Comme en 2024, le résultat SEG et les RAN SEG ne permettent pas d'affecter la PV de cession immobilière réalisée sur les ventes SEG. Compte tenu de la primauté des activités SEG et Hors SEG, il n'est pas possible de prélever sur le RAN hors SEG pour affecter du SEG. Il en est de même pour le RAN antérieur à 2021 qui, dans le silence des textes, ne peut être considéré comme SEG Hors SEG. Ainsi, seule la réserve liée à la plus value de cession hors SEG, s'élevant à 2 220 806,22€, est affectée en prélevant sur le résultat de l'exercice 2025 hors SEG.

② Cette proposition de distribution de dividendes est calculée selon le plafond maximum distribuable fixé par le CGH, à savoir taux du livret A au 31/12/2025 + 1,5 pts du capital social. Un signe « - » est indiqué car cette distribution entraîne une diminution des capitaux propres de MVH.

Le dividende global revenant à chaque action serait ainsi fixé à 0,608 €.

La date de mise en paiement serait fixée au 30 septembre 2026.

Le montant versé se verra appliquer pour les personnes physiques domiciliées en France :

- la déduction d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8%,
- auquel s'ajoutent, des prélèvements sociaux (dont CSG et CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 17,2 %,

Soit un prélèvement total de 30%.

Le Prélèvement Forfaitaire Unique s'applique de plein droit sauf dispense pour certains contribuables.

Il est rappelé, en application de l'article 243 Bis du Code Général des Impôts, que les dividendes par action mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice clos le :	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	
	Dividendes	Autres revenus	Dividendes	Autres revenus
31/12/2024			1 378 839 €	
31/12/2023			1 308 150 €	
31/12/2022			1 017 450 €	

Pour : 16 505 601 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des 16 505 601 voix exprimées.

.../...

➤ **Résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire**

.../...

TREIZIEME RESOLUTION

Modification de l'article 18 des statuts « Limite d'âge »

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'Article 18 des statuts « Limite d'âge » dont la nouvelle rédaction sera la suivante :

« Article 18 : Limite d'âge

En application des dispositions de l'article L 225-70 du code de commerce relatives à la limite d'âge pour l'exercice de la fonction de membre du conseil de surveillance, il est précisé que plus du tiers du nombre des membres du conseil de surveillance ne doit pas avoir dépassé l'âge de 75 ans.

Lorsque cette limite est dépassée et à défaut de la démission volontaire d'un administrateur âgé de plus de 75 ans, le membre du conseil de surveillance le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice au cours duquel la limite a été dépassée. »

Pour : 16 505 601 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des 16 505 601 voix exprimées.

QUATORZIEME RESOLUTION

Modification de l'article 20 des statuts « Bureau du conseil »

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'Article 20 des statuts « Bureau du conseil » dont la nouvelle rédaction sera la suivante :

« Article 20 : Bureau du conseil

Le conseil élit parmi ses membres personnes physiques, un président et un vice-président qui sont chargés de convoquer le conseil et d'en diriger les débats. Ils exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membre du conseil de surveillance.

Ne peut être nommée ou renouvelée dans les fonctions de président du conseil de surveillance toute personne ayant atteint ou dépassé l'âge de 75 ans.

Le conseil peut nommer un secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres du conseil. »

Pour : 16 505 601 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des 16 505 601 voix exprimées.

➤ Résolution relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire

QUINZIEME RESOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal des délibérations de la présente Assemblée générale mixte à l'effet d'accomplir toutes formalités nécessaires, y compris de publicité.

Pour : 16 505 601 voix

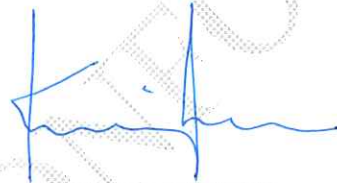
Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

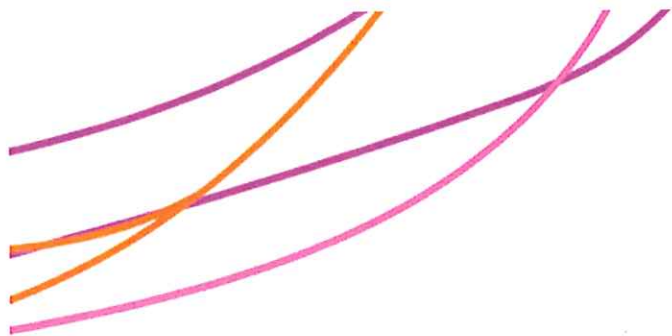
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des 16 505 601 voix exprimées.

.../...

Pour extrait certifié conforme,
Le 1^{er} juillet 2026.



Claude KNAPIK
Président du directoire



ETATS FINANCIER

EXERCICE 2025

1001 VIES HABITAT



Tout commence chez vous

Certifié conforme

Claude KNAPIK,
Président du directoire de 1001 Vies Habitat

SOMMAIRE

BILAN	3
1. BILAN ACTIF.....	4
2. BILAN PASSIF	5
COMPTE DE RESULTAT.....	6
1. CHARGES	7
2. PRODUIT	8
ANNEXES DES COMPTES SOCIAUX.....	9
1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE	10
2. REFERENCIEL COMPTABLE	11
3. METHODES ET REGLES D'EVALUATION	12
3.1. Immobilisations et amortissements	12
3.2. Stocks et en cours.....	15
3.3. Créances sur les locataires	16
3.4. Valeurs mobilières de placement et disponibilités	16
3.5. Subventions	17
3.6. Provisions.....	17
3.7. Produits constatés d'avance	19
3.8. Charges constatées d'avance.....	19
3.9. Informations relatives au résultat.....	20
3.10. Divers postes du compte de résultat	21
3.11. Résultat exceptionnel	22
4. INFORMATION RELATIVE A L'OPERATION DE FUSION (PCG ART. 838-14)	23
5. Autres informations.....	24
INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT	25
4.1.1 Engagements Hors bilan	26
4.1.2. Tableau commercialisation	26
4.1.3. Tableau Prestation de services à personnes physiques	26
4.2.1. Tableau Affectation du Résultat N-1	27
4.2.2. Tableau distribution de dividendes.....	27
4.2.3. Tableau des résultats des 5 derniers exercices	28
4.2.4. Tableau ratio d'autofinancement net HLM.....	29
4.2.5. Tableau de variation des capitaux propres.....	30
4.3.1. Tableau des Mouvements des postes de l'Actif Immobilisé.....	31
4.4.1. Tableau des Amortissements-Situation et mouvements	32
4.4.2. Tableau des Amortissements-Diminutions de l'exercice	33
4.5.1. Tableau des dépréciations et provisions	34
4.6.1. Tableau Etat des Dettes	35
4.7.1. Tableau Etat des Créances	36
4.8.1. Tableau des Filiales et Participations.....	37
4.9.1. Tableau Effectif moyen et ventilation par catégorie.....	38
4.9.2. Tableau Effectif.....	38
4.10.1. Tableau Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice.....	39
4.10.2. Tableau des Transferts de charges	40
4.11.1. Tableau de la Production Immobilisée.....	41
4.12.1. Incorporation des frais financiers et des coûts internes au coût de production des stocks	42
4.13.1. Tableau récapitulatif des charges et produits exceptionnels.....	43



BILAN

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

	N° de compte	ACTIF	Exercice 2025				Exercice 2024	
			BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET	
	1	2	3	4	5	6	7	
A C T I F I M M O B I L I S E	109	COMPTES DE CAPITAUX Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00	0,00	0,00	
	201	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	72 030 135,91	9 996 317,81	
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	66 242 065,65	24 241 521,74	72 000 543,91		9 956 661,81	
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	406 726,84	377 134,84	29 592,00		39 456,00	
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				5 683 267 563,86	3 628 397 867,49	
	2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00	
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	1 655 324 732,21	0,00	1 655 324 732,21		1 142 495 532,83	
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00	
	213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	6 192 754 949,83	2 396 626 504,13	3 796 128 445,70		2 424 213 547,99	
	214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	432 385 710,85	224 491 946,35	207 893 764,50		47 996 891,56	
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	29 463 508,39	11 408 076,48	18 055 431,91		10 562 875,63	
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	16 435 703,81	10 642 286,17	5 793 417,64		3 057 247,58	
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	71 771,90	0,00	71 771,90		71 771,90	
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				622 517 751,24	386 570 012,98	
	2312	Terrains	229 125 666,87	0,00	229 125 666,87		169 718 706,07	
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	366 794 297,19	3 402 412,82	363 391 884,37		216 851 306,91	
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00	
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				12 059 651,18	38 010 883,34	
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	1 884 093,50	224 383,74	1 659 709,76		22 702 334,51	
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	6 007 622,45	0,00	6 007 622,45		11 007 622,45	
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	3 718 375,20	0,00	3 718 375,20		3 718 355,20	
	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	628 943,77	0,00	628 943,77		337 571,18	
	2678-2768	Intérêts courus	45 000,00	0,00	45 000,00		245 000,00	
		ACTIF IMMOBILISE (I)	9 061 289 368,56	2 671 414 266,37	6 389 875 102,19	6 389 875 102,19	4 062 975 081,62	
	A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				28 925 467,21	6 959 988,14
31 (OHLM) / 38 (SEM)		Terrains à aménager	1 173 484,55	424 773,82	748 710,73		495 681,18	
33		Immeubles en cours	25 134 326,15	664 735,91	24 269 590,24		6 445 246,62	
		Immeubles achevés :			0,00		0,00	
35 sauf 358		Disponible à la vente	1 875 729,01	426 746,47	1 448 982,54		29 070,34	
358		Temporairement loués	2 459 183,70	0,00	2 459 183,70		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 débiteurs	340 726,16	0,00	340 726,16		0,00	
		CREANCES D'EXPLOITATION				221 474 648,51	169 133 286,59	
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		0,00	
411		Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	66 983 265,77	8 270 313,25	58 712 952,52		44 440 186,39	
412		Créances sur acquéreurs	50 896,00	0,00	50 896,00		3 025 276,51	
414 et 413		Clients - autres activités	923 761,30	0,00	923 761,30		321 979,84	
415		Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	91 589,22	91 589,22	0,00		(2 550,66)	
416		Clients douteux ou litigieux	58 222 044,23	58 222 044,23	0,00		0,00	
418		Produits non encore facturés	12 749 844,11	288 728,04	12 459 916,07		266 290,67	
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678		Autres	26 054 515,31	0,00	26 054 515,31		23 629 943,99	
441		Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	123 272 607,31	0,00	123 272 607,31		97 452 159,85	
		CREANCES DIVERSES (3)				16 188 507,04	15 751 233,04	
454		Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	651 472,60	0,00	651 472,60		560 000,00	
451-458		Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		4 323 051,05	
46 (sauf 461-4675-4678)		Débiteurs divers	12 789 708,29	0,00	12 789 708,29		8 410 207,76	
461 (sauf 4615)		Opérations pour le compte de tiers	2 745 326,15	0,00	2 745 326,15		2 457 974,23	
4615		Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00	
455-4562		Autres	0,00	0,00	0,00		0,00	
478 (OPH)		Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00	
50		Valeurs Mobilières de placement	188 810,25	0,00	188 810,25		0,00	
		DISPONIBILITES				379 042 833,18	98 129 862,86	
511		Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00	
515 (OPH)		Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00	
516		Comptes de placement court terme	289 447 389,59		289 447 389,59		45 901 018,17	
5188		Intérêts courus à recevoir	607 371,18		607 371,18		0,00	
Autres 51		Banques, établissements financiers et assimilés	88 782 521,95		88 782 521,95		52 224 668,23	
53-54		Caisse et régies d'avance	5 550,46		5 550,46		4 176,46	
486		Charges constatées d'avance	5 150 937,24		5 150 937,24		1 077 087,68	
		ACTIF CIRCULANT (II)	719 898 860,53	68 588 930,94	651 309 929,59	651 309 929,59	291 051 468,31	
481		Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00	
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)	9 781 188 229,09	2 740 003 197,31	7 041 185 031,78	7 041 185 031,78	4 354 026 549,93		
		(1) Dont droit au bail						
		(2) Dont à moins d'un an		6 052 622,45		11 252 622,45		
		(3) Dont à plus d'un an		16 629 704,88		14 085 708,59		

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fichier n°2.2.1

N° de compte	PASSIF	Exercice 2025		Exercice 2024
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
CAPITAUX, DOTATIONS ET RESERVES	10 CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		1 305 145 263,78	945 453 788,11
	101-104-105 Capital :		921 370 785,51	587 900 561,38
	1011 (SEM) Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00
	1013-1014 Capital (actions simples)	33 008 753,00		30 640 853,00
	10134 Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	668 282 532,51		557 259 699,38
	105 Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH) Dotation :			
	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 :			
	1061 (sociétés) Réserve légale	3 290 574,27		2 907 000,00
	1063 (sociétés) Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	1067 (OPH) Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	10671 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10683 (SEM) Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685 Réserves sur cessions immobilières	300 430 308,17		374 593 630,90
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	63 035 607,81		63 035 607,81
	10688 Réserves diverses	47 593,83		47 593,83
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
PROVISIONS	11 Report à nouveau (a)	125 325 177,53	125 325 177,53	131 231 453,58
	111 dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	112 Résultat de l'exercice (a)	19 456 333,65	19 456 333,65	1 449 035,33
	1121 dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	11211 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(14 366 994,24)		(1 327 669,97)
	13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
	131			
	14 PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145 Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés) Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
CAPITAUX PROPRES	1671			
PROVISIONS	15 PROVISIONS		36 267 549,25	30 702 770,92
	151 Provisions pour risques	23 034 837,90		22 193 519,00
	152 Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
	153-158 Autres provisions pour charges	13 232 711,35		8 509 251,92
	158			
	1581			
	1582			
	1583			
	1584			
	1585			
DETTES	162 DETTES FINANCIERES (1)		4 753 062 138,83	2 709 812 458,02
	1621 Participation des employeurs à l'effort de construction	360 621 637,00		242 510 329,03
	1622 Emprunts obligataires	0,00		0,00
	1623 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		4 285 744 592,30	
	1624 Caisse des Dépôts et Consignations	3 617 790 640,33		1 894 122 077,40
	1625 C.G.L.L.S.	0,00		0,00
	1626 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1627 Autres établissements de crédit	667 854 311,97		509 853 187,95
	1628 Dépôts et cautionnements reçus :		39 264 275,85	
	16281 Dépôts de garantie des locataires	39 250 645,07		27 542 682,60
	16282 Rodevances (location-accession)	13 244,18		5 364,36
	16283 Autres dépôts	355,61		0,00
	16284 Emprunts et dettes financières diverses :		67 431 221,67	
	162841 Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	355 702,10		355 702,10
	162842 Emprunts participatifs	0,00		0,00
	162843 Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	162844 Autres emprunts et dettes assimilées	5 674 835,33		0,00
	162845 Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	162846 Concours bancaires courants	214 077,44		224 799,03
	162847 Intérêts courus	61 136 518,34		34 140 402,20
	162848 Intérêts compensateurs	20 037,48		27 618,30
	162849 Droits des locataires-occupants, des locataires attributaires ou des affectataires		71 771,90	71 771,90
	162850 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	162851 Autres droits	71 771,90		71 771,90
	162852 Clients créditeurs		25 315 947,36	18 074 118,53
	162853 Locataires - Excédents d'acomptes	14 543 223,94		10 842 581,77
	162854 Autres	10 772 723,42		7 231 136,76
	162855 DETTES D'EXPLOITATION		55 721 268,51	65 124 004,93
	1628551 Fournisseurs	53 611 338,14		34 030 719,61
	1628552 Fournisseurs de stocks immobiliers	1 887 958,17		428 517,42
	1628553 Dettes fiscales, sociales et autres	40 221 922,20		30 864 787,88
	1628554 DETTES DIVERSES		42 523 008,14	16 916 341,55
	16285541 Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	162855411 Fournisseurs d'immobilisations	36 148 720,07		13 914 128,72
	162855412 versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	162855413 Autres dettes :			
	1628554131 Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	1628554132 Sociétés Civiles Immobilières	23 537,34		102 556,65
	1628554133 Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	2 629 124,63		1 376 075,31
	1628554134 Opérations pour le compte de tiers	142 700,48		116 112,64
	1628554135 Opérations d'aménagement	0,00		0,00
	1628554136 Autres	3 579 035,62		1 407 488,23
REGUL	1631 Produits constatés d'avance		35 867 846,38	31 849 514,20
	16311 Au titre de l'exploitation et autres	31 745 915,94		27 101 100,08
	16312 Produits des ventes sur lots en cours	4 121 930,44		4 748 333,22
	16313			
	16314			
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF	477			
TOTAL GENERAL ((I)+(II)+(III)+(IV))		7 041 185 031,78	7 041 185 031,78	4 354 026 549,93
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.				
(1) Dont à p.a. d'un an.		4 585 543 750,21		2 612 526 992,42
(2) Dont à moins d'un an.		167 518 336,62		90 285 465,60



COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEI)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEI)
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			636 764 531,04	0,00	507 281 743,71	0,00
2	CONSOUMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			316 638 759,09	0,00	234 345 222,13	0,00
3	Achats stockés :						
4	Terres		6 935 149,04	6 935 149,04		3 264 259,50	
5	Agro-aliments	0,00	0,00	0,00		0,00	
6	Inventaires acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
7	Variation des stocks :						
8	Terres		(6 935 149,04)	(6 935 149,04)		(3 160 952,34)	
9	Agro-aliments	0,00	0,00	0,00		0,00	
10	Inventaires acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
11	Achats de décharges et de prestations de services - Travaux et honoraires		8 121 153,64	8 121 153,64		1 452 332,44	
12	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
13	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
14	Autres 605-608	0,00	998 945,66	998 945,66		160 177,51	
15	Achats non stockés de matières et fournitures	75 592 790,70	2 395 316,85	77 988 107,55		66 178 994,24	
16	Services extérieurs :						
17	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	35 043 368,30	9 856 769,63	44 900 137,93		33 606 437,69	
18	Locaux		5 000 303,32	5 000 303,32		1 781 439,05	
19	Charges locatives et de copropriété	31 057 658,51	19 919 458,39	50 977 116,90		14 039 016,18	
20	Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers locatifs	492 025,80	14 100 134,63	14 592 160,43		10 154 143,60	
21	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	23 062 669,14	23 062 669,14		19 653 472,17	
22	Entretien		1 618 583,70	1 618 583,70		44 975,46	
23	Autres travaux d'entretien		83 331,79	83 331,79		(1 784,24)	
24	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		997 466,40	997 466,40		726 603,72	
25	Primes d'assurances		4 075 269,35	4 075 269,35		2 125 230,92	
26	Personnel extérieur à la société	0,00	24 125 024,24	24 125 024,24		242 774,43	
27	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	13 006 675,25	13 006 675,25		8 501 031,61	
28	Prestations, publications, relations publiques		1 564 033,78	1 564 033,78		1 100 436,22	
29	Dépensements, missions et réceptions		2 383 058,53	2 383 058,53		1 469 720,48	
30	Coût d'achat et d'entretien CGLLS		10 583 162,00	10 583 162,00		8 244 054,00	
31	Redevances		14 055 293,45	14 055 293,45		33 812 016,23	
32	Autres	0,00	8 854 924,64	8 854 924,64		29 648 790,26	
33	Impôts, taxes et versements assimilés		92 096 838,04	92 096 838,04	0,00	69 507 083,73	0,00
34	Sur rémunérations	0,00	8 336 463,98	8 336 463,98		4 257 949,40	
35	Taxes foncières	0,00	63 827 821,23	63 827 821,23		26 074 833,94	
36	Autres	10 130 552,40	707 820,43	10 838 372,83		13 474 300,30	
37	Charges de personnel		51 589 550,60	51 589 550,60	0,00	97 148 961,18	0,00
38	Salaires et traitements	2 781 173,24	54 270 734,04	57 051 907,28		39 600 549,93	
39	Charges sociales	1 331 740,30	23 155 225,66	24 486 965,96		17 539 401,25	
40	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			192 114 472,96	0,00	134 734 854,90	0,00
41	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
42	Immobilisations locatives		165 408 459,74	165 408 459,74		109 148 045,28	
43	Autres immobilisations		1 527 362,69	1 527 362,69		1 259 245,56	
44	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
45	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		3 321 295,08	3 321 295,08		1 415 643,00	
46	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
47	Dépréciation des créances		15 322 791,20	15 322 791,20		12 169 928,79	
48	Dotations aux provisions :						
49	Provisions pour gages et retenues		0,00	0,00		0,00	
50	Autres provisions		5 534 564,34	5 534 564,34		10 742 991,27	
51	Autres charges		7 066 949,96	7 066 949,96	0,00	12 856 636,77	0,00
52	Pertes sur créances incouvrables		4 438 835,43	4 438 835,43		3 497 624,12	
53	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	2 618 105,52	2 618 105,52		9 058 012,65	
54	Quotient-part de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
55	CHARGES FINANCIÈRES			120 306 093,33	0,00	79 360 691,37	0,00
56	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		110 838,23	110 838,23		0,00	
57	Charges d'intérêts (2) :						
58	Intérêts sur opérations locatives - crédits relatifs et avances		175 318,19	175 318,19		0,00	
59	Intérêts sur opérations locatives - financements dérivés		118 504 520,43	118 504 520,43		75 608 415,35	
60	Intérêts compensateurs		(22 528,46)	(22 528,46)		3 356,41	
61	Intérêts de préfinancements consolidés		1 135 446,40	1 135 446,40		1 449 437,10	
62	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		1 781 381,79	
63	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00		0,00	
64	Intérêts sur autres opérations		275 263,38	275 263,38		116 859,52	
65	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
66	Autres charges financières		127 235,16	127 235,16		91 744,20	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			48 788 858,29	0,00	50 089 173,07	0,00
68	Sur opérations de gestion		3 359 636,78	3 359 636,78		1 681 014,62	
69	Sur opérations en capital :						
70	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, dérivés, mis au rebut		24 063 149,97	24 063 149,97	0,00	24 165 055,69	0,00
71	Autres		15 702 483,64	15 702 483,64		14 774 929,66	
72	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			3 634 323,90	0,00	10 647 170,00	0,00
73	Dotations aux amortissements et dépréciations		3 133,05	3 133,05		0,00	
74	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
75	Dotations aux provisions		3 631 190,65	3 631 190,65		10 647 170,00	
76	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIÉTÉS)		0,00	0,00		0,00	
77	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSURÉS		101 062,00	101 062,00		0,00	
78	TOTAL DES CHARGES	168 435 848,75	684 554 995,41	853 990 844,16	0,00	636 731 613,15	0,00
79	SOLDE CRÉDITEUR - BÉNÉFICE			18 456 333,65	0,00	1 449 035,33	0,00
80	dont relevant ou SIEG			(14 266 934,24)		(1 277 663,97)	
81	dont ne relevant pas du SIEG			33 823 327,89		2 726 705,30	
82	TOTAL GENERAL			873 446 878,31	0,00	638 180 648,48	0,00
83	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
84	(2) Dont intérêts concernant les entreprises filiales						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5	6	7
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		740 509 784,87	0,00	631 638 083,13	0,00
2	Produits des activités		697 772 970,63	0,00	497 088 704,97	0,00
3	701 (SEM) / 7011 (CHLM)	0,00			0,00	
4	7012-7013	7 347 746,45			94 766,73	
5	7014	0,00			0,00	
6	7017-7018	0,00			54 000,00	
7	703	157 520 900,06			130 153 991,66	
8	702 / 704					
9	7021 (SEM) / 7041 (CHLM)	39 035 183,97			29 247 150,97	
10	7023 (SEM) / 7043 (CHLM)	423 661 419,00			285 770 788,99	
11	7022 (SEM) / 7042 (CHLM)	6 453 950,19			3 841 334,39	
12	7029 (SEM) / 7046 (CHLM)	12 836 313,83			10 370 116,87	
13	7027 (SEM) / 7047 (CHLM)	69 507,87			2 970,00	
14	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (CHLM)	40 154 803,51			25 846 123,24	
15	706					
16	705	0,00			0,00	
17	7061-7062	0,00			0,00	
18	70631 (CHLM)	0,00			0,00	
19	70632-70633 (CHLM) / 7066 (SEM)	0,00			0,00	
20	7064	384 493,50			230 696,10	
21	7065	2 785 558,63			2 233 549,09	
22	7066 (CHLM) / 7063 (SEM)	3 880,06			0,00	
23	70671	0,00			0,00	
24	70672	0,00			0,00	
25	7068	0,00			0,00	
26	708					
27	7086	0,00			783 810,76	
28	709	7 538 512,76			5 459 300,13	
29	71		3 316 245,53	0,00	1 578 838,80	0,00
30	7133	183 833,45			1 632 490,95	
31	7135	3 132 422,08			(53 661,19)	
32	72		12 195 670,54	0,00	7 768 254,16	0,00
33	7222	5 894 811,55			3 254 067,78	
34	721-Autres 722	6 300 858,99			4 515 186,38	
35	74		2 430 699,35	0,00	1 859 022,00	0,00
36	742	0,00			0,00	
37	743	2 430 699,35			1 859 022,00	
38	744	0,00			0,00	
39	781		19 819 355,50	0,00	17 032 587,79	0,00
40	78157	0,00			0,00	
41	78174	10 574 236,78			10 044 811,83	
42	Autres 781	9 245 118,72			6 507 775,94	
43	791	2 187 057,44	2 187 057,44		1 871 684,03	
44	7583	0,00	0,00		0,00	
45	751-754-7581-7582-7588	2 785 799,88	2 786 799,88		4 955 991,38	
46	755	0,00	0,00		0,00	
47						
48	PRODUITS FINANCIERS		16 803 236,65	0,00	8 878 967,42	0,00
49						
50	761		10 470 670,30	0,00	424 418,70	0,00
51	7611	9 635 512,17			179 418,70	
52	7612	740 158,13			0,00	
53	7613-7618	45 000,00			245 000,00	
54	762		0,00	0,00	0,00	0,00
55	76281-76282	0,00			0,00	
56	Autres 762	0,00			0,00	
57	763-764	6 047 052,76	6 047 052,76		8 234 433,62	
58	765-766-768	266 115,55	266 115,55		200 115,10	
59	766	19 400,04	19 400,04		0,00	
60	766	0,00	0,00		0,00	
61	767	0,00	0,00		0,00	
62						
63	PRODUITS EXCEPTIONNELS		116 134 844,79	0,00	97 445 697,93	0,00
64						
65	771	3 347 840,36	3 347 840,36		5 661 211,15	
66	775	109 179 115,12		0,00	89 552 611,78	0,00
67	777	76 528 729,65			48 665 004,27	
68	778	20 833 654,90			15 742 322,17	
69	787	11 656 730,37			24 945 285,34	
70	787	3 607 889,31	3 607 889,31		2 231 775,00	
71	797	0,00	0,00		0,00	
72						
73						
74						
75						
76						
77	TOTAL DES PRODUITS	873 446 878,31	873 446 878,31	0,00	638 160 648,48	0,00
78			0,00	0,00	0,00	0,00
79	dont relevant du SIEG		0,00			
80	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
81	TOTAL GENERAL	873 446 878,31	873 446 878,31	0,00	638 160 648,48	0,00
82						
83	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
84	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					



ANNEXES DES COMPTES SOCIAUX

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Souhaitant affronter les défis majeurs de l'habitat social relatifs aux enjeux environnementaux, socio-démographiques, numériques et économiques, 1001 Vies Habitat a engagé un nouveau projet d'entreprise visant à adapter sa stratégie, son organisation et sa structuration juridique.

- Une nouvelle stratégie triennale a été ainsi élaborée autour de la durabilité des activités, le renforcement de notre efficience et l'engagement des collaborateurs au service du collectif ;
- Le projet d'évolution de l'organisation a fait l'objet de travaux approfondis de préfiguration au cours du 1er semestre 2025 et a été suspendu en juin 2025. Il est prévu qu'il soit finalisé sous l'égide du directoire et de son nouveau président, en 2026.
- 1001 Vies Habitat a réalisé la fusion de l'ensemble de ses entités juridiques au 31 décembre 2025, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2025. 1001 Vies Habitat est désormais une entreprise avec une marque unique.

Un environnement économique plus favorable à l'activité des bailleurs sociaux :

L'exercice 2025 s'inscrit dans un contexte marqué par plusieurs évolutions notables qui ont permis une reconsolidation des équilibres économiques :

- La Réduction de Loyers de Solidarité (RLS), prélèvement pesant sur les bailleurs, a été réduite de 1,3 Md€ à 1,1 Md€, soit 200 M€ de ressources restituées au secteur HLM, après plusieurs années de ponctions croissantes ;
- L'inflation a fortement ralenti : 0,9% en 2025 (+2,0 % en 2024, +4,9 % en 2023 et +5,2 % en 2022) ;
- Le taux du Livret A a sensiblement diminué (3% en janvier 2025, 2,4% en février 2025, puis 1,7% au 1^{er} août 2025), allégeant ainsi le coût de la dette et redonnant des marges d'investissement ;
- L'Indice de Révision des Loyers a atteint un niveau significatif (+3,26%).

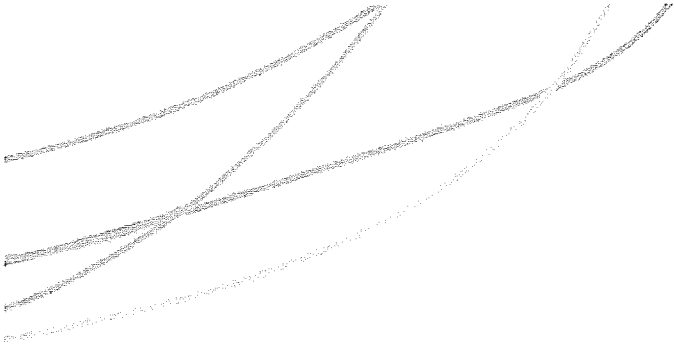
Un début d'inflexion politique en faveur d'une relance ciblée de la production et de la rénovation

En fin d'année 2025, près de 2,9 millions de ménages sont en attente d'un logement social, ce qui constitue un niveau record et en progression continue depuis plusieurs années.

La tension sur le parc existant se traduit par une mobilité en baisse et une vacance faible, tandis que les loyers moyens HLM sont en légère hausse.

Le contexte politique de l'année est en forte tension entre, d'un côté, les contraintes budgétaires de l'État et des collectivités, et, de l'autre, une pression sociale et associative croissante pour réaffirmer le logement social comme priorité nationale.

Les pouvoirs publics ont alors soutenu une relance progressive du secteur du logement social, le gouvernement français ayant fixé un objectif de croissance de la production de logements sociaux de +15% (de 115 000 à 116 500 logements) et mis l'accent sur l'accélération de la rénovation énergétique. 1001 Vies Habitat a notamment répondu à ce dernier enjeu en augmentant l'enveloppe du Plan d'Entretien du Patrimoine, issue du Plan Stratégique de Patrimoine, à environ 126 M€.



RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE

-
EXERCICE 2025

1001 VIES HABITAT



Certifié conforme

Claude KNAPIK,
Président du directoire de 1001 Vies Habitat

Tout commence chez vous

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES ANNUELS	3
1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE	3
1.1 Activité de la société au cours de l'exercice écoulé.....	3
1.2 Situation de la société au cours de l'exercice écoulé	32
2. EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR	50
3. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	50
Pilotage technique et réglementaire :	50
4. FILIALES ET PARTICIPATIONS – SOCIETES CONTROLEES	54
5. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL.....	55
6. SUCCURSALES	55
7. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET AFFECTATION DES RESULTATS	56
8. INFORMATIONS SUR LE DELAI DE PAIEMENT	60
9. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	60
10. PRETS INTERENTREPRISES	60
11. SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	61
12. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE VISE A L'ARTICLE L. 225-68 DU CODE DE COMMERCE.....	62
ANNEXES AU RAPPORT DE GESTIONEXERCICE 2025.....	2
DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT DE GESTION-EXERCICE 2025.....	7

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES ANNUELS

1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

2. Activité de la société au cours de l'exercice écoulé

Projet d'entreprise « 1001 Vies Habitat 2030 »

L'année 2025 constitue une première année pour l'entreprise 1001 Vies Habitat de la mise en œuvre de son projet d'entreprise « 1001 Vies Habitat 2030 ».

Pour affronter des défis majeurs pour l'habitat social autour des quatre grandes transitions actuelles (environnementale, socio-démographique, numérique et économique), 1001 Vies Habitat avait choisi de s'engager dans l'élaboration d'un nouveau projet d'entreprise pour écrire sa feuille de route sur les cinq prochaines années.

Le projet d'entreprise avait trois principales composantes : la stratégie, l'organisation et la fusion de l'ensemble de ses entités.

Les orientations stratégiques (2025-2027) et leur impact sur la Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels en Entreprise (ci-après « GEPP ») ont fait l'objet d'un avis en octobre 2025 du Comité Social Economique. Une nouvelle stratégie triennale a été élaborée autour de la durabilité des activités, le renforcement de notre efficacité et l'engagement des collaborateurs au service du collectif.

Le projet d'évolution de l'organisation a fait l'objet de travaux approfondis de préfiguration au cours du 1^{er} semestre 2025 et a été suspendu en juin 2025. Il sera finalisé sous l'égide du directoire et de son prochain président en 2026.

Présenté aux organisations représentatives du personnel dès janvier 2025, le projet de simplification juridique a obtenu un avis favorable du Comité Social et Economique en février 2025. Les travaux associés à ce projet (juridique, transfert d'activité, préparation de l'arrêté comptable intermédiaire et adaptation des systèmes d'information) se sont déroulés selon le calendrier prévu avec une fusion effective au 31 décembre 2025.

1001 Vies Habitat est désormais une entreprise avec une marque unique.

Feuille de route stratégique 2025

Dans le cadre de la première année des orientations stratégiques pour la période triennale (2025-2027), l'entreprise a eu pour objectifs en 2025 d'améliorer l'excellence opérationnelle dans le respect de son cadre budgétaire et d'intégrer la durabilité dans nos activités.

Il s'agissait d'apporter une réponse à court terme à l'instabilité de notre environnement à travers le maintien de la performance opérationnelle de l'ensemble de nos métiers pour sécuriser notre autofinancement consolidé et l'amélioration de manière continue du rendement de nos activités.

Parallèlement à cette prudence de court terme, une approche à moyen terme avait pour cible de contribuer à l'atténuation du changement climatique et à la préservation de la biodiversité, d'affirmer une marque unique et promouvoir l'engagement des collaborateurs pour accroître notre impact positif.

La feuille de route stratégique 2025 composée de 30 actions distinctes a été déployée par le Comité de Direction autour de cinq grands engagements adossés à un indicateur quantitatif ou qualitatif :

- Maintenir notre dynamisme d'investissement dans les Territoires ;
- Enraciner la culture client ;
- Prendre soin et développer le capital humain ;
- Optimiser la performance opérationnelle ;
- S'engager pour un habitat inclusif et durable.

Les métriques de la feuille de route ont toutes été atteintes à l'exception de celle associée au deuxième engagement (76,4% de satisfaction clients locataires Groupe pour un objectif de 78%).

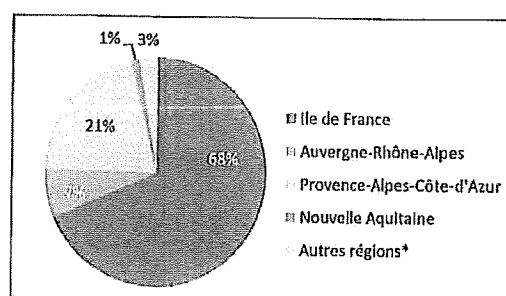
L'entreprise 1001 Vies Habitat développe son offre de logements sociaux selon une stratégie territoriale qui cible prioritairement les zones tendues des régions Ile-de-France, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur, ainsi que le département de la Gironde.

Part de marché en logement locatif social

La société a poursuivi son développement sur les 4 territoires d'implantation de son patrimoine et plus particulièrement sur les communes qui avaient un fort retard dans leur engagement à réaliser du logement social et dans lesquelles le niveau de la demande de logement est élevé.

La société 1001 Vies Habitat est majoritairement représentée en Ile-de-France (68%), puis en PACA (21%), ainsi qu'en AURA (7%) et en Nouvelle Aquitaine (1%).

La société est également présente dans d'autres régions(*) (<3%) en dehors de nos zones de développement actuelles comme les Hauts-de-France et la Bourgogne-Franche-Comté.

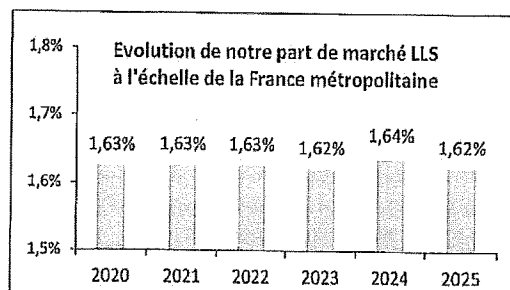


• Sur le « stock » de logement social

A l'échelle nationale, une légère baisse de notre positionnement en part de marché

Au 1^{er} janvier 2025¹, la France métropolitaine compte 5 210 208 logements locatifs sociaux. Ce chiffre désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non des bailleurs : OPH, ESH ou associations agréées, ainsi que les résidences étudiantes et les logements conventionnés des SEM agréées.

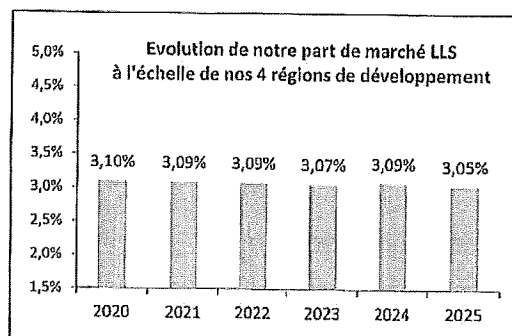
Notre part de marché augmente à 1,62% du parc social total, avec 84 632 logements au titre de RPLS 2025. Ce taux redescend au niveau de 2023.



Légère baisse d'implantation régionale également

Sur les 4 régions sur lesquelles l'entreprise se développe (IDF, AURA, PACA, NA), notre part de marché est de 3,05%, soit presque deux fois plus importante que celle au niveau national.

Elle est néanmoins en légère baisse cette année.



¹ Source : RPLS 2025 soit au 1^{er} janvier 2025

Au 1^{er} janvier 2025, l'entreprise 1001 Vies Habitat détient 84 632 logements et sa part de marché² par région est globalement stable sur l'ensemble des régions.

Le stock de logement est néanmoins en baisse, notamment en Ile de France et sur les régions Hauts-de-France et Bourgogne-Franche-Comté (Autres régions).

*Les « autres régions » regroupent les Hauts de France et la Bourgogne-Franche-Comté

• Evolution 2024-2025 du parc de LLS

L'évolution du parc à l'échelle de la France métropolitaine

L'évolution du parc de logement locatif social à l'échelle de la France métropolitaine en 2025 est en légère hausse de 0,52%, de manière plus faible qu'en 2024 (0,77%) et qu'en 2023 (1,0%).

Sur les quatre régions sur lesquelles la société est présente, les évolutions suivantes sont observées :

- En Ile-de-France, 1,24% contre 0,97% en 2024 ;
- En AURA, 0,95% contre 0,86% en 2024 ;
- En PACA, 1,39% contre 1,68% en 2024 ;
- En Nouvelle Aquitaine, 1,35% contre 1,14% en 2024.

Patrimoine 1001 Vies Habitat au 1 ^{er} janvier 2025 (Source RPLS 2025)	Nombre de logements	PdM en LLS
Ile de France	57 918	4,11%
Auvergne-Rhône-Alpes	5 807	0,95%
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	17 625	5,06%
Nouvelle Aquitaine	1 076	0,32%
Autres régions*	2 206	0,28%
Régions de dévpt du MVH	82 426	3,05%
Total MVH	84 632	1,62%

Les évolutions dans ces 4 régions restent supérieures au rythme d'évolution nationale de 0,52% et en progression, excepté en PACA. Cela traduit la volonté de ciblage de la part de l'Etat de produire du LLS en zones tendues et la dynamique de ces régions.

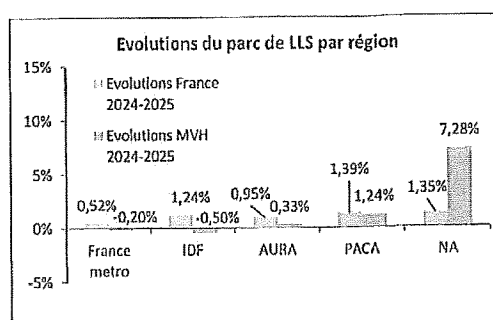
A l'échelle de la société 1001 Vies Habitat, stabilité du patrimoine

Le patrimoine de 1001 Vies Habitat s'établit au 1^{er} janvier 2025 à 84 632 logements.

La société connaît une relative stabilité de son parc avec une évolution de - 0.2%, représentant une perte de 172 logements.

Les territoires en progression sont Auvergne-Rhône-Alpes, Paca et Nouvelle Aquitaine.

- Le patrimoine progresse de 7,28% soit 73 logements en Nouvelle Aquitaine (au-dessus de l'évolution de 1,35% pour le parc du logement social de cette région) ;
- Hausse de 1,24% soit 216 logements en PACA (en-dessous des 1,39% pour cette région) ;
- Hausse de 0,33%, soit 19 logements en AURA (en-dessous de la hausse de 0,95% de cette région) ;
- Baisse de 0,5% soit une baisse de 289 logements en IDF (contre une hausse de 1,24% dans cette région).



² Selon RPLS 2025 au 1^{er} janvier 2025

³ Du 1^{er} janvier 2024 au 1^{er} janvier 2025

Part de marché en logement financé en 2025

• A l'échelle de la France Métropolitaine

L'Etat suit chaque année le volume de logements financés à l'échelle nationale et plus particulièrement le volume de logements financés hors des reconstitutions ANRU.

Région	2025		2024		Évolution 2025/2024
	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	
Ile de France	24 563	24,1%	17 637	20,7%	39,3%
Auvergne-Rhône-Alpes	12 488	12,2%	10 916	12,8%	14,4%
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	8 573	8,4%	6 077	7,1%	41,1%
Nouvelle Aquitaine	9 256	9,1%	10 598	12,4%	-12,7%
Autres régions	11 623	11,4%	40 083	47,0%	-71,0%
Total national	102 094	100,0%	85 311	100,0%	19,7%

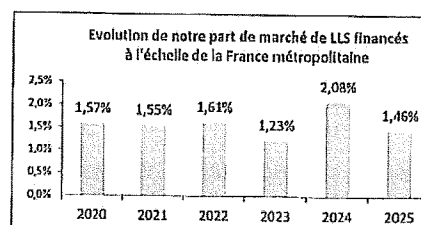
A l'échelle nationale, 102 094 logements sociaux ont été financés au 31 décembre 2025, contre 85 311 en 2024, soit une augmentation forte de 19,7% contre une hausse de 3,7% l'an dernier.

Concernant les quatre régions sur lesquelles nous nous développons, le volume de logements financés a augmenté de 39,4% en Ile-de-France, de 14,4% en AURA et de 41,1% en PACA. Alors que des baisses avaient été observées en IDF et PACA les deux années précédentes. En revanche, on observe un fort recul de logements financés en Nouvelle Aquitaine (-12,7%) et dans les autres régions (-71%). Alors que la Nouvelle Aquitaine avait vu ses logements financés progresser les deux dernières années.

• A l'échelle de 1001 Vies Habitat

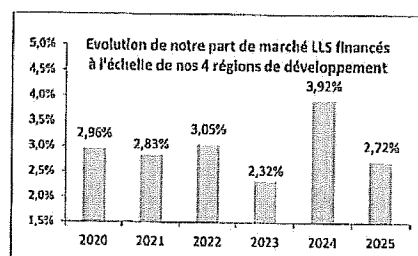
A l'échelle nationale, notre part de marché des LLS financés a diminué en 2025 pour s'établir à 1,46%, contre 2,08% en 2024.

En valeur absolue, le nombre de logements financés est de 1 495 logements en 2025 versus 1 773 en 2024.



A l'échelle des quatre régions de développement de la société, la part de marché des LLS financés est en forte baisse sur l'année 2025, après la forte hausse de 2024, elle s'établit à 2,78% contre 3,92% en 2024.

Ce taux revient au niveau moyen des dernières années avant 2024.



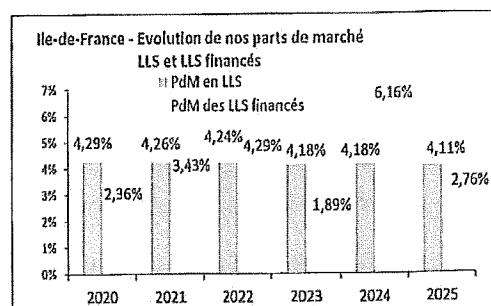
Les 1 495 logements financés correspondent à 95,3% de logements neufs (1 424 logements) et à 4,7% de logements acquis non conventionnés qui seront conventionnés par la suite (71 logements).

En 2024, les parts respectives étaient de 81% en construction neuve (1 438 logements) et de 19% (335 logements) de logements acquis.

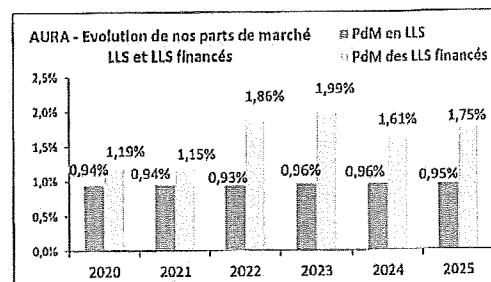
• Comparaison des parts de marché de notre « stock » de LLS et du flux de logements financés

Pour mieux apprécier l'évolution de nos parts de marché, sont mis en regard nos parts de marché sur le stock de logements sociaux et celles sur les flux des logements financés dans l'année.

Cette année, en Ile-de-France, l'entreprise connaît de nouveau une inversion de tendance, avec une part de logements financés de 2,76%, soit 678 logements, bien inférieure à sa part de marché en LLS sur ce territoire (6,16% en 2024).

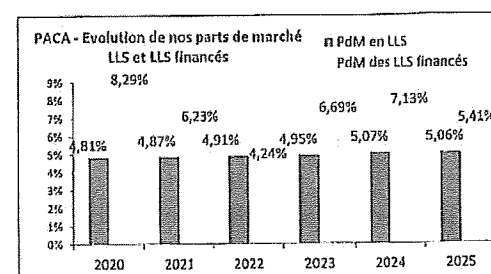


En région Auvergne-Rhône-Alpes, on constate en 2025 une part de marché de logements financés à 1,75% (soit 218 logements) encore bien supérieure à la part de marché en LLS sur ce territoire (0,95% en 2025).



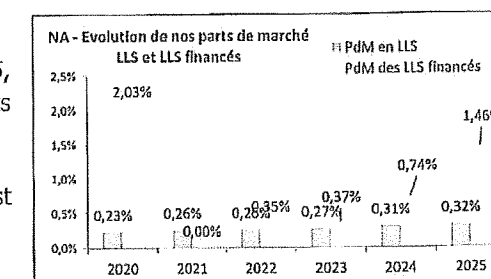
En PACA, la part de marché en logements financés à 5,41%, soit 464 logements, reste supérieure à notre part de marché en logement social de 5,06%.

La part de marché sur le stock reste stable en 2025, après plusieurs années consécutives de hausse.



En Nouvelle Aquitaine, il y a eu 135 logements financés en 2025, contre 78 en 2024, ce qui représentent 1,46% des logements financés.

Cette part est largement supérieure à notre part de marché, qui est passée à 0,32% du parc social de cette région.



• **Vision globale de l'activité de développement de 1001 Vies Habitat**

Pour refléter entièrement l'activité de développement de l'entreprise 1001 Vies Habitat, l'analyse doit également tenir compte des autres filières de production de logement.

Quatre autres filières de production sont développées dans la société à savoir :

1. **Les LLS (Logements Locatifs Sociaux) en reconstitution ANRU.** Il s'agit là davantage d'une production de LLS qui vient en substitution des démolitions engagées dans le cadre des projets ANRU. Pour la société il s'agit de reconstituer une offre nouvelle et mieux localisée. Cette filière s'intègre dans une politique de renouvellement du patrimoine à plus forte valeur patrimoniale ;
2. **Les acquisitions de patrimoine déjà conventionné,** qui viennent enrichir le volume global de logement de la société, renforcer nos positions sur un territoire et optimiser nos coûts de gestion ;
3. **La production de LLI (Logements Locatifs Intermédiaires).** Ces derniers viennent également enrichir le patrimoine de la société et répondre à un besoin des populations aux revenus intermédiaires. On peut distinguer également les ULI (Usufruit Locatif Intermédiaire) ;
4. **La production de logement en accession sociale,** qui par nature, n'augmente pas le patrimoine de 1001 Vies Habitat. Cependant ce type de produit répond à plusieurs objectifs :
 - favoriser l'accession à la propriété à des ménages,
 - fluidifier le parcours résidentiel et libérer du logement social en permettant à certains locataires de devenir propriétaires, libérant ainsi des logements pour des ménages en attente,
 - satisfaire les attentes des collectivités locales en diversifiant les statuts résidentiels,
 - générer des ressources financières pour 1001 Vies Habitat, contribuant au financement de LLS. On distingue ici les logements PSLA (Prêt Social Location Accession).

Ces deux dernières filières contribuent à la diversification de notre offre de produits en résidentiel et permettent à 1001 Vies Habitat de mieux se positionner auprès des collectivités locales qui attendent de la part des bailleurs une offre plus globale et diversifiée en logement résidentiel.

En 2025, l'activité de développement de 1001 Vies Habitat se répartit de la manière suivante :

Régions	CN + AA			Engagés directoire				Total par région
	LLS anciens (hors par' état)	LLS en reconstitution ANRU	Acquisitions de biens conventionnés	LLI (CN et Acquisition)	ULI	Accession sociale	PSLA	
Ile de France	678	153	57	46	23	0	-	957
AURA	218	0	1	73	-	0	28	320
PACA	464	107	26	149	-	0	20	766
Nouvelle Aquitaine	135	0	-	10	-	0	13	158
Total MVH	1 495	260	84	278	23	0	61	2 201

L'ensemble de ces 4 autres filières représentent **près d'un tiers de l'activité globale.**

Ainsi, toutes filières confondues, l'activité de développement de 1001 Vies Habitat en 2025, a porté sur **2 201 logements**, contre 2 357 en 2024 (2 113 logements en 2023), **en baisse de 6,6%** par rapport à 2024.

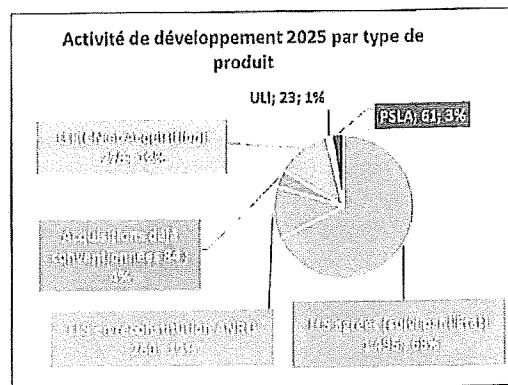
Répartition par type de produit

En 2025, les LLS financés représentent plus des deux tiers (68%) de notre production (contre 75% en 2024).

Les trois filières :

- l'accession sociale et le PSLA,
- le LLI et l'ULI,
- et la reconstitution ANRU,

représentent 28,3% de notre production (21,6% en 2024).



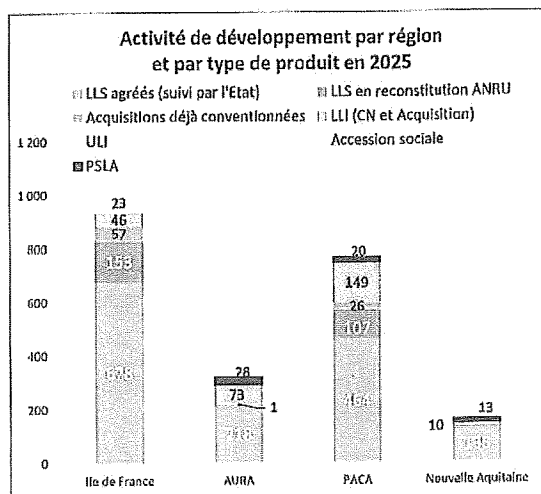
Ventilation par région et type de produit

Cette production se ventile par région de la manière suivante :

- 43,5% en Ile-de-France
- 34,8% en PACA
- 14,5% en AURA
- 7,2% en Nouvelle Aquitaine.

L'ensemble des régions ont développé du LLI.

Des acquisitions déjà conventionnées ont eu lieu sur l'Ile-de-France, l'AURA et la PACA.



Activités dominantes, activités significatives de la société

Ile-de-France et Nouvelle Aquitaine

Au cours de l'année 2025, la Direction Ile-de-France s'est vu adjoindre le territoire de la Nouvelle Aquitaine. Cela constitue ainsi la dixième agence de la direction, qui a été rattachée à la Direction Territoriale du Grand Ouest. La qualité de service a été une thématique particulièrement importante en 2025, avec l'obtention de la labellisation Livia et le renouvellement de la certification CERQUAL pour l'activité de syndic.

Sujet stratégique pour la société, la campagne de charges 2022 a été intégralement quittancée auprès de nos locataires, tandis que le traitement de la campagne de charges 2023 a été finalisé ; le quittancement sera intégralement réalisé sur le premier semestre de l'année 2026, conformément à notre stratégie et objectifs de rattrapage du retard de régularisations des charges.

En terme, de développement, le nombre de logements engagés est de 1 025 logements, soit 123% de l'objectif annuel, avec 92% de LLS, 5% de LLI et 2% d'ULI, et un montant de fonds propres engagés de 33,6 M €.

A fin 2025, 831 logements locatifs ont été livrés. En complément, les opérations d'accession de Corneilles (32 VEFA), Edonia B1 (9 PSLA) et Pessac (6 PSLA) ont également fait l'objet d'une livraison en 2025.

Le Plan d'Entretien du Patrimoine a été engagé à hauteur de 99,2% du budget, soit 112,1 M €. Les études et les appels d'offres réalisés ont pu permettre d'engager et de signer les Ordres de Service sur la fin de l'année afin de respecter la programmation.

Concernant l'exploitation du parc, le taux de recouvrement 12 mois glissants se situe légèrement au-dessus de l'objectif budgétaire (98,8% pour un objectif de 98,5%). Ce résultat est notamment le fruit de l'accélération des régularisations de charges et de l'encaissement réalisé sur les antennes de téléphonie. Il est également à mettre en perspective avec l'interruption en fin d'année des paiements des locataires par carte bleue du fait de la fusion SI, qui est ainsi venue minorer le résultat final.

Le taux de vacance 12 mois glissants se situe au-dessus de l'objectif, avec un taux de 1,32% (pour un objectif de 1,57%). Cette amélioration est la conséquence des plans d'actions mis en place au sein des différentes directions territoriales. De plus, un travail a été initié afin d'analyser plus finement les logements en vacance non commercialisable et poursuivre leur remise sur le circuit de la location.

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Alpes-Maritimes

L'année 2025 a été marquée par les travaux préparatoires à la fusion-absorption de Logis Familial pour la société 1001 Vies Habitat tout en poursuivant nos activités opérationnelles avec des investissements soutenus sur le patrimoine existant et un suivi de la consommation renforcé afin d'atteindre le résultat d'exploitation budgété et maintenir le niveau de qualité de service attendu.

Concernant la campagne de régularisation de charges locatives, l'année 2025 a fait l'objet de nombreux mouvements dans la cellule charges ne permettant pas d'atteindre les objectifs définis dans le budget initial qui était de traiter 100% des dossiers 2024. La date prévisionnelle de l'achèvement de la campagne 2024 est la fin du 1^{er} trimestre 2026.

L'enveloppe annuelle consacrée au plan d'entretien du patrimoine a été engagée à 96%, avec préparation la préparation de la réhabilitation des résidences « le Cézanne » et « Belmonte » pour lesquelles l'enjeu est la rénovation thermique.

Les résultats du développement se situent à 137% de l'objectif 2025, et cela malgré un contexte externe très tendu dans Alpes-Maritimes.

Le nombre de livraisons de logements neufs est de 14 logements livrés en 2025 pour un objectif de 0.

Malgré le contexte sociétal, le taux de recouvrement glissant 12 mois se situe, fin 2025, à un très bon niveau (98,92% pour un objectif révisé de 99%) et cela malgré le gel des moyens de paiement pour les locataires à compter du 15 décembre dans le cadre des opérations de fusion.

Le taux de vacance logements 12 mois glissant est très faible à 0.52%. le taux de vacance des stationnements est de 10.5%.

Var

L'année 2025 a été marquée par les travaux préparatoires à la fusion-absorption de Logis Familial Varois pour la société 1001 Vies Habitat tout en poursuivant nos activités opérationnelles avec des investissements soutenus sur le patrimoine existant et un suivi de la consommation renforcé afin d'atteindre le résultat d'exploitation budgété et maintenir le niveau de qualité de service attendu.

Concernant la campagne de régularisation de charges locatives, l'année 2025 a fait l'objet de nombreux mouvements dans la cellule charges ne permettant pas d'atteindre les objectifs définis dans le budget initial qui était de traiter 100% des dossiers 2024. La date prévisionnelle de l'achèvement de la campagne 2024 est la fin du 1^{er} trimestre 2026.

L'enveloppe annuelle consacrée au plan d'entretien du patrimoine a été engagée à 97%, avec préparation des consultations d'entreprises sur deux résidences pour lesquelles l'enjeu est la rénovation thermique.

Les résultats du développement se situent à 101% de l'objectif 2025, et cela malgré un contexte externe très tendu dans le Var.

Le nombre de livraisons de logements neufs est supérieur aux prévisions du budget initial avec 489 logements livrés en 2025 pour un objectif de 380 logements.

Malgré le contexte sociétal, le taux de recouvrement glissant 12 mois se situe, fin 2025, à un très bon niveau (98,93% pour un objectif révisé de 99%) et cela malgré le gel des moyens de paiement pour les locataires à compter du 15 décembre dans le cadre des opérations de fusion.

Le taux de vacance logements 12 mois glissant est très faible à 0,51%. Le taux de vacance des stationnements est de 5,50%.

Bouches-du-Rhône

La direction des Bouches-du-Rhône, assure la gestion de plus de 5 000 logements sociaux dans le département, territoire caractérisé par une forte tension locative, une croissance démographique soutenue et des enjeux sociaux marqués.

L'environnement dans lequel évolue le territoire des Bouches-du-Rhône demeure contraint et instable, sous l'effet conjugué d'un contexte économique encore fragile malgré des signaux positifs, des coûts durablement élevés (énergie, entretien, prestations), d'un accès au financement plus restrictif, et d'exigences accrues en matière sociale et environnementale.

Ce contexte renforce la nécessité d'un pilotage rigoureux, d'une priorisation des investissements et d'une maîtrise renforcée des équilibres financiers.

Les enjeux financiers et économiques ont été majeurs et marqués par la nécessaire préservation de sa capacité d'autofinancement dans un contexte de marges sous pression (stabilisation des flux de trésorerie et sécurisation du plan de financement à long terme, maîtrise des charges d'exploitation et recherche d'économies structurelle, diversification des leviers de revenus).

Les enjeux sociaux et territoriaux ont été marqués par la gestion d'un patrimoine largement implanté en Quartiers Prioritaires de la Ville, avec une population de locataires de plus en plus fragile. Cela se traduit par le maintien de loyers abordables tout en garantissant la qualité du service rendu ainsi que la prévention des tensions sociales, en accompagnant les publics vulnérables et en améliorant leur cadre de vie.

Quant aux enjeux environnementaux et réglementaires, ils nous ont imposé des exigences de transition écologique dans nos stratégies patrimoniales, en donnant la priorité à la performance énergétique et à la durabilité du patrimoine, et une adaptation continue aux normes environnementales et accès aux dispositifs de financement associés.

Face à ces enjeux, l'année 2025 a été placée sous le signe de la consolidation de l'organisation et le renforcement de l'excellence opérationnelle.

Les actions engagées ont porté prioritairement sur l'optimisation des processus de gestion locative, la réorganisation des équipes de terrain, le renforcement du management intermédiaire et la modernisation des systèmes d'information.

Le pilotage de la performance et excellence opérationnelle s'est opéré par une gestion budgétaire rigoureuse et un suivi rapproché des charges, des audits réguliers et des plans d'actions correctifs ciblés, et le maintien d'une trajectoire financière conforme aux attentes de l'ESH.

L'entretien et la pérennité du patrimoine ont été pilotés par une rationalisation des contrats des prestataires, le développement de la maintenance préventive, l'amélioration du confort des logements et l'allongement de la durée de vie des équipements.

La Direction Bouches-du-Rhône poursuit le développement d'une culture d'amélioration continue, fondée sur l'innovation technologique (outils de pilotage, IA), la valorisation des initiatives de terrain à travers le pilotage des contrats des possibles, et l'implication des équipes dans l'optimisation des processus.

Cette dynamique contribue à renforcer son agilité et sa capacité d'adaptation dans un contexte anxigène.

Région Rhône-Alpes

En entamant l'année 2025, nous savions qu'elle revêtirait un caractère particulier ; qu'elle serait une année de préparation en vue de la fusion avec notre maison mère, la société 1001 Vies Habitat. Malgré l'ampleur de ce projet, il nous appartenait de rester pleinement engagés auprès de nos locataires, du Groupe, des collectivités, et c'est ce que nous avons fait.

Dans un contexte économique toujours plus exigeant et plus incertain, marqué par une accélération des enjeux climatiques, une demande de logements sociaux qui ne cesse de progresser pour atteindre un niveau record de 2,87 millions de ménages en attente, dont plus de 297 000 en région Auvergne Rhône-Alpes.

Et c'est donc dans ce cadre exigeant que les équipes de Sollar ont poursuivi leurs missions. Elles ont permis :

- Plus de 840 attributions pour loger le plus grand nombre.
- Plus de 115 000 € d'aides pour accompagner les ménages.
- 3,7 millions d'euros engagés pour l'entretien courant du patrimoine.
- Près de 6 millions d'euros investis dans des réhabilitations énergétiques.

En parallèle, la direction Rhône-Alpes avec l'aide du Groupe 1001 Vies Habitat a continué d'investir pour acquérir et produire des logements :

- 186 engagements pour le développement du parc.

Ces résultats ont été obtenus grâce à l'implication des équipes, dans un environnement opérationnel de plus en plus contraint.

La première moitié de l'année 2025 a été marquée par la labellisation LIVIA, un jalon important pour Sollar et pour 1001 Vies Habitat. Cette certification constitue un levier structurant pour accompagner les équipes dans une démarche qualité globale, progressive et adaptable, afin de renforcer encore la prise en compte des attentes de nos locataires.

L'année 2025 se distingue également par de bons résultats de nos Indicateurs clés — notamment le taux de vacance et le taux de recouvrement — qui témoignent de la pertinence des choix organisationnels opérés les années précédentes, lesquels continuent de produire leurs effets et contribuent à renforcer notre proximité et notre réactivité auprès des locataires.

Evolution de la production - Positionnement sur le marché par rapport à la concurrence

Ile-de-France et Nouvelle Aquitaine

En 2025, 777 agréments ont été obtenus pour un objectif de 550. A la date de préparation du rapport de gestion, le nombre d'agréments à l'échelle régionale n'est pas encore communiqué.

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

En 2025, 9 243 agréments ont été délivrés dans la région pour un objectif initial de 7 750 logements, soit une hausse de 52 % par rapport à 2024 (source : DREAL Paca).

Alpes-Maritimes

Pour les Alpes Maritimes, cela s'est traduit par la délivrance de 3 012 agréments dont 2 795 en offre nouvelle et 217 en ROLLS contre 1 582 logements en offre nouvelle et 86 en Reconstitution de l'Offre de Logement Social (ROLLS) en 2024 soit un bond de 80,6%.

De son côté la DT des Alpes-Maritimes aura reçu l'agrément de 81 logements locatifs sociaux dont 56 en offre nouvelle et 25 en ROLLS soit 2.7% de la production des Alpes-Maritimes.

A noter, que 20 logements PSLA ont également été agréés et 40 logements LLI ont fait l'objet d'une déclaration auprès de la préfecture du 06.

Var

Dans le Var, ce sont 2 383 agréments dont 2 373 en offre nouvelle et 10 en ROLLS qui ont été délivrés contre 1 672 logements en offre nouvelle et 0 en ROLLS en 2024, soit un bond de 42.5 %.

Pour sa part la DT du Var aura reçu l'agrément de 278 logements locatifs sociaux en offre nouvelle soit 11.7 % de la production Varoise. S'ajoute 43 logements locatifs intermédiaires qui ont fait l'objet d'une déclaration auprès de la préfecture du Var.

Bouches-du-Rhône

Dans les Bouches-du-Rhône, ce sont 3 828 logements qui ont été agréés, dépassant ainsi l'objectif fixé pour 2025.

Il convient d'ajouter 1 879 logements agréés en ROLLS, dont plus des 2/3 en PLAI.

Région Rhône-Alpes

Les agréments délivrés en Rhône-Alpes sont à la hausse, 318 agréments en 2025 contre 256 agréments en 2024.

Pour la direction Rhône-Alpes, 318 logements ont fait l'objet d'une demande de financement, dont 291 logements en PLUS, PLA-I et PLS et LLI et 27 logements en PSLA. Au total, cela représente 63 % de VEFA.

Nouveaux produits - Nouvelles implantations

Région Ile-de-France et Nouvelle Aquitaine

Une opération a été livrée en 2025 sur une nouvelle commune d'implantation, il s'agit de Brou-sur-Chantereine (77). Il n'y a pas eu de nouveaux produits en 2025.

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Alpes-Maritimes

Il n'y a pas de nouveaux produits ni de nouvelles implantations à constater en 2025 sur le Territoire des Alpes Maritimes.

Var

Il n'y a pas de nouveaux produits ni de nouvelles implantations à constater en 2025 sur le Territoire du Var.
A noter l'engagement de 2 opérations en acquisition-amélioration constituant un effet de levier sur le développement de la construction neuve.

Région Rhône-Alpes

En 2025, trois opérations ont été livrées sur de nouvelles communes d'implantation ; il s'agit de la commune de Vaugneray dans le département du Rhône, celle de Bossey en Haute-Savoie et la commune de Ferney-Voltaire dans l'Ain.

Le développement du patrimoine

• Construction neuve locative

L'exercice 2025 est caractérisé par un ralentissement de l'activité de promotion. Dans ce contexte, la société a engagé la production de 1771 logements en 2025 (-19%), dont 89% de LLS. Il a lancé la construction de 1370 logements et a procédé à la livraison de 1557 nouveaux logements.

construction neuve locative				
Ile-de-France	891	777	540	776
Nouvelle Aquitaine	134	145	168	55
Provence-Alpes-Côte d'Azur	560	555	476	650
Auvergne-Rhône-Alpes	186	290	186	76
TOTAL	1 771	1 767	1 370	1 557

• Acquisition-amélioration

Le marché a ralenti en 2025 avec moins de biens à la vente et moins d'acquéreurs qui se positionnent.

Dans ce contexte 1001 Vies Habitat a acté l'acquisition de 155 logements en pleine propriété dont 70 logements à conventionner, ainsi que de 140 logements en rachat de bail emphytéotique ou à construction.

acquisition-amélioration				
Ile-de-France	111	54	2 160	140
Nouvelle Aquitaine	0	0	0	0
Provence-Alpes-Côte d'Azur	42	16	11	0
Auvergne-Rhône-Alpes	2	0	0	0
TOTAL	155	70	2 171	140

• Vente à l'unité et vente en bloc

La vente représente un apport financier significatif pour 1001 VIES HABITAT, lui permettant de financer pour partie ses investissements en amélioration et développement de son patrimoine. La vente à l'unité (vente HLM) permet, par ailleurs, d'insuffler de la mobilité et de parfaire le parcours résidentiel des locataires.

Vente à l'unité

Dans un contexte encore dégradé de la transaction immobilière, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 19 M€ de ventes y compris les lots de stationnements et commerces, en progression de 42% par rapport à 2024.

Il a cédé 104 logements, représentant 0,1% de son parc de logements. Les acquéreurs restent sécurisés au travers de la garantie de rachat et de la garantie de relogement, qu'ils peuvent faire jouer en cas d'accident de la vie, durant les cinq années suivant leur achat.

Vente en bloc

Le Groupe poursuit son activité de vente en bloc venant compléter ses ressources financières tout en permettant le renouvellement et le repositionnement de son parc sur ses territoires cibles.

Il a procédé à la cession de 8 résidences totalisant 447 logements pour un chiffre d'affaires de 57 M€ contre 66 M€ en 2024.

Par ailleurs, il a procédé à la rupture anticipée partielle du bail à construction portant sur un foyer d'hébergement de jeunes travailleurs de 28 logements en PACA.

• Activité de développement par territoire :

• La production neuve

Région Ile-de-France

808 logements ont été livrés en 2025, dont 229 en production propre, 547 en VEFA et 32 en accession.

Région Nouvelle Aquitaine

70 logements ont été livrés en 2025, dont 15 en accession.

Région Auvergne-Rhône-Alpes

76 nouveaux logements en construction neuve VEFA ont été livrés au cours de l'année 2025.

	Unité	Métropole de Lyon	Hors Métropole de Lyon
Construction neuve VEFA	Logements	13	63

Pour précision, en fin d'année le territoire Rhône-Alpes a acté les réceptions techniques de 76 logements qui seront livrés aux locataires en début d'année 2026.

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Alpes-Maritimes

Une résidence, représentant au total 14 logements locatifs sociaux, a été livrée dans le département des Alpes-Maritimes au sein de la commune de Pégomas.

Les livraisons 2025 enregistrent une baisse significative par rapport aux exercices 2024 et 2023, qui se situaient en moyenne autour de 120 logements. Cette diminution s'explique principalement par le contexte complexe de développement rencontré dans ce département au cours des trois dernières années ce qui a impacté le rythme de production.

Les efforts soutenus engagés ces dernières années permettent néanmoins d'anticiper un rétablissement progressif de la production, avec un volume de livraisons appelé à retrouver une dynamique plus régulière et stabilisée sur les exercices à venir.

Commune	Nom commercial	Nb de log. & EQL	LLS	Type de construction	Date de livraison
PEGOMAS	LES BASTIDES DE SIAGNE	14	14	VEFA	15/12/25
TOTAL		14	14		

En 2025, 206 logements locatifs sociaux ont été lancés dans le département des Alpes-Maritimes. Cette dynamique illustre la volonté du groupe de consolider sa présence sur ce territoire à fort enjeu.

La diversité des modes de production est également à souligner, avec une majorité d'opérations engagées en VEFA, complétées par des projets en maîtrise d'ouvrage directe et une opération en acquisition-amélioration, illustrant la capacité à mobiliser différents leviers pour répondre aux besoins en logement social.

Commune	Nom commercial	Nb de logements & EQL	LLS	ULS	LLI	Type de construction	Date du dossier
ANTIBES	TERRES BLANCHES	13	13	-	-	VEFA	26/05/25
MOUANS SARTOUX	CARRE D'OR	20	20	-	-	Production propre	26/05/25
LE CANNET	LE RANCH	95	55	-	40	Production propre	24/10/25
VALLAURIS	ROUVIER	10	10	-	-	VEFA	07/11/25
SAINT LAURENT DU VAR	OSSOLA	12	12	-	-	VEFA	07/11/25
CANNES	FLORE MAURICE CHEVALIER	9	9	-	-	VEFA	20/11/25
MOUANS SARTOUX	CHEMIN DES PLANTIERS	40	40	-	-	VEFA	03/12/25
MENTON	VIEUX MENTON	7	7	-	-	Acquisition-Amélioration	03/12/25
Total		206	166	0	40		

En 2025, un total de 202 logements a été déposé au financement, intégrant notamment deux opérations supplémentaires : Ranch Le Cannet (55 LLS) et Roches Longues à Villeneuve-Loubet (6 ULS).

Dans les Alpes-Maritimes, 141 logements ont finalement été agréés, se répartissant comme suit : 78 LLS, 3 ULS, 40 LLI et 20 PSLA. Ce résultat marque une baisse significative par rapport aux 216 logements agréés en 2024, diminution principalement liée au report des délégataires sur l'enveloppe 2026, consécutif à l'épuisement des fonds départementaux 2025.

Par ailleurs, une opération totalisant 25 logements a été financée en ROLLS, illustrant la diversification des modes de financement mobilisés au cours de l'exercice.

Commune	Nom commercial	Type de construction	Nb de logements et EQL	LLS ANRU	LLI ANRU	LLS DC	LLI DC	LLS DC	LLS PLUS	LLS RES	LLI	PSLA
ANTIBES	VAL CLARET ULS	VEFA	3	-	-	-	-	-	2	1	-	-
CAGNES SUR MER	VILLA FIORI 2	Production propre	25	10	15	-	-	-	-	-	-	-
ANTIBES	TERRES BLANCHES	VEFA	13	-	-	8	4	1	-	-	-	-
MOUANS SARTOUX	PLANTIERS	VEFA	40	-	-	28	12	-	-	-	-	-
LE CANNET	RANCH	VEFA	40	-	-	-	-	-	-	-	40	-
MENTON	LES FAUNES 2	Production propre	20	-	-	-	-	-	-	-	-	20
TOTAL			141	10	15	36	16	1	2	1	40	20

En 2025, trois opérations ont été lancées dans le département des Alpes-Maritimes, représentant un total de 148 logements, dont 128 en locatif social (LLS) et 20 en PSLA. Ces programmes — deux en production propre à Menton et une VEFA à Roquebrune — marquent une dynamique solide du développement sur ce territoire.

Commune	Nom commercial	Nb de log. & EQL	LLS	LLI	PSLA	Type de construction	Date de lancement
MENTON	SAINT JUST	31	31	-	-	Production propre	01/04/25
ROQUEBRUNE	CARNOLES	76	76	-	-	VEFA	16/12/25
MENTON	LES FAUNES 2	41	21	-	20	Production propre	12/12/25
Total		148	128	-	20		

Var

En 2025, treize résidences totalisant 480 logements et 2 loges ont été livrées dans le département du Var, réparties sur huit communes. Ce volume marque une progression significative par rapport à 2024, année au cours de laquelle 238 logements avaient été livrés. En un an, la production a ainsi plus que doublé, traduisant un fort dynamisme opérationnel sur le territoire.

L'année se distingue également par une part importante de production propre 60% des opérations livrées. Deux programmes d'envergure, composés chacun de plus de 100 logements, ont notamment été finalisés. Leur livraison illustre à la fois la capacité de production du Var et l'agilité des équipes de gérance, pleinement mobilisées pour garantir un niveau de qualité élevé.

Ces livraisons s'inscrivent dans la continuité du renforcement de la présence du groupe dans le Var et contribuent directement à l'enrichissement de l'offre de logements sociaux dans un département marqué par une forte tension résidentielle.

Commune	Nom commercial	Nb de log. & EQL	LLS	LLI	Type de construction	Date de livraison
TRANS EN PROVENCE	PARADIS	28	28	-	Production propre	03/03/25
FREJUS	TERRES D'AZUR	109	109	-	Production propre	18/03/25
FREJUS	COCON (LACHENAUD 2)	14	14	-	VEFA	15/04/25
SANARY SUR MER	LES BALCONS D'HESTIA	17	17	-	VEFA	24/04/25
LES ARCS SUR ARGENS	SAINT ROCH TR1	49	49	-	Production propre	27/05/25
SIX FOURS LES PLAGES	RESTANQUES D'AZUR	14	14	-	VEFA	11/06/25
LA SEYNE SUR MER	VIGNELONGUE	7	7	-	VEFA	23/06/25
FREJUS	ARTHEMYS	35	35	-	VEFA	24/06/25
LA CADIÈRE D'AZUR	ORÉE DES PINS	40	40	-	Production propre	16/07/25
FREJUS	ESTEREL	84	63	21	VEFA	21/10/25
SOLLIES PONT	NOTRE DAME - VILLA ROSE	12	12	-	Production propre	27/10/25
SIX FOURS LES PLAGES	CURET HAUT - La reserve	19	19	-	VEFA	26/11/25
LES ARCS SUR ARGENS	SAINT ROCH TR2	52	52	-	Production propre	04/11/25
Total		480	459	21		

En 2025, 239 logements ont été engagés dans le département du Var, dont 221 LLS et 18 LLI, au travers de douze opérations. Ce volume, bien qu'inférieur aux 275 logements engagés en 2024, demeure significatif dans un contexte de marché tendu et de complexification des montages et est supérieur à l'objectif fixé de 235 logements.

L'année est marquée par une prédominance des opérations en VEFA, complétées par deux acquisitions-améliorations et une opération en production propre. Cette diversité des modes d'intervention contribue à maintenir une dynamique d'investissement maîtrisée. On observe également une évolution vers des opérations de capacité plus réduite, avec des programmes n'excédant pas 35 logements.

L'exercice 2025 témoigne d'un effort d'investissement soutenu, contribuant à alimenter un pipeline de production solide et à répondre durablement aux besoins en logements sociaux dans un territoire soumis à une forte tension résidentielle.

Commune	Nom commercial	Nb de logement et EOL	LLS	LLI	Type de construction	Date du directoire
FREJUS	SUVERET	19	19	-	VEFA	15/04/25
FREJUS	CRISCI	32	32	-	VEFA	15/05/25
DRAGUIGNAN	MONTFAVET	53	35	18	VEFA	04/06/25
OLLIOULES	OAP LA ROYALE	25	25	-	VEFA	04/06/25
FREJUS	LACHENAUD	24	24	-	VEFA	10/07/25
LA SEYNE SUR MER	GERARD PHILIPPE	18	18	-	VEFA	13/11/25
BANDOL	RUE DU BUFFON	7	7	-	VEFA	09/12/25
SIX FOURS LES PLAGES	KENNEDY	10	10	-	VEFA	09/12/25
LA SEYNE SUR MER	CHATEAUBANNE	9	9	-	VEFA	09/12/25
TOULON	BD TESSE	11	11	-	Acquisition Amélioration	09/12/25
SAINT RAPHAEL	CLEMENCEAU	23	23	-	Production propre	09/12/25
OLLIOULES	19/26 GAMBETTA	8	8	-	Acquisition Amélioration	09/12/25
Total		239	221	18		

En 2025, 321 logements ont été financés sur le département du Var, contre 274 en 2024. Cette hausse traduit une dynamique de développement soutenue, portée par les opérations en VEFA, par la production propre ainsi que par une acquisition-amélioration.

L'exercice 2025 se caractérise par une forte prédominance des logements locatifs sociaux, qui représentent 278 logements, confirmant l'engagement en faveur du logement social. À l'inverse, l'année connaît une diminution du recours aux produits diversifiés (ULS, ULI, PSLA), au profit d'une seule catégorie complémentaire : 43 logements locatifs intermédiaires (LLI).

Les financements sont répartis sur 11 communes du territoire, témoignant d'une diffusion équilibrée de l'offre et d'une implantation solide de 1001 Vies Habitat dans le département.

Cette dynamique illustre l'engagement constant du Var en matière de développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins du territoire, tout en contribuant pleinement aux objectifs régionaux en matière d'habitat.

Commune	Nom commercial	Nb de logement et EOL	LLS	LLI	PSLA	Type de construction
DRAGUIGNAN	MONTFERRAT	53	35	18	-	VEFA
HYERES	YANN PIAT	36	11	25	-	VEFA
FREJUS	CRISCI	32	32	-	-	VEFA
OLLIOULES	RN8 - OAP*	25	25	-	-	VEFA
FREJUS	LACHENAUD 25 ILS (redépôt)	24	24	-	-	VEFA
FREJUS	SUVERET	19	19	-	-	VEFA
SANARY SUR MER	DUHAMEL 2 COMPLEMENT	1	1	-	-	VEFA
LORGUES	ENCLOS 2 COMPLEMENT	20	20	-	-	Production propre
SOLLIES TOUCAS	PROJET CENTRALITE	60	60	-	-	Production propre
LA SEYNE SUR MER	CHATEAUBANE	9	9	-	-	VEFA
LA CADIERE D'AZUR	CH DU STADE - SAINT MARC	17	17	-	-	Production propre
BANDOL	RUE BUFFON	7	7	-	-	VEFA
SIX FOURS LES PLAGES	KENNEDY	10	10	-	-	VEFA
OLLIOULES	19 & 26 GAMBETTA	8	8	-	-	Acquisition Amélioration
Total		321	278	43	-	

En 2025, 5 opérations de construction ont été lancées comptabilisant 210 logements, contre 8 opérations comptabilisant 137 logements en 2024.

La VEFA demeure largement majoritaire, portée notamment par une opération d'envergure à Fréjus de 136 logements. Sur l'ensemble des programmes, 152 logements LLS et 23 ULS ont été lancés, traduisant la priorité donnée au logement social. Les opérations intègrent également 23 logements LLI, ainsi que 12 logements en PSLA, témoignant d'une offre diversifiée, adaptée aux différents besoins des ménages.

Commune	Nom commercial	Nb de logement at EQL	LLS	ULS	LLI	PSLA	Type de construction	Date d'OS/ Date signature
SAINT CYR SUR MER	LES GLYCINES 2	9	9	-	-	-	Production propre	07/03/25
PUGET SUR ARGENS	ESTRELLA	30	18	-	-	12	VEFA	17/10/25
TOULON	ROGER GIRAUD	16	16	-	-	-	VEFA	19/11/25
FREJUS	CAIS 2	136	90	23	23	-	VEFA	04/12/25
FREJUS	SUVERET	19	19	-	-	-	VEFA	15/12/25
Total		210	152	23	23	12		

Bouches-du-Rhône

Commune	Nom commercial	Nb de log. & EQL	LLS	LLI	ULI	Type de construction	Date de livraison
MARSEILLE	CLOSLISA (ABONDANCE)	34	11	23	-	VEFA	05/05/25
COUDOUX	NATUREA (PETIT COUDOUX)	29	29	-	-	VEFA	17/06/25
MARSEILLE	LE MONTAUD (SAINT JUST)	78	36	-	42	VEFA	09/09/25
LANCON-PROVENCE	PURE PROVENCE	15	15	-	-	VEFA	21/10/25
TOTAL		156	91	23	42		

Quatre résidences, représentant au total 156 logements locatifs sociaux, ont été livrées dans le département des Bouches-du-Rhône, réparties sur trois communes.

1001 Vies Habitat poursuit ainsi le développement de sa présence au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence : renforcement de son Implantation dans des arrondissements marseillais attractifs (11^e et 13^e), consolidation de son ancrage à Lançon-Provence avec une quatrième résidence, et ouverture à une nouvelle commune, Coudoux, grâce à la livraison de la résidence « Naturea ».

En 2025, la totalité des résidences livrées aura été réalisée en VEFA.

Logements engagés en 2025

Commune	Nom commercial	Nb de logement at EQL	LLS	LLI	Type de construction	Date du dossier
MARSEILLE	LE MEE	11	0	11	VEFA	22/01/25
BARBENTANE	BERTHERIGUES	10	10	0	Production propre	21/03/25
LA CIOTAT	DULAC 3	6	6	0	VEFA	05/06/25
MARSEILLE	DAUDET	44	44	0	VEFA	09/07/25
ROUSSET	LES HAUTS DE ROUSSET	9	9	0	Production propre	09/09/25
ROGNES	REFLETS DE FONTVIEILLE	9	9	0	VEFA	08/10/25
FUVEAU	MIRABEAU	8	8	0	Acquisition Amélioration	12/11/25
LA CIOTAT	DULAC	8	0	8	Production propre	05/12/25
MARSEILLE	COMMANDERIE	44	44	0	VEFA	06/12/25
TOTAL		149	130	19		

En 2025, 1001 Vies Habitat a engagé le développement de neuf opérations représentant 149 logements locatifs sociaux dans le département des Bouches-du-Rhône. Ces projets traduisent la volonté de renforcer sa présence sur des territoires stratégiques de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Trois nouveaux territoires font leur entrée dans le périmètre d'intervention : le 9^e arrondissement de Marseille, ainsi que Barbentane et Rognes. Parallèlement, 1001 Vies Habitat poursuit son développement sur des communes déjà investies, notamment à La Ciotat, Rousset, Fuveau et dans le 13^e arrondissement de Marseille.

La diversité des modes de production est également à souligner, avec une majorité d'opérations engagées en VEFA, complétées par des projets en maîtrise d'ouvrage directe et une opération en acquisition-amélioration, illustrant la capacité à mobiliser différents leviers pour répondre aux besoins en logement social.

Demandes de financements publics financées en 2025

Commune	Nom commercial	Type de construction	Nb de logement et EQL	PLUS ANRU	PLAI ANRU	PLUS DC	PLAI DC	PLS	ULS	LLI
MARSEILLE	LES OLIVES	VEFA	93	22	16	0	0	0	0	55
VITROLLES	ROUSSEAU	Production Propre	4	0	4	0	0	0	0	0
MARSEILLE	TRAVERSE LE MEES	VEFA	11	0	0	0	0	0	0	11
TRETS	CASSIN 1	Production Propre	18	11	7	0	0	0	0	0
BARBENTANE	BERTHERIGUES	Production Propre	10	0	0	3	3	4	0	0
MARSEILLE	ALPHONSE DAUDET	VEFA	44	8	14	0	0	22	0	0
LA CIOTAT	BAIA AZUR (DULAC 3)	VEFA	6	0	0	3	3	0	0	0
FUVEAU	MIRABEAU	Production Propre	8	0	0	4	4	0	0	0
ROGNES	LES REFLETS DE FONTVIEILLE	VEFA	9	0	0	2	5	2	0	0
MARSEILLE	COMMANDERIE	VEFA	75	0	0	23	31	21	0	0
TOTAL			278	41	41	35	46	49	-	66

En 2025, un agrément portant sur 278 logements a été obtenu dans les Bouches-du-Rhône, répartis sur 10 opérations. Ce volume marque une progression particulièrement importante par rapport aux 74 logements financés en 2024.

Les financements ANRU ont également fortement augmenté, passant de 36 agréments en 2024 à 82 en 2025, soit plus du double. Par ailleurs, le financement multiproduit intégrant du LLI a connu une évolution notable, avec 66 logements financés en 2025 contre aucun en 2024.

Le recours croissant à des montages multiproduits illustre la complexité des opérations et la nécessité d'une grande agilité pour assurer leur équilibre financier. Cette capacité d'adaptation demeure essentielle pour développer une offre de logements locatifs sociaux dans un territoire particulièrement exigeant.

Lancements 2025

Commune	Nom commercial	Nb de log. & EQL	LLS	LLI	PSLA	Type de construction	Date de lancement
MARSEILLE	TERRASSES DE LA VILETTE	87	87			Production propre	24/04/25
LA CIOTAT	LES ARCADES	4	4			VEFA	24/07/25
TRETS	CASSIN 1 ET 2	53	42	11		Production propre	15/12/25
LA CIOTAT	BAIA AZUR (DULAC 3)	6	6			VEFA	22/12/25
TOTAL		150	139	11	-		

En 2025, 150 logements dont 139 LLS et 11 LLI ont été lancés.

La production propre représente la part majoritaire de ces lancements, confirmant son rôle central dans la dynamique de développement de l'activité.

Évolution des livraisons pour les trois prochaines années (nombre de logements)

Nom Opération	Type de construction	ANRU PLUS	ANRU PLAI	PLUS	PLAI	PLS	LLS	LLT	PSLA	Livraison par année		
										2026	2027	2028
ROUSSET – LE JAS	VEFA			10	5		15			15		
LA CIOTAT - ALLEGRE	VEFA	2	2				4			4		
MARSEILLE - PATIO SERENA	VEFA					15	15				15	
PERTUIS - LIMBERT	Production propre	2	5	3			10		4		14	
MARSEILLE - TERRASSES VILETTE 1&2	Production propre	14	26			47	87				87	
TRETS - CASSIN 1 & 2	Production propre	14	13	9		6	42	11				53
PEYROLLES - COOPERATIVE	Production propre			7	6	5	18					18
MARSEILLE - CAZEMAJOU 04	Production propre	12	8			9	29		7			36
LA CIOTAT - BAIA AZUR (DULAC 3)	VEFA			3	3		6					6
ROQUEVAIRE - CLOS CASTELLAN 1ère partie	Production propre			19	9		28					28
VITROLLES - ECOLE ROUSSEAU	Production propre	16	12				28		24			52
MARSEILLE - DAUDET	VEFA	8	14			22	44					44
TOTAL		68	80	51	23	104	306	11	35	19	116	237

Au cours des trois prochaines années, la Direction Bouches-du-Rhône prévoit la livraison de 372 logements supplémentaires.

Cette projection illustre une dynamique de production soutenue, marquée par une diversité de produits et par une répartition équilibrée entre les opérations en VEFA et celles réalisées en production propre, chacune représentant près de la moitié des logements prévus.

Bien que l'année 2026 enregistre une baisse ponctuelle du volume de livraisons, cette diminution reste conjoncturelle.

Les perspectives pour les années suivantes demeurent très favorables, grâce à un portefeuille d'opérations engagées particulièrement solide. Les prévisions indiquent en effet une reprise nette dès 2027, suivie d'une progression encore plus soutenue en 2028, portée par plusieurs projets d'envergure déjà planifiés. Par ailleurs, plusieurs opérations en production propre (Terrasses de la Villette, Cazemajou, Clos Castellan), dont certaines présentent un historique technique ou foncier complexe, arriveront également à leurs termes sur cette période, contribuant ainsi à renforcer la dynamique globale des livraisons.

Enfin, la période 2026-2028 intègre 35 logements en PSLA, traduisant le démarrage progressif de l'activité d'accession sociale dans les Bouches-du-Rhône : 4 logements individuels seront livrés dès 2027 (Pertuis – Limbert), avant une montée en puissance en 2028 avec 31 logements supplémentaires sur Marseille et Vitrolles.

• Les acquisitions

Région Ile-de-France

En 2025, le marché des transactions inter bailleurs a connu un léger ralentissement malgré la baisse des taux d'intérêts. 1001 Vies Habitat a signé les actes d'acquisition de 4 résidences totalisant 111 logements dont 54 ont fait l'objet d'un conventionnement en LLS.

Elle a procédé aussi au rachat des droits du bailleur de 140 logements auprès des villes de Marcoussis et Epinay-sur-Orge, détenus jusqu'alors en bail à construction.

Enfin, elle a signé la promesse synallagmatique de vente pour la reprise des 2160 logements d'Erilia en Ile-de-France, pour une réitération prévue au 30 juin 2026.

Région Nouvelle Aquitaine

La société a concentré ses ressources sur le développement dans le locatif neuf et n'a pas procédé à l'acquisition de patrimoine dans l'ancien en 2025.

Région Auvergne-Rhône-Alpes

La société n'a pas procédé à l'acquisition de patrimoine dans l'ancien en 2025.

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

La société a procédé à l'acquisition de 3 résidences totalisant 42 logements à conventionner à Marseille et Ollioules.

La vente ILM

Région Ile-de-France

En 2025, 73 ventes de logements ont été actées pour un chiffre d'affaires de 13,4 M€ et 13 compromis restent en cours. Par ailleurs, 1001 Vies Habitat a cédé des locaux commerciaux et parkings pour une valeur de 0,7 M€.

Ce résultat a été obtenu dans un contexte économique encore compliqué pour les acquéreurs et des contraintes administratives fortes liées notamment à la prorogation de la CUS qui prenait fin au 30 juin.

Région Nouvelle Aquitaine

La société ne cède pas de patrimoine sur ce territoire en développement.

Région Auvergne-Rhône-Alpes

Le budget initial prévoyait la vente de 7 logements pour une trésorerie nette de 1 153 K€. 6 logements ont été vendus au cours de l'exercice 2025 et ont permis de dégager 791 K€ de trésorerie.

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

La société a cédé 25 logements pour un chiffre d'affaires en progression de 4,3 M€. Outre la prorogation des CUS, elle a dû faire face aux difficultés liées à la mise en place ou au renouvellement des Conventions de Mixité Sociale, sans lesquelles la vente est interrompue sur les communes carencées.

La vente en bloc

Région Ile-de-France

En 2025, 1001 Vies Habitat a procédé à la cession de quatre résidences en Ile-de-France totalisant 211 logements, pour un chiffre d'affaires de 32 M€, inférieur à celui de 2024.

Région Nouvelle Aquitaine

La société ne cède pas de patrimoine sur ce territoire en développement.

Région Auvergne-Rhône-Alpes

Au cours de l'année 2025, les 60 logements de la résidence Le Clos Dolet à Chassieu dans le département du Rhône ont été vendus à SDH CONSTRUCTEUR pour une trésorerie nette de 7 519 K€.

Initialement, 183 logements avait été Intégré au budget :

- Résiliation du bail emphytéotique du foyer de 87 logements *Les Volubilis* à Décines (Rhône).
- Vente en bloc de la résidence *Le Zéphyr* à Lyon 7^{ème} comprenant 96 logements.

Pour des raisons juridiques, ces cessions ont été reportées ultérieurement ; dans l'urgence, deux nouveaux programmes ont été mis en vente :

- *Park I & II* à Décines (Rhône), comprenant 67 logements.
- *Le Clos Dolet* à Chassieu (Rhône), comprenant 60 logements.

Il n'y a pas eu preneur dans des conditions acceptables pour le groupe immobilier *Park I & II* ; cependant, un accord a été trouvé avec un des confrères de la Région pour le programme *Le Clos Dolet*.

Enfin, pour des raisons stratégiques, la mise en vente de deux autres programmes drômois se poursuit :

- Résidence *Le Cèdre* à Bourg-les-Valence (44 logements).
- Résidence *Les Terrasses du Midi* à Saint-Rambert-d'Albon (24 logements).

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

1001 Vies Habitat a arbitré trois résidences comportant 176 logements sur Vitrolles, Istres et Draguignan pour un résultat de 13 M€.

Par ailleurs, elle a procédé à la rupture anticipée partielle du bail à construction de « La Grande Tourrache » pour un foyer d'hébergement de jeunes travailleurs de 28 logements à La Crau/La Farlède.

• L'accession sociale à la propriété

Région Rhône-Alpes

Opération les Coquelicots à Ville-la-Grand (Haute-Savoie)

L'ensemble des logements et garages ont été vendus représentant un prix de vente total de 3 726 K€ hors taxe.

Opération Les Prairies du Jura à Sergy (Ain)

Signature de 26 contrats de réservation représentant un chiffre d'affaires de 7 593 K€ HT, garages inclus.

Opération située rue Faventines à Valence (Drôme)

Certaines difficultés financières et techniques rencontrées par le promoteur, nous ont contraint d'abandonner cette opération au mois de décembre 2025.

Opération Le Pré François située à Doussard (Haute-Savoie)

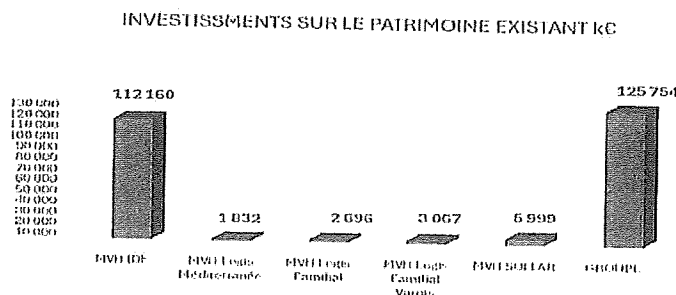
Une nouvelle opération de 4 logements en BRS représentant un chiffre d'affaires de 1 244 K€ HT a été engagée. La commercialisation a débuté en décembre 2025.

L'investissement sur le patrimoine

• La programmation

- Le PSP définissant des objectifs annuels, ceux-ci sont repris dans le Plan d'Entretien du Patrimoine (PEP) ;
- le PEP est constitué de deux types enveloppes :
 - La liste des opérations **programmées** (études et travaux) et les enveloppes financières associées pour un budget de à l'échelle de groupe.
 - La mise à disposition d'enveloppes budgétaires (dites transverses) affectées à des besoins identifiés par les territoires et répondant le plus souvent à des besoins exprimés par la gérance (Petits investissements, amélioration des logements, traitement en diffus des classes d'étiquettes G, accompagnement des seniors) .

Le budget d'investissements sur patrimoine existant en 2025 du Groupe s'élèvent à **125 754 K€** avec la répartition par territoire suivante :



L'ensemble de ces engagements sont pilotés à travers un Comité Patrimoine dont la mission est de valider chaque projet à chaque étape d'avancement sur les aspects techniques, financiers et organisationnels.

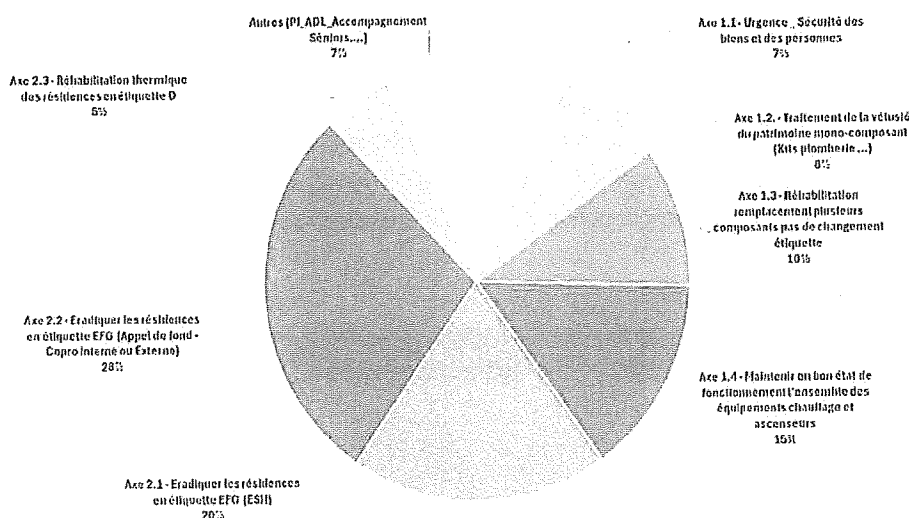
- **Le PEP – Des opérations programmées structurées par le PSP.**

Les 125 M€ d'investissement peuvent être répartis selon 7 axes principaux (+1 axe de dépenses transversales):

La programmation réalisée à l'échelle du groupe s'est structurée autour de ces axes principaux tout en tenant en compte des spécificités patrimoniales de chaque territoire. Il en ressort des investissements repartis par axe comme suit :

Stratégies par axes principaux (programmation 2025)	Engagement Budget au 30/12/2025 (K€)	%
Axe 1.1 - Urgence - Sécurité des biens et des personnes	8 906 623	7%
Axe 1.2 - Traitement de la vétusté du patrimoine mono-composant (Kits plomberie ...)	10 028 028	8%
Axe 1.3 - Réhabilitation remplacement plusieurs composants pas de changement étiquette	13 060 752	10%
Axe 1.4 - Maintenir en bon état de fonctionnement l'ensemble des équipements chauffage et ascenseurs	18 477 641	15%
Axe 2.1 - Eradiquer les résidences en étiquette EFG (ESH)	24 541 089	20%
Axe 2.2 - Eradiquer les résidences en étiquette EFG (Appel de fond - Copro Interne ou Externe)	35 559 111	28%
Axe 2.3 - Réhabilitation thermique des résidences en étiquette D	6 657 313	5%
Autres (PI ADL Accompagnement Séniors....)	8 523 538	7%
TOTAL	125 754 095	100%

Illustration de la stratégie MHV "Principaux engagements 2025 par nature"



53% du budget des investissements au PEP fléché vers des réhabilitations thermiques à l'échelle du groupe, représentant d'une volonté forte de traitement des logements les plus énergivores et d'amélioration performance thermique du parc.

Ile-de-France et Nouvelle Aquitaine

Le Plan d'Entretien du Patrimoine a été engagé à hauteur de 99,2% du budget, soit 112,1 M €. Les études et les appels d'offres réalisés ont pu permettre d'engager et de signer les Ordres de Service sur la fin de l'année afin de respecter la programmation.

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Alpes-Maritimes

La programmation 2025 portée au Plan d'Entretien Prévisionnel est de 2 703 K€ pour l'année 2025. Le montant des engagés au 31/12/2025 s'établit à 2 594 K€ (hors conduite d'opérations), soit un engagement à hauteur de 96 %.

Les principaux axes d'investissement poursuivis sont la réhabilitation de la Gare du Sud à Nice, la préparation de la réhabilitation d'ensemble de la résidence Cézanne à Nice ainsi que des remplacements de composants et d'équipements. Le reste du budget a été fléché vers des petits investissements.

Var

La programmation 2025 portée au Plan d'Entretien Prévisionnel est de 3 132 K€ pour 2025.

Le montant des engagements au 31 décembre 2025 y compris les honoraires de MO s'établit à 3 022 K€ en investissements soit un engagement à hauteur de 96,50 % essentiellement fléché vers du remplacement de composant, et à 444 458 € en Acquisition-Amélioration.

2025 a permis l'engagement des études pour les deux réhabilitations globales des résidences du « Pré de Pâques » à Brignoles et du « Baouchet » à Draguignan (résorption des étiquettes énergivores) prévues en travaux pour 2026 et 2027.

Hors intervention sur le patrimoine, 213 K€ ont été investis en réfection du siège de la Direction territoriale du Var « Le Gounod » à Toulon, et de l'agence d'Hyères.

Bouches-du-Rhône

Au PEP, à fin 2025, 1 484 252€ ont été engagé soit 81 % du montant.

Les opérations suivantes n'ont pas pu être engagées pour des raisons de conduite des études et d'organisation des équipes :

- La réfection des ascenseurs de la résidence des « Gémeaux »
- Le projet de réfection du parking de « Rimbaud »
- Le projet de confortement et de réhabilitation de la résidence « Villa Hortus »

Hors PEP, la Direction des Bouches-du-Rhône a également en suivi des opérations d'acquisitions-améliorations qualifiées de Grand Projet, compte-tenu de leur potentiel de densification et de mutation urbaine :

- « La Visitation »
- « Arcades Saint Jean »

Compte-tenu des problématiques techniques importantes rencontrées sur ces patrimoines, l'année 2026 devra permettre d'atterrir sur les montages spécifiques et une programmation de travaux.

Région Rhône-Alpes

Le budget 2025 alloué au PEP du territoire Rhône-Alpes était de 6 000 K€.

Au cours de l'exercice, la société a engagé un important programme de travaux pour un engagement à fin décembre 2025 de 5 384 K€ soit 61 opérations.

999 logements du patrimoine de la société ont été concernés.

Ces investissements ont été consacrés aux études et aux travaux relatifs à :

- Réhabilitations thermiques : 69 logements E, 81 logements F et 17 logements G.
- Réhabilitation vétusté générale.
- Vétusté des composants.
- Végétalisation (création d'îlot de fraîcheur).
- 17 ascenseurs remplacés.
- Remplacement des chaudières individuelles gaz de 12 résidences.

Mais également :

- 3 résidences passées au RCU pour 0 € (1^{ère} action d'économie circulaire).
- Lancement d'un contrat de maintenance de chaufferies collectives.
- Valorisation des toitures (2 nouveaux contrats, une renégociation et un avenant).
- L'obtention du permis de construire pour la rénovation des bureaux du siège à Lyon.
- Ébauche d'un travail de fond sur la cartographie des rôles et des missions.

• Les projets de renouvellement urbain

Région Ile-de-France

La Direction Ile-de-France a poursuivi la mise en œuvre des 10 conventions NPNRU dans le cadre de l'ANRU 2, que ce soit via des projets de construction, de réhabilitation ou de démolition. Les principaux projets sont ceux de Sartrouville, de Corbell Essonne et de Savigny-sur-Orge. L'identification de la reconstitution de l'offre est quasiment finalisée, avec encore un potentiel à exploiter pour le NPNRU de Sartrouville.

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Alpes-Maritimes

La Direction Territoriale des Alpes-Maritimes n'est pas concernée par des projets de renouvellement urbain.

Var

La Direction territoriale du Var n'est pas concernée par des projets de rénovation urbaine.

Bouches-du-Rhône

Le NPNRU Vitrolles - Secteur Centre - Le Liourat

La résidence « Prévert » est concernée par un programme de démolition prévu désormais pour fin 2026. Le relogement s'achève (il reste un locataire) mais le calendrier de la démolition reste à confirmer.

L'immeuble est en copropriété avec des commerces en rez-de-chaussée qui doivent faire l'objet d'un rachat par l'aménageur SEMEPA avec un horizon incertain quant à une issue à l'amiable.

Dans le même temps, les logements font l'objet de tentatives de squat quotidiennes et ont nécessité la mise en place d'un gardiennage 24h/24, 7j/7 par quatre agents. A ce jour, 14 logements sont squattés, le gardiennage a réussi à stopper le phénomène.

Alertés par 1001 Vies Habitat, l'Etat et la collectivité se mobilisent pour permettre une opération d'évacuation au premier trimestre 2026. Dans un premier temps, les partenaires doivent s'assurer de l'occupation sociale (mise à l'abri des ménages les plus fragiles). 1001 Vies Habitat s'assure de son côté du bon dévoiement des réseaux et de la sécurisation définitive du site une fois l'évacuation réalisée.

Une opération de réemploi ambitieuse est également en cours en préalable à la démolition « 1001 Matériaux ».

Une opération de résidentialisation de la résidence « Verlaine », financée par l'ANRU, reste à engager en 2026.

Le NPNRU Marseille Centre – Îlot Démonstrateur Hoche – Versailles

Le projet « Eugène Pottier » avait été suspendu par le bailleur en l'absence d'un positionnement de la collectivité sur le projet remanié et présenté en CE ANRU en septembre 2025.

L'arbitrage de l'ANRU sur le projet a été communiqué en novembre 2025 pour un concours financier confirmé à 3,7 M€ (subventions et prêt bonifié Action Logement).

Le dernier obstacle opérationnel à l'engagement du projet est la valorisation du rachat de bail à construction auprès de la Ville de Marseille, dont les échanges sont encore en cours.

L'année 2026 doit permettre d'engager les opérations au sens de l'ANRU pour sécuriser les financements.

Région Rhône-Alpes

Le territoire Rhône-Alpes n'est pas concerné par des projets de renouvellement urbain.

Région Ile-de-France

Le patrimoine comprend 454 copropriétés et 19 955 lots principaux répartis.

118 copropriétés sont gérées par le syndic 1001 Vies Habitat, couvrant 12 507 lots principaux, assurant ainsi une maîtrise directe de la gestion des opérations.

L'année 2025 a été marquée par un renforcement du pilotage économique de l'activité ainsi qu'au lancement du paiement des appels de fonds pour les copropriétaires dont l'ESH 1001 Vies Habitat, de manière à financer des travaux de rénovation énergétique, avec un effort particulièrement important sur la période 2025-2028.

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Bouches-du-Rhône

L'année 2025 a été marquée par une transformation profonde de l'activité Syndic, dans la continuité du chantier de fusion et de convergence vers l'ESH unique.

La séquence de pilotage, engagée au premier semestre, a constitué un jalon pivot : elle a acté l'harmonisation progressive des pratiques, la cartographie des écarts de procédures et la planification du transfert d'activité vers le modèle cible. Cette phase préparatoire a permis d'anticiper les enjeux de continuité de service (copropriétaires, fournisseurs, patrimoine), de sécurisation des Assemblées Générales et de mutualisation des outils et référentiels.

À l'automne, des contrôles post-fusion des bases par l'éditeur (Orisha) ont permis de fiabiliser les données et de sécuriser le patrimoine d'information (cohérence des référentiels, intégrité des données, points d'attention sur les interfaces). En parallèle, les réunions hebdomadaires « Syndic organisation » et « Point Fusion » ont servi de colonne vertébrale opérationnelle : traitement des irritants, arbitrages rapides, suivi des impayés copropriété, consolidation des circuits de validation et intégration des équipes support.

La feuille de route de transfert effectif d'activité à la nouvelle entité a été validée en septembre 2025 : elle a matérialisé l'aboutissement du travail collectif de convergence (process, rôles, jalons de contrôle, modalités de reporting) et a renforcé la montée en compétence des équipes sur les standards attendus. Ce pilotage fin a été déterminant pour éviter les ruptures de service et sécuriser la relation client, dans un contexte où la gestion des charges et la lisibilité des appels de fonds constituent un facteur de confiance.

Sur le plan de la gouvernance, l'objectif de tenue des Assemblées Générales a été atteint : 100 % des Assemblées Générales ont été tenues avant le 15 décembre 2025, dont 6 Assemblées Générales Extraordinaires (votes liés à la fusion, mise en place des dispositifs LRE, fin des mises à disposition des gardiens). Sur le plan économique, les honoraires du 4^{ème} trimestre s'élèvent à 76 195,54 € (gestion) et 6 921,02 € (annexes).

Sur le plan des ressources, la recherche constante d'optimisation a conduit à regrouper les fonctions de Responsable Syndic et de Responsable Comptabilité Syndic au sein d'un poste unique. Cette organisation clarifie les périmètres de responsabilité, renforce la cohérence du pilotage (gestion et comptabilité) et contribue à l'amélioration de la rentabilité de l'activité sur le département. Elle constitue un levier de structuration pour 2026, en permettant une meilleure continuité managériale et une organisation plus lisible du service.

Deux axes de travail prioritaires ont été identifiés en fin d'exercice :

- **Recouvrement copropriété** : la mobilisation sur la gouvernance (AG/AGE) a mécaniquement réduit la capacité de pilotage fin des impayés sur la période, avec un risque concentré sur quelques dossiers à enjeu (impacts trésorerie et prévention des dégradations de situation)
- **Chaîne de création de copropriété** : le dossier « Mozart » reste en attente de publication de l'EDD et d'attestations notariale afin de finaliser l'entrée sous le régime de la copropriété et le démarrage complet des mécanismes d'administration/facturation

Régions Alpes-Maritimes, Var et Rhône-Alpes

Pas d'activité de syndic sur ces territoires.

Ile-de-France et Nouvelle-Aquitaines

Les commissions d'attributions de logement se sont réunies 311 fois, elles ont étudié 8 793 dossiers pour 5 596 dossiers attribués. Le taux de rotation a été de 5.51%, contre 5.16% en 2024.

Le taux de recouvrement 12 mois glissants se situe légèrement au-dessus de l'objectif budgétaire (98,8% pour un objectif de 98,5%). Ce résultat est notamment le fruit de l'accélération des régularisations de charges et de l'encaissement réalisé sur les antennes de téléphonie. Il est également à mettre en perspective avec l'interruption en fin d'année des paiements des locataires par carte bleue du fait de la fusion SI, qui est ainsi venue minorer le résultat final.

Le taux de vacance 12 mois glissants se situe au-dessus de l'objectif, avec un taux de 1,32% (pour un objectif de 1,57%). Cette amélioration est la conséquence des plans d'actions mis en place au sein des différentes directions territoriales. De plus, un travail a été initié afin d'analyser plus finement les logements en vacance non commercialisable et poursuivre leur remise sur le circuit de la location.

Le résultat de l'enquête de satisfaction est de 76.1%, soit une hausse de 2 points par rapport à 2024. Ce résultat est notamment le fruit des Plans d'Action Qualité de Service mis en œuvre par les équipes de proximité.

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Alpes-Maritimes

Les commissions d'attributions de logement se sont réunies 25 fois, elles ont étudiées 634 dossiers pour 551 dossiers attribués. Cette activité a permis d'obtenir un taux de vacance logements de 0,52 % et la mise en service de 14 logements livrés sur 1 résidence n'ayant généré aucune perte de loyers avec une taux de rotation qui est 5.57% en 2025.

L'activité de commercialisation des stationnements et les plans d'actions mis en place par les équipes de gérance permettent d'obtenir un taux de vacance stationnement de 11.14 %.

Le taux de Recouvrement, malgré un contexte difficile, reste bon avec : 98,92 %. Ces résultats sont en partie permis grâce aux différents moyens de paiement mis en place (65% des locataires sont en prélèvement automatique) et au dispositif d'aides sur quittance 52 195 euros obtenus en 2025. Le volume de dossiers suivi par l'équipe contentieux est de 170 dossiers présents en moyenne.

Le travail des équipes de proximité est reconnu par les locataires avec un taux de locataires satisfaits et très satisfaits de 74.7% et un taux de locataires promoteurs de - 6.

Var

L'activité des commissions d'attribution de logement (CAL) a été très importante. En effet 69 CAL se sont tenues, elles ont étudié 2 596 dossiers pour 2 018 dossiers attribués. Cette activité soutenue a permis d'obtenir un taux de vacance logements de 0,51 % et la mise en service de 480 logements livrés sur 13 résidences n'a généré que 3 pertes mensuelle de loyers avec un taux de rotation de 5,79% en 2025.

L'activité de commercialisation des stationnements et les plans d'actions mis en place par les équipes de gérance permettent d'obtenir un taux de vacance stationnement de 5,50%.

Le taux de Recouvrement malgré un contexte difficile reste bon avec : 98,93 %, ces résultats sont en partie permis grâce aux différents moyens de paiement mis en place (65% des locataires sont en prélèvement automatique) et au dispositif d'Aides sur quittance, 94 560 euros obtenus en 2025. Le volume de dossiers suivi par l'équipe contentieux est de 160 dossiers présents en moyenne.

Le travail des équipes de proximité est reconnu par les locataires avec un taux de locataires satisfaits et très satisfaits de 82% et un taux de locataires promoteurs de +16.

Bouches-du-Rhône

Relogement résidence Prévert

Au cours de l'exercice 2025, l'activité de gérance a été marquée par la phase terminale du relogement « Prévert ». L'opération avait démarré avec une MOUS externalisée et une capacité de relogement initialement limitée aux seuls logements de la Direction Bouches-du-Rhône. La trajectoire a été sécurisée puis accélérée grâce aux efforts conjugués des partenaires (ANRU, Métropole, Ville de Vitrolles), notamment par la construction d'une charte interbailleur, ainsi que par l'internalisation de la MOUS via l'évolution des postes de commerciales en chargés de mobilité. Cette organisation a permis d'augmenter de manière décisive l'accompagnement, la capacité de proposition et de finaliser le relogement. Cette dynamique a par ailleurs été reconnue par l'obtention d'un prix ARHLM.

Ainsi, à fin 2025, un dernier ménage était en attente d'acceptation d'une proposition, mettant fin à la phase de relogement des appartements du projet de renouvellement urbain (clôture opérationnelle en janvier 2026).

L'avancement de l'opération de relogement amène de nouveaux défis puisqu'en fin d'exercice, la sécurisation du site a constitué un enjeu majeur en raison de tentatives de squats sur des logements libérés. Un dispositif de gardiennage 24h/24 – 7j/7 (4 agents) a été mis en place, permettant de contenir le phénomène et de l'endiguer avec l'aide des pouvoirs publics. La séquence d'évacuation est attendue au 1^{er} trimestre 2026, sous réserve de coordination partenaires, avec diagnostic social préalable et mise à l'abri des situations les plus fragiles.

Trophée « Renouvellement Urbain » !

Le 27 janvier 2025 la Direction Bouches-du-Rhône a été récompensée par le trophée 2024 de l'habitat social, catégorie « Renouvellement Urbain » remis par ARHLM PACA & CORSE, dans le cadre de notre contribution à l'effort de relogement en 2024.

Nos deux projets phares NPNRU « Marseille Pottier » et « Vitrolles Prévert » ont joué un rôle crucial dans cette reconnaissance. Près de 100 familles ont été relogées sur ces deux opérations.

Les actions valorisées :

- Mise en place de chargées de mobilité au sein de notre structure pour accompagner les locataires dans leur parcours de vie, et faciliter leur transition vers de nouveaux logements
- Elaboration d'une charte interbailleurs sur la commune de Vitrolles : pour garantir une collaboration efficace et étroite entre les différents acteurs du logement social et notamment les autres bailleurs sociaux, assurant ainsi une meilleure coordination et des résultats optimaux
- Importance du Développement Social Urbain (DSU) : des actions concrètes pour améliorer la qualité de vie des habitants, renforcer la cohésion et le tissu social, notamment lors des déménagements, en travaillant sur le déracinement des familles

Attributions

En 2025, l'activité des Commissions d'Attribution de Logements (CAL) s'est maintenue à un niveau soutenu, avec 49 commissions et 1 421 dossiers présentés, pour un parc de près de 5 000 logements. Sur ces dossiers, 845 décisions d'attribution ont été prononcées, dont 459 en rang 1 et sous conditions suspensives (SCS) et 386 sur rangs suivants ; 576 dossiers ont conduit à une non-attribution (refus/rejets).

Sur l'exercice :

- 376 emménagements ont été réalisés
- 156 logements ont été livrés
- Le taux de rotation s'établit à 5,21 %
- Le ratio d'attribution s'élève à 3,10 (dossiers présentés / rang 1 et SCS), en amélioration vs 2024 (3,21) et 2023 (3,17)
- Le ratio d'emménagement atteint 1,22 (rang 1 et SCS / emménagements), en hausse vs 2024 (1,13) et 2023 (1,09), traduisant une tension accrue sur la concrétisation.

Région Rhône-Alpes

⇒ Les attributions de logements : commissions

Les commissions d'attribution de logements se sont réunies 151 fois sur 5 territoires (162 en 2024).

Concernant les logements conventionnés, 1091 dossiers de candidats ont été présentés (1 120 en 2024), 885 ont été retenus (956 en 2024) et 437 d'entre eux ont fait l'objet d'une attribution en rang 1 et sous condition suspensive (491 en 2024) avec 406 emménagements (456 en 2024). 206 dossiers ont été refusés (164 en 2024), 92 dossiers pour dossiers incomplets (45 %), 51 dossiers pour inadéquation des ressources (25 %), 52 dossiers pour dépassement des plafonds (25 %).

⇒ La prévention des expulsions

275 familles ont fait l'objet d'un suivi personnalisé par les conseillers en économie sociale et familiale en vue de favoriser le maintien dans les lieux, dont 111 dossiers « Banque de France » avec 32 nouveaux dossiers jugés recevables en 2025.

Ces 111 dossiers ont fait l'objet d'un effacement de dette pour un montant de 27 433 € (47 536 € en 2024) pour la partie des locataires présents.

Le montant des aides dites classiques s'élève à 117 552 € (pour 137 aides) et le montant perçu des 58 aides sur quittance s'élève quant à lui à 88 995 € accordés en 2025 pour un déblocage de 82 233€.

En 2025, 330 dossiers sont traités par le service contentieux (contre 335 dossiers en 2024), 273 d'impayés et 57 autres dossiers (15 successions vacantes, 7 locataires partis et 35 procédures hors impayés).

Des actions mises en place, relayées par les chargées de recouvrement, conduisent à limiter les expulsions effectives. Celles-ci sont au nombre de 21 en 2025 contre 13 l'année précédente. Il faut ajouter également 7 logements repris judiciairement après abandon.

⇒ Les indicateurs économiques

La société poursuit ses efforts pour maintenir sa performance à un niveau élevé, malgré le contexte économique difficile et un taux de rotation à 6,79 % (en hausse par rapport à 2024 : 6,33 %).

Taux de recouvrement glissant sur 12 mois : 98,18 %.
Afin de prendre en compte l'impact de la fusion, le taux de recouvrement avait été revu à 98,10 %.

Taux de vacance glissant sur 12 mois : 0,93 %.

Chiffres clés Société

Chiffres au 31/12/2025	1001 Vies Habitat	IDE & Nouv Aquitaine	Bouches du Rhône	Var	Alpes Maritimes	Auvergne Rhône Alpes
Logements Locatifs	(97/44/4)	(62/10/5)	(5/7/4/6)	(8/9/3/6)	(6/15/9)	(6/0/4/5)
Nombre de logements locatifs (logements, foyers...)	87 546	62 886	5 070	8 975	4 570	6 045
Nombre de lots de copropriété et mandats gérés pour tiers	4 880	4 223	646	11		
Logements Publics (en M2)	(8/4/5)	(3/4/5)	(3/6)	(4/8)	(4/9)	(4/5)
Construction neuve logements locatifs	(1/5/7/2)	(8/4/6)	(1/5/6)	(4/8/0)	(1/4)	(7/6)
Construction neuve logements locatifs	1 572	846	156	480	14	76
Acquisition-amélioration (dont rachats de baux)	293	251	33	9		
Accession sociale (Livraisons et Acquisitions)	47	47				
Construction neuve de logements locatifs	(1/8/3/0)	(8/0/0)	(2/7/8)	(3/2/1)	(1/4/1)	(2/9/0)
Construction neuve de logements locatifs	1 830	800	278	321	141	290
Acquisition-amélioration	260	251	8			1
Logement locatif	(1/3/6/7)	(7/0/5)	(1/5/0)	(1/9/8)	(1/2/8)	(1/8/6)
Logement locatif	1 367	705	150	198	128	186
Accession sociale (Mises en chantier)	55	23		12	20	
Ventes (en M2)	(1/0/4)	(7/3)	(1/1)	(5)	(9)	(6)
Nombre de logements vendus aux habitants (vente à l'unité)	104	73	11	5	9	6
Nombre de logements vendus en accession (libre et PSLA)	35	35				
Nombre de logements vendus à des organismes HLM	475	211	104	100		60
Investissements (en M€)	(114/178)	(95/626)	(1/956)	(3/408)	(2/193)	(10/995)
(dont investissements travaux de réhabilitation) en k€	114 178	95 626	1 956	3 408	2 193	10 995
Taux de vacance	1,15%	1,32%	0,89%	0,51%	0,52%	0,93%
Taux de recouvrement	98,71%	98,80%	97,45%	98,93%	98,92%	98,18%
Dont gardiens et employés d'immeubles	(4/4/7)	(3/6/0)	(2/0)	(3/3)	(1/3)	(2/2)
Dont gardiens et employés d'immeubles	447	360	20	33	13	22

Le Plan Stratégique de Patrimoine

Le plan stratégique patrimoine (PSP) a été revu en 2025 dans la continuité de la vision stratégique exprimée en 2024. Ce PSP 2025 s'est appuyé sur 11 axes d'analyse du Parc :

- 1- L'attractivité des sites.
- 2- Le fonctionnement résidentiel.
- 3- Le risque lié au vieillissement.
- 4- La conception intrinsèque du produit.
- 5- Le besoin de travaux.
- 6- Les risques naturels.
- 7- Le risque social.
- 8- La performance énergétique.
- 9- La performance économique.
- 10- Le potentiel d'adaptation au vieillissement.
- 11- La facilité de gestion des copropriétés.

Ce diagnostic aboutissant à une stratégie tournée vers quatre orientations majeures.

ORIENTATION 1 : ORGANISER LA RESILIENCE DU PARC

- o Maîtriser nos obligations de bailleur à travers une connaissance fine et une programmation adaptée des investissements sur la vétusté et la sécurité des biens et des personnes
- o Faire face à l'enjeu environnemental en intégrant la rareté des ressources environnementales dans nos activités et à travers un panel d'actions intégrées dans toutes nos opérations sur des sujets comme la maîtrise de l'eau, la récupération des matériaux, le traitement des déchets, etc...
- o Développer et mettre en œuvre des solutions d'adaptation aux risques climatiques à travers des argiles ou des effets de la chaleur dans nos logements
- o Maintenir notre position de bailleur engagé à travers la poursuite des programmes sur le renouvellement urbain (ANRU) ou la mise en œuvre de projets spécifiques (politique de copropriété, traitement des patrimoines en briques rouges, etc.)
- o Conserver notre capacité d'innovation sur les principales évolutions réglementaires pressenties, les évolutions sociétales ou les changements climatiques

ORIENTATION 2 : CONTRIBUER A ATTENUER LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

- o Disposer d'un parc Bas Carbone en poursuivant la transformation énergétique du parc à travers
 - La décarbonation énergétique parc en faisant évoluer notre mix énergétique (diminution de la part gaz)
 - L'éradication des logements énergivores d'ici à 2034 (Env. 1.000 M€ soit un peu plus de 50% de nos investissements sur 10 ans) *Ce qui devrait permettre d'atteindre une étiquette moyenne C du patrimoine au lieu de D actuellement*
- o Agir pour la sobriété foncière en limitant l'artificialisation des sols
- o Préserver la biodiversité dans le cadre de la gestion de notre parc et de la réhabilitation (Intégration d'actions de plantation d'arbres, de création d'îlots de fraîcheur, de terrasses végétalisées, de solutions alternatives au béton et à l'enrobé pour les surfaces des voiries, parkings, allées, et trottoirs, de Création de jardins familiaux, de champignonnières et fermes urbaines, d'éco-pâturage, etc.)
- o Renforcer le réemploi et le recyclage des matériaux dans les opérations de réhabilitation et de démolition à hauteur de 75% à horizon 2034

ORIENTATION 3 : RALENTIR LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ABSORBER LES ENJEUX DE LA DECARBONATION

- o Viser une croissance organique du parc de logements de 1,5 % par an dans la durée
- o Accélérer la production de logements bas-carbone.
- o Limiter l'artificialisation des sols
- o Préserver la biodiversité dans le cadre des constructions neuves

ORIENTATION 4 : GARANTIR L'INCLUSION ET LE MIEUX-VIVRE DE NOS LOCATAIRES

- o Agir pour l'amélioration de la qualité de vie des résidents
- o Accompagner les résidents dans leurs parcours de vie
- o Proposer des solutions ciblées aux populations fragilisées
- o Être un partenaire engagé auprès des territoires
- o Faire face aux évolutions sociétales : seniors ou les locataires en situation de handicap

Ces orientations ont abouti à la définition la stratégie patrimoniale structurée à travers 11 axes d'investissements :

Axe 1 : Vétusté et sécurité du patrimoine

- o Bien entretenir notre parc de logements
- o Bien entretenir notre parc d'équipements

Axe 2 : Rénovation Thermique et Décarbonation

- o Améliorer les étiquettes DPE des logements actuellement notés E, F et G

Axe 3 : Préservation des ressources : réemploi et recyclage des matériaux, gestion de l'eau, préservation de la biodiversité

- o Adapter le parc aux changements climatiques
- o Préserver la biodiversité
- o Renforcer le réemploi et le recyclage des matériaux

- Axe 4 : Développer et mettre en œuvre des solutions d'adaptation aux risques climatiques
- o Notamment le traitement des argiles sur les maisons potentiellement concernées par des fissurations structurelles
 - o Intégrer le confort d'été aux grosses opérations de rénovations
- Axe 5 : Stratégie ANRU et Grands Projets (part de l'investissement sur patrimoine uniquement)
- o Assurer notre position de bailleur engagé à travers des engagements sur le renouvellement urbain et notamment la finalisation de l'ANRU 2
 - o Poursuite si possible les politiques du renouvellement urbain après 2031 (non intégré dans le présent PSP)
 - o Développer des grands projets de valorisation de notre patrimoine (non intégrés dans le présent PSP)
- Axe 6 : Accompagnement des seniors
- o Traitement de 400 demandes individuelles annuelles
 - o Pour les rénovations > 30K€ /logt, provision de 6000€ /logt sur 15% des logements
- Axe 7 : Amélioration de l'accessibilité du parc
- o Adapter le parc aux évolutions sociétales en organisant notamment l'évolution de l'offre de logements pour les locataires en situation de handicap et en aménageant les résidences ponctuellement en fonction des besoins identifiés
 - o Mise en œuvre d'une étude permettant une cartographie fiable
- Axe 8 : Investissements spécifiques pour l'amélioration des logements ADL
- o Permettre une grande réactivité lors de la remise en état de logement en très mauvais état technique suite à une rotation afin de pouvoir proposer rapidement une offre complète
- Axe 9 : Investissements spécifiques pour les Petits Investissements
- o Au-delà de la programmation long terme purement patrimoniale, permettre une grande réactivité lors de l'identification de besoins sur l'année issus notamment des constats gérance ou d'urgence sociale
- Axe 10 : Innovation
- o Maintenir 1% de nos investissements fléchés sur des expérimentations et des solutions innovantes
- Axe 11 : Sûreté
- o Coordonner l'ensemble de nos investissements concernant la sûreté, la vidéo surveillance, etc

Ces 11 axes ont été budgétés sur la durée du PSP pour un volume d'investissements de plus de 1 400 M€ à l'échelle du groupe sur la période 2026 -> 2034 dont près de la moitié sera consacré à la rénovation thermique et à la décarbonation.

3. Situation de la société au cours de l'exercice écoulé

Faits marquants de l'activité sociale

Ressources humaines et environnements de travail

Données chiffrées

Les chiffres dés en termes de ressources humaines pour l'année 2025 se sont établis de la manière suivante :

Effectif total ETP au 31.12.2025

ETP	31/12/2024	31/12/2025	Variation	Variation en %
CDI	732,3	971,1	238,8	32,6%
CDD	41,7	37,0	-4,7	-11,2%
Apprentis	28,0	40,0	12,0	42,9%
Total général	802,0	1 048,1	246,1	30,7%

Effectif total inscrit par type de contrat au 31.12.2025

Effectif inscrit 31/12/2025

CDI	982
CDD	37
Apprentis	40
Total général	1 059

Effectif total inscrit par catégorie socio-professionnelle au 31.12.2025

Effectif inscrit 31/12/2025

Agent de maîtrise	508
Cadre	310
Employé	241
Total général	1 059

Effectif total inscrit par activité au 31.12.2025

Effectif inscrit 31/12/2025

ADMINISTRATIF	598
IMMEUBLE	461
Total général	1 059

Ancienneté moyenne : 10 ans

Age moyen : 46,1 ans

Taux de turn-over : 10,9 % (en diminution par rapport à l'exercice précédent)

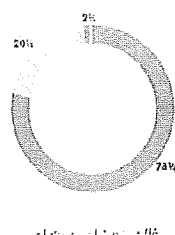
Recrutement, mobilité interne et gestion des talents

L'activité du service recrutement a été soutenue en 2025, même si elle a connu un certain retrait par rapport à l'année précédente. 343 postes ont été pourvus en 2025 (tous statuts confondus), dont 45% en contrat à durée indéterminée.

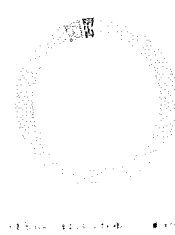
Concernant le recrutement en contrat à durée indéterminée, 60% des recrutements ont été relatifs à des postes de gardiens ou gestionnaires de résidence.

Le délai moyen de recrutement s'est un peu allongé et s'est établi à 45,3 jours en moyenne sur l'année (48,87 jours pour les CDI), avec certaines difficultés de recrutement pour des postes très spécialisés (postes d'acheteurs par exemple) ou des postes en proximité (gardiens, gestionnaires de résidence) sur certaines zones géographiques (essentiellement en région parisienne).

Origine des postes pourvus



Nature des recrutements 2025



Par ailleurs et afin de sécuriser l'organisation, la campagne « Talents » visant à identifier les postes clef, les experts et les collaborateurs les plus talentueux, a été reconduite en 2025 ; entre 2023 (date de la dernière campagne) et 2025, 11 talents Internes ont été promus sur des postes ouverts au recrutement et certains d'entre eux ont été accompagnés pour faciliter leur prise de poste par un consultant externe.

Une seconde vague de mentoring a été organisée pour 20 talents afin de les booster dans leur développement de carrière, d'accroître leur visibilité et leur compréhension de l'organisation de 1001 Vies habitat.

Alternance

Dans un contexte de baisse des aides en faveur de l'alternance et de changement des modalités de prise par l'employeur pour les contrats d'apprentissage, 1001 vies habitat a souhaité poursuivre en 2025 sa politique alternance volontariste au travers du recrutement de 46 nouveaux alternants (contrat d'apprentissage et de professionnalisation).

Cette politique s'est traduite tout au long de la campagne de recrutement, qui s'est tenu de février à juin 2025, par la participation à des salons de recrutements dédiés, en plus du service recrutement, de plusieurs collaborateurs de la Direction des Ressources Humaines et de managers et/ou futurs tuteurs qui sont allés à la rencontre des étudiants.

Avec 59 collaborateurs à fin 2025, les alternants représentaient 4,5% de l'effectif global.

En termes d'intégration des nouveaux collaborateurs, 6 journées d'intégration ont été organisées en 2025 dont une spécifique aux nouveaux collaborateurs recrutés en alternance.

Gestion des compétences et développement professionnel

En 2025, 1001 Vies Habitat a poursuivi son investissement dans la formation professionnelle en consacrant près de 2,7 millions d'euros à la formation, représentant 4,7 % de la masse salariale. Au total, 1 044 salariés ont bénéficié d'au moins une action de formation, soit 83 % de l'effectif. Le taux d'accès à la formation a augmenté de 10 points sur 1 an.

Les collaborateurs formés (58 % de femmes et 42 % d'hommes) ont suivi en moyenne 3,7 jours de formation sur l'année.

En 2025, chaque salarié formé a pu suivre et bénéficier de 3 formations en moyenne dans l'année, ce qui constitue une augmentation notable par rapport à l'exercice précédent.

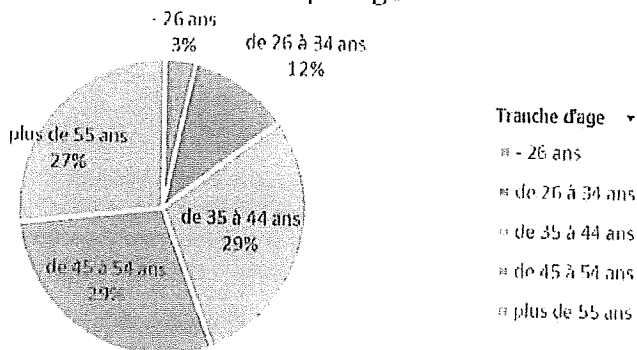
En termes de modalités pédagogiques, les formations en présentielle représentent 80% des formations en 2025 ; elles représentaient 88% des formations l'année précédente. En effet, nous avons veillé en 2025 à adapter certains formats en classe virtuelle, lorsque les objectifs de formation le permettaient, pour faciliter l'accès à tous et éviter parfois des déplacements aux collaborateurs.

Zoom sur les salariés formés en 2025

CSP	Nombre	%	Ancienneté	Nombre	%
Agents de maîtrise	461	44%	Moins de 5 ans	480	46%
Cadres	405	39%	5 à 9 ans	194	19%
Employés	178	17%	10 à 14 ans	137	13%
			Plus de 15 ans	233	22%
TOTAL	1 044		TOTAL	1 044	

Somme de Nbr salariés

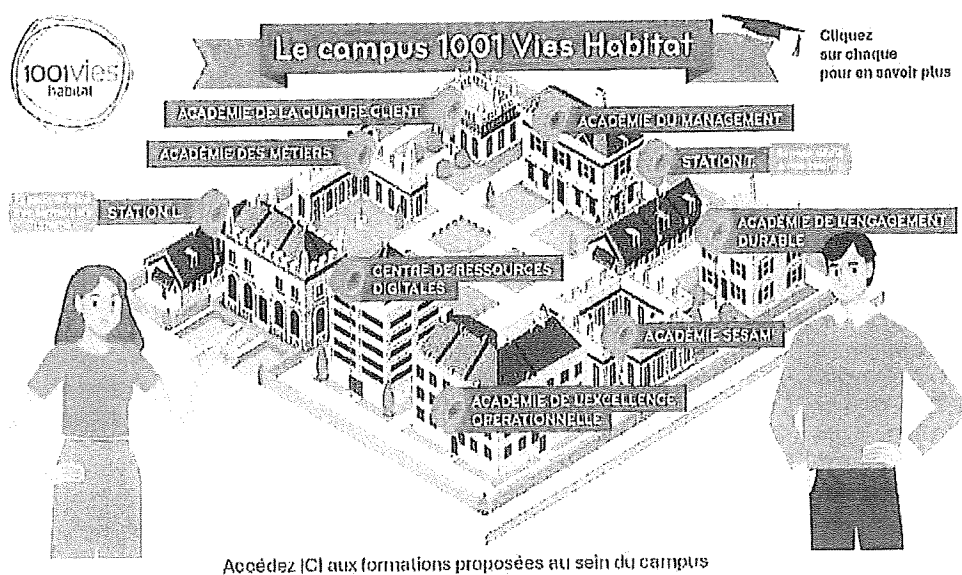
Salariés formés par âge



Principales actions menées en termes de formation : Naissance du Campus pour 1001 Vies Habitat

L'offre de formation a été structurée autour d'un Campus, organisé en plusieurs académies de formations. Ce campus, accessible à tous via l'outil Interne « Sesam RH Développement », a été mis en place afin de :

- Rendre plus lisible et valoriser l'offre de formation au sein de 1001 vies Habitat
- Faciliter l'accès à la formation, encourager l'envie de développer ses compétences
- Répondre aux enjeux stratégiques : RSE, Performance, Excellence opérationnelle, etc...
- Accompagner les transformations du travail et la démarche de Gestion des Emplois et des Compétences en facilitant le développement des compétences d'aujourd'hui et de demain, intégrant la vision des directions métiers
- Valoriser les différentes modalités d'apprentissage en s'appuyant sur les expertises internes, faisant de l'entreprise une organisation apprenante adaptive.



Mise en place d'une communauté de formateurs internes

Afin d'assurer des formations au plus près des métiers, une Communauté de formateurs internes a été constituée. Sur la base d'un appel à candidature et d'une phase de validation, 8 formateurs internes ont intégré la Station L du Campus, et ont pu bénéficier d'un accompagnement via une formation certifiante pour constituer leur programme et déroulé de formation.

Parcours métiers

Les cursus dédiés aux Gardiens, Gestionnaires de résidences et Responsable Habitat ont permis à l'ensemble des nouveaux entrants d'être accompagnés sur les incontournables de leur métier, dans un parcours de plusieurs jours de formation. (13 jours pour les Gardiens, 8 jours pour les Gestionnaires de résidence, 9 jours pour les Responsables Habitat). Un cursus a pu être déployé en région, au plus près des besoins.

Sur la gestion locative, un parcours spécifique a été conçu avec la direction clientèle : plusieurs modules sur le recouvrement, l'instruction de la demande de logement, le contrat de location ou encore la fraude documentaire ont été déployés. Au total, 135 chargés de commercialisation, chargés de clientèles, gestionnaires et Responsables habitat ont pu s'inscrire aux modules en fonction de leurs besoins et y participer.

Les Conseillères d'éducation sociale et familiale (CESF) ont pu bénéficier en 2025 de la mise en place d'un parcours sur mesure, alliant 5 séances d'analyses de pratiques, et de sensibilisations thématiques (secret professionnel, droit des étrangers, syndrome de Diogène...) tout au long de l'année.

Relation Client

L'amélioration et l'harmonisation de nos pratiques en termes de relation client reste un enjeu fort. En 2025, 21 sessions de formations aux fondamentaux de la relation client ayant pour objectif d'asseoir la culture client au sein du groupe ont bénéficié à 202 collaborateurs. À fin 2025, 94% de la cible de collaborateurs de proximité étaient formés. Nous poursuivrons en 2026, avec une déclinaison auprès des managers.

Prévention des risques psycho sociaux

Le dispositif de sensibilisation aux risques psycho sociaux initié par la DRH en 2024 s'est poursuivi sur toute l'année 2025 et plus de 200 collaborateurs ont été formés.

À fin 2025, ce sont 80% des collaborateurs en poste qui ont été formés, et 95% des managers. Le déploiement de cette formation essentielle se poursuivra en 2026.

Assermentation

Les 29 collaborateurs volontaires qui avaient intégré le dispositif en 2024 sont allés au bout de leur parcours et sont désormais Assermentés. L'assermentation permet de conférer une autorité judiciaire aux salariés chargés de la surveillance et du contrôle de certains bien et territoires dont ils ont la responsabilité.

Des ateliers de mise en pratiques ont été déployés, associant des managers.

Gestion de crise

Ces formations permettent de doter les collaborateurs d'outils et savoir être pour mieux comprendre les situations auxquelles ils sont confrontés et agir en conséquence. En 2025, en plus des collaborateurs de proximité, des personnels administratifs ont été formés.

Gestion des relations difficiles et des conflits sites sensibles

Dans le cadre de l'accord signé sur les sites sensibles, des actions de formation spécifiques d'une durée de 2 jours, sur la thématique de la gestion des conflits ont été mises en place. Une session pilote déployée en décembre a confirmé le format du module qui sera déployé en territoire, tout au long de l'année 2026.

Excellence opérationnelle

La formation "ceinture blanche" a l'ambition de donner des connaissances de base, pratiques et opérationnelles sur la méthodologie du LEAN MANAGEMENT adaptée à nos métiers. Un déploiement ambitieux a été effectué en 2025 puisque 178 managers ont été formés au sein des agences, sur un format d'une journée. Cette formation a été enrichie d'une formation "ceinture jaune" qui poursuivra son déploiement en 2026. Une communauté "LEAN MANAGEMENT" a été créée pour poursuivre la diffusion des bonnes pratiques et l'utilisation des outils au plus près des besoins, au service de l'excellence opérationnelle.

Dématérialisation de l'état des lieux

L'année 2025 a été marquée par la mise en place de tablettes permettant pour les gardiens et gestionnaires de réaliser des états de lieux plus efficacement, de manière dématérialisée. Un déploiement de formations de grande ampleur a été réalisé, permettant à 386 collaborateurs et 73 managers d'être formés à l'utilisation de l'outil au sein de leur agence.

Plan de développement managérial

Les formations proposées dans le cadre de l'académie du Management, visent à renforcer la performance managériale tout en créant une communauté de managers ancrée dans nos valeurs. Si un parcours "compétences managériales" est dédiée à tout nouveau manager dans les mois suivant sa prise de fonction, en 2025 nous souhaiter proposer des modules thématiques, à la carte, en fonction des besoins. Ces ateliers "Booster" ont permis à 75 managers de développer leurs compétences sur l'intelligence émotionnelle, la conduite de réunion, le recadrage, la gestion des conflits ou encore le courage managérial.

Une formation dédiée à la conduite et accompagnement au changement a également été mise en place (58 managers formés)

En 2025, l'ensemble des managers du Groupe de Management se sont vu proposer un « assesment » pour leur permettre d'évaluer leurs compétences managériales, leurs forces et points de développement. A l'issue de ces « assesments », des programmes de développement ont été proposés aux managers en fonction de leurs besoins de développement : coaching individuels ou collectifs, séances de formation portant sur le développement de la confiance managériale, l'assertivité, l'intelligence émotionnelle ou encore des séances de co-développement... 13 sessions de formations ont été déployées.

Les Formations "connaissance de soi" selon la méthode DISC organisées autour d'un cycle de 3 jours ont permis à 86 managers de mieux se connaître pour mieux communiquer. A noter, une session pilote a été mise en place à titre expérimental auprès de collaborateurs non-managers mais ayant à animer de manière transverse (mode projet). Le format a été très apprécié et sera également proposé en 2026.

Enfin, des formations au recrutement et au management inclusif ont été mises en place pour valoriser l'engagement de 1001 vies habitat en faveur de l'égalité des chances et de la prévention des discriminations. Le déploiement se poursuivra en 2026 pour atteindre notre objectif de 100% des managers formés.

Formations Cybersécurité, prévention de la corruption

Les formations à la cyber sécurité et la prévention de la corruption dans les EHS, en elearning, restent obligatoires pour l'ensemble des collaborateurs. À fin 2025, 83% des collaborateurs en poste étaient formés à la Cyber sécurité et 76% à la corruption. Des communications ciblées autour des enjeux liés à ces modules ont été faites, et vont désormais se poursuivre tout au long de l'année.

Outils Sesam

Les formations aux outils internes "SESAM" ont permis à 155 collaborateurs de se former à l'utilisation et la compréhension des process autour de Sesam Achat, Sesam Client et Sesam Planification financière.

L'offre de formation digitale

473 collaborateurs se sont connectés à la plateforme de e-learning en 2025 pour un total de 979 heures de connexion, soit une durée moyenne de connexion de 2 heures par collaborateur.

Ce chiffre est en baisse comparé à 2024, certainement parce que nous n'avons pas proposé de gros déploiement ou de nouveau module en 2025. Pour 2026, via l'académie du digital, et la mise en place de modules e-learning en prérequis de certaines formations, nous souhaitons développer l'acculturation à la formation digitale.

Vers un nouveau référentiel des emplois et compétences

1001 Vies Habitat a engagé en 2025 une démarche structurante de Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels et la Mixité des Métiers (GEPPMM) avec une première phase de travaux sur un périmètre pilote : la maîtrise d'ouvrage et le développement.

Cette démarche s'inscrit dans un mouvement global de structuration et de modernisation des pratiques RH, visant à harmoniser la cartographie des emplois, à clarifier les rôles et responsabilités et à disposer d'un référentiel des emplois et des compétences fiable, partagé et opérationnel.

Cette approche repose sur trois étapes majeures :

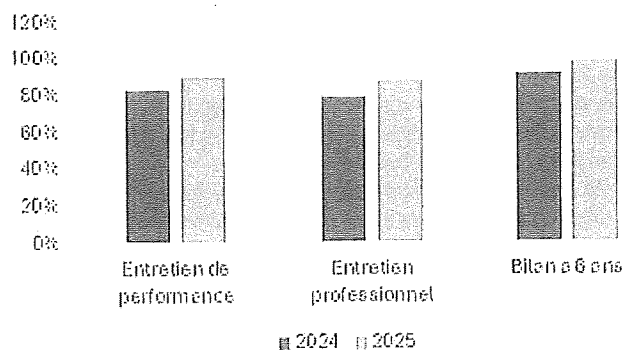
- La gouvernance : la mise en place du pilotage global du projet et l'articulation avec les autres chantiers stratégiques de 1001 Vies Habitat.
- Le « Design » : la définition de la structure du référentiel, des niveaux, des standards de mise à jour et des interactions avec les processus RH.
- Le choix d'un périmètre pilote avec l'analyse de l'existant, des entretiens métiers, des ateliers collaboratifs et une co-construction d'une première version simplifiée et actualisée de la cartographie des emplois et du dictionnaire de compétences.

1001 Vies Habitat va poursuivre cette démarche en 2026 et étendre, consolider et déployer ces travaux à l'ensemble des périmètres métiers tout en proposant un dispositif simple, structuré, modernisé et opérationnel.

Campagne d'entretiens annuels

Comme chaque année, l'ensemble des collaborateurs bénéficient d'un ou plusieurs entretiens annuels avec leur manager.

Le taux de complétude des entretiens annuels a été augmenté en 2025 grâce à l'animation d'ateliers permettant de sensibiliser les managers aux enjeux et à l'importance notamment de l'entretien de performance d'une part et à des relances régulières durant la campagne d'autre part.



Un dialogue social riche

En 2025, la négociation collective a été particulièrement soutenue avec 7 négociations concernant notamment les dispositifs d'épargne salariale (Intéressement, abondement sur le PEEG) permettant de mieux accompagner les collaborateurs dans une démarche d'épargne salariale active.

Les accords suivants ont été signés :

- Accord relatif à la régularisation de l'intéressement pour les exercices 2021 à 2023 signé le 12 mai 2025
- Avenant n°2 à l'accord d'intéressement relatif à la refonte des modalités de l'abondement du PEEG pour l'année 2025 signé le 23 mai 2025
- Avenant n°3 sur les indicateurs annuels pour l'intéressement 2025 signé le 30 juin 2025
- Accord de méthode sur la GEPPMM (Gestion des Emplois et Parcours professionnels et de la Mixité des Métiers) signé le 6 novembre 2025
- Accord relatif aux primes sites sensibles signé le 20 mars 2025

En outre, la négociation obligatoire relative à la rémunération, au temps de travail et au partage de la valeur ajoutée a eu lieu de décembre 2024 à février 2025 et a donné lieu à un PV de désaccord et à l'application de mesures unilatérales pour l'année 2025 ;

Une négociation relative à la révision de l'accord aménagement et durée du travail s'est tenue et se finalisera en 2026.

Enquêtes internes : Un engagement des collaborateurs toujours haut

Deux temps forts ont marqué l'année 2025 :

- La 5^{ème} enquête «Pulse», menée du 10 au 30 juin 2025, qui a souligné la satisfaction des collaborateurs en matière de qualité de vie au travail (85 % de réponses favorables), confirmant l'efficacité des dispositifs d'accompagnement et le ressenti global en matière de QVCT. Les résultats en matière de contexte et d'environnement de travail et mise en œuvre de la stratégie ont été un peu plus nuancés
- Une nouvelle enquête globale ("baromètre social") s'est tenue du 3 au 21 novembre 2025 visant à mesurer à travers 28 questions l'engagement des collaborateurs, évaluer le climat social, la qualité de vie au travail et identifier les facteurs de motivation ou démotivation a été menée.

71% des collaborateurs y ont participé et le baromètre a fait état d'un niveau d'engagement des collaborateurs très important, à hauteur de 62%, au-delà du benchmark.

Cette dynamique d'engagement est solide, portée par l'autonomie, l'entraide et la qualité du management de proximité. Il met en revanche en lumière des attentes structurantes : la clarification de la stratégie, la modernisation des modes de fonctionnement, le renforcement de la coopération siège-territoires, des actions sur la charge de travail et sur la présence terrain.

A ce titre, la Direction va impulser sur ces 5 sujets clés des groupes de travail avec pour objectifs de définir des actions concrètes qui seront mises en œuvre courant 2026.

Prévention santé-sécurité et Qualité de vie au travail

1001 VIES HABITAT a continué à déployer sa démarche de prévention des risques tout au long de l'année en s'appuyant sur deux éléments majeurs :

- Le DUERP (Document Unique d'évaluation des risques au poste de travail) : La mise à jour annuelle du Document Unique a été déployée selon une démarche participative, structurée autour de groupes de travail, visites terrain, et échanges avec les Instances représentatives du personnel. Cinq actions de sensibilisation ont été menées auprès des directions, favorisant l'appropriation des enjeux de prévention par les collaborateurs et leurs managers.
- Suite au diagnostic relatif aux risques psycho-sociaux et à la prévention de la santé mentale, réalisé avec le support du cabinet Empreinte Humaine mené en 2024, un plan d'action a été défini : ce plan d'action a fait l'objet de 7 réunions menées en comité de pilotage, composé de représentants des différentes directions et de membres du CSE.

Il se décline autour de 5 axes : Renforcement de la démarche de prévention, régulation de la charge de travail, accompagnement du changement, reconnaissance au travail et prise en compte des contraintes émotionnelles. Il a été approuvé en comité de direction et fait l'objet d'un suivi régulier par le comité de pilotage

Ressources en matière de santé mentale

Dans le cadre des actions relatives à la santé mentale, un nouveau dispositif d'écoute, HU Care, a été déployé en 2025 et 45 appels de collaborateurs ont été enregistrés en 2025 auprès du réseau de psychologues de HU Care

Les thématiques sur lesquelles les salariés ont sollicité ce dispositif en toute confidentialité ont porté principalement sur les thématiques suivantes

- o la sécurité du personnel face aux agressions,
- o les difficultés relationnelles (managers, collègues)
- o les difficultés professionnelles(ex : charge de travail)

Un groupe de travail pluridisciplinaire portant sur les actions à mettre en œuvre pour renforcer la sécurité du personnel face aux agressions a démarré en 2025.

Par ailleurs, 1001 Vies Habitat a continué sa collaboration avec Teale, centre de ressources digital de prévention en santé mentale : 38,5 % des collaborateurs ont participé à un événement organisé avec Teale (conférences en ligne) ou créé un compte qui leur permette d'avoir accès à des ressources spécifiques en matière de bien-être au travail.

Actions en faveur de l'inclusion et de la diversité

Neutralité

Attaché au maintien d'un environnement de travail inclusif pour l'ensemble de ses collaborateurs mais également soumis au principe de la neutralité de manière réglementaire en tant qu'organisme investi d'une mission d'intérêt général, 1001 vies habitat a décidé de diffuser aux managers un guide de sensibilisation sur le fait religieux, politique et philosophique. Ce guide a été élaboré avec des managers et a fait l'objet d'échanges avec nos instances représentatives du personnel.

Ce guide permet notamment de :

- Rappeler les obligations de neutralité des salariés qui travaillent dans les organismes de logement social et qui assurent des activités relevant du service public, (impossibilité de manifester des convictions, qu'elles soient religieuses, philosophiques ou politiques)
- Et aussi de favoriser le bien-vivre ensemble au travail.

En parallèle, deux référents Laïcité ont été désignés (1 par la direction et 1 par le CSE), et ont été formés sur cette thématique.

Personnel en situation de handicap

Suite à l'audit réalisé en 2024 avec l'AGEFIPH, le plan d'actions sur le handicap a commencé à être déployé avec une prise de contact systématique avec les collaborateurs se déclarant RQTH, un accompagnement avec en termes d'assistantat social et des aménagements de poste en fonction des situations ont été mis en œuvre. Ce plan d'actions continue à être déployé avec notamment la prise en charge de la cotisation Frais de soins de santé (surcomplémentaire) pour les salariés reconnus en situation de handicap. Aujourd'hui, 1001 vies Habitat compte 76 collaborateurs en situation de handicap reconnu.

Accès au logement du parc social

Certains collaborateurs de 1001 Vies Habitat sont confrontés à des difficultés d'accès au logement et la politique d'attribution des logements non réservés a été revue afin de permettre aux salariés qui remplissent les conditions réglementaires d'accéder aux logements 1001 Vies Habitat dans le cadre du SNE.

Ainsi, à chaque étape de la procédure de commercialisation, les salariés 1001 Vies Habitat demandeurs d'un logement social ayant réalisé leurs demandes sur le SNE et répondant aux critères légaux et réglementaires peuvent être positionnés sur le contingent non réservé. En parallèle une politique de bonification des points a été mise en place avec Action Logement sur la plateforme AL'IN.

Egalité entre les hommes et les femmes

Concernant la politique Egalité Femmes/ Hommes, l'index 2024 du Groupe 1001 Vies Habitat déclaré en février 2025 s'est établi à 92 points / 100.

Toujours très engagé dans une démarche active d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, 1001 Vies Habitat poursuit et développe ses actions en matière de parité par l'attribution d'une enveloppe pour l'équité salariale et la poursuite des engagements en matière de parentalité, dans le cadre des accords conclus en 2024 sur la parentalité et l'aïdance (2 mois de congé paternité notamment).

Politique Jeunes

1001 vies habitat a poursuivi sa politique d'insertion des jeunes en entreprise grâce à l'alternance et l'apprentissage sur les différents métiers du Groupe. 59 jeunes étaient inscrits à l'effectif en 2025 (en progression de + 6% par rapport à l'année précédente)

Nouveau système d'information de ressources Humaines

Un nouveau système d'information Ressources Humaines (SIRH-Paie) a été déployé en juin 2025, avec pour objectifs de :

- Le refondre en totalité afin de le rendre, plus performant, plus fiable et plus sécurisé,
- Optimiser et digitaliser les processus RH
- Garantir une qualité et une fiabilité des données, avec des contrôles de cohérence plus simples et robustes permettant un pilotage plus efficient,
- Responsabiliser les managers et simplifier l'expérience des collaborateurs et des managers.

L'enquête de satisfaction menée en décembre dernier auprès de l'ensemble des collaborateurs a souligné ainsi que plus de 92 % des collaborateurs et managers sont aujourd'hui satisfaits de ce nouvel outil.

L'enquête montre notamment que le SIRH Paie est perçu comme :

- Un outil Important pour le quotidien avec un accès simplifié et centralisé à tous les services RH,
- Un outil plus simple et moderne pour une expérience utilisateur fluide et ergonomique au quotidien,
- Plus efficace c'est-à-dire offrant un gain de temps réel sur les démarches du quotidien (notes de frais, bulletins...).

Environnements de travail et mesures visant à réduire l'empreinte environnementale

Locaux de travail tertiaires

Les équipes de la Direction Nouvelle Aquitaine (DNA) ont déménagé à Mérignac en mars 2025 pour gagner un espace de bureaux répondant autant aux besoins opérationnels et confort de travail (bureaux, salles de réunion, facilité d'accès) qu'à nos exigences en termes de sobriété énergétique. Les équipes de la Direction Nouvelle Aquitaine (DNA) ont déménagé à Mérignac en mars 2025 pour gagner un espace de bureaux répondant autant aux besoins opérationnels et confort de travail (bureaux, salles de réunion, facilité d'accès) qu'à nos exigences en termes de sobriété énergétique.

Dans le cadre des obligations réglementaires (décrets OPERAT et BACS) portant sur la sobriété énergétique pour les bâtiments tertiaires, 1001 vies Habitat a lancé une phase de diagnostics DPE en 2025 qui se poursuivra en 2026 . Des travaux de mise aux normes sont d'ores et déjà actés pour certains de nos locaux tertiaires et débuteront en 2026.

Poursuite de la migration du parc automobile vers une flotte verte

Les véhicules diesel continuent d'être remplacés par des véhicules essence et/ou hybride. Une trentaine de véhicule ont été substitués en 2025.

Campagne de renouvellement des vêtements de travail

La campagne annuelle de commande des vêtements de travail s'est déroulée au mois de novembre 2025, permettant de renouveler la dotation de l'ensemble de personnel de proximité (gardiens, gestionnaires de résidences, régisseurs et agents d'entretien). Ces vêtements professionnels apportent un confort supplémentaire aux collaborateurs et leur permettent d'être immédiatement identifiés, comme des salariés de 1001 Vies Habitat.

Utilisation des véhicules de service

A la suite de la révision de la politique sur l'utilisation des véhicules de service et au déploiement de nouveaux véhicules notamment sur les Directions Techniques localisées en territoires, les collaborateurs ont été invités à réduire l'utilisation de leur véhicule personnel en cas de déplacements professionnels. Ils sont encouragés, pour leur bien-être, à opter pour le moyen de transport le plus adapté à leur déplacement. Un suivi mensuel est opéré et partagé avec les directions concernées afin de sensibiliser leurs collaborateurs sur la nécessité d'utiliser la flotte de l'entreprise.

Relation Clients

PERIMETRE GESTION LOCATIVE

- Optimisation des outils en matière de recouvrement

Un outil digital de traitement des impayés en expansion : La solution de paiement Voxpay permet aux locataires de payer via un lien de paiement SMS et mail avec accompagnement des chargés de clientèle en agence et téléconseillers au CRC.

Cette solution a pour objectif d'améliorer la performance économique en termes de recouvrement, d'offrir des moyens de paiement adaptés aux nouveaux usages, de diminuer les coûts liés aux paiements pour les locataires de 1001 Vies Habitat, et ainsi de mieux inscrire le paiement au sein des parcours clients et de nos outils.

De nouvelles options ont été déployées en 2025 pour poursuivre notre optimisation des différentes étapes du process recouvrement, avec des campagnes de relance digitalisées et à compter de 2026 une signature digitalisée du mandat prélèvement. Suivront le paiement par QR Code apposé sur avis d'échéance et de régularisation, et l'encasement sur mobile par un collaborateur de proximité.

Les encasements via Voxpay c'est plus de 17,4 millions depuis son déploiement fin 2022, avec une progression constante, et plus de 7,2 millions d'euros en 2025.

En termes de projections 2026, les projets relatifs à l'étude d'un nouvel outil dédié au recouvrement avec personnalisation des parcours avec intégration des fonctionnalités Voxpay, la réflexion sur intégration au sein portail locataire des étapes du parcours locataire (dépôt de garantie, avis échéance, CB, Initiation virement...) contribueront à l'optimisation du recouvrement.

- Cellule Locataires Partis

EN 2025, une évolution majeure a été apportée par le déploiement de la gestion en flux des locataires partis débiteurs pour toutes les filiales. Ainsi s'ajoute à la gestion du stock de dettes existantes, tous les nouveaux débiteurs à partir de 1 €. Les principaux effets sont de mener des actions amiables ou contentieuses dès la sortie du locataire, mais également de relancer immédiatement après le départ sécurisant ainsi dès la mise en portefeuille de tous les débiteurs.

A noter que cela s'articule avec des relances automatiques via notre marché Editique et des actions de recouvrement directes par le CRC.

Un résultat en 2025 de 2.709 K €, au-delà de l'objectif initial.

- Dématérialisation des Avis d'échéance

EN 2025, le déploiement de la dématérialisation des avis d'échéance a été poursuivi avec un taux d'adhésion des locataires de 48% à décembre 2025, soit une économie générée potentielle (vs envoi papier) de 290 K€. Ce sont principalement les locataires en prélèvement automatique qui ont été ciblés dans cette première phase de déploiement. En 2026, le dispositif sera étendu afin d'atteindre l'objectif de 60% en intensifiant nos actions auprès des nouveaux locataires et l'ensemble des locataires, quel que soit le moyen de paiement utilisé.

- Simplification de la gestion des baux de location

La digitalisation des étapes de traitement de signature du bail à l'entrée du locataire a été initiée avec un déploiement au 4^{ème} trimestre 2025.

Dans la continuité de ces premières évolutions, les projections à venir porteront sur la **réflexion sur un nouvel outil en adéquation avec outil de commercialisation**, sur la dématérialisation processus d'entrée du locataire avec mise en place de **la signature électronique et l'accessibilité du bail de location et ses annexes sur le portail locataire**.

- Optimisation du process de régularisation des charges

Dans le cadre de la Filière métiers Charges locatives, des travaux d'optimisation et d'harmonisation des process et outils ont été menés avec diffusion de procédures, avec notamment la production du « référentiel charges ».

Le projet de mutualisation des charges avec pilotage centralisé a mobilisé en 2025 l'ensemble des équipes charges et Directions en territoires afin de définir une organisation optimisée.

Cette organisation a été définie et validée visant à sécuriser, uniformiser et industrialiser le process de régularisation, et cadencer le traitement des régularisations.

Le déploiement du projet a fait l'objet d'un report en 2026 afin d'approfondir les modalités et calendrier de mise en œuvre dans le cadre du projet de réorganisation à venir.

En termes de projections 2026, les projets relatifs à la mise en place **d'un observatoire des charges, une étude sur la digitalisation des documents, sur un outil de pilotage** dédié aux charges contribueront à l'optimisation du process.

- Poursuite du déploiement du contrat visant à commercialiser les places de parking

En 2020, un contrat a été signé concernant **l'externalisation de la commercialisation de places de stationnements vacantes** pour 7 ans. Cette concession de stationnements est gérée par YesPark. La mise à disposition de ces places concerne l'ensemble des territoires du Groupe 1001 Vies Habitat. Ce contrat vise d'une part à optimiser la vacance des parkings du Groupe et d'autre part de générer un chiffre d'affaires.

L'objectif de déploiement est dépassé avec **3530 places commercialisées** en 2025, qui correspond à un revenu annuel HT de 1 200K€.

Le contrat a ainsi permis de générer un revenu **5.6M d'euros** depuis septembre 2020.

PÉRIMÈTRE RELATION CLIENTS MULTICANAL

Qualité de la relation Clients :

Dans la suite des travaux initiés depuis 2019, les projets de mise en œuvre de la politique Relation Clients se sont poursuivis et enrichis avec de nouveaux canaux et une avancée significative sur les outils mis à disposition des collaborateurs en ultra proximité.

- La relation clients à distance

L'année 2025 a permis de confirmer le rôle central du Centre de Relation Clients (CRC) dans la gestion de la relation clients.

En 2025, se sont en moyenne 59 000 appels par mois (+ 15% par rapport à 2024) et 13 500 emails (+ 7% par rapport à 2014) qui sont pris en charge par les équipes du Centre de Relation Clients. 80% des appels entrés en file d'attente sont décrochés avec une durée moyenne d'attente de 2 minutes 30. Plus d'une demande sur deux est traitée de bout en bout lors du contact avec le locataire.

Les demandes plus complexes sont enregistrées et transférées aux équipes de proximité qui prennent le relais.

L'année 2025 aura permis de compléter la palette d'activités prises en charge par le CRC avec notamment la mise en place d'appels sortants et la possibilité pour le locataire de demander à se faire rappeler en cas de forte affluence sur nos lignes téléphoniques.

Sesam' Clients (outil de pilotage de la relation clients – CRM) permet au CRC mais également à tous les collaborateurs en lien avec nos locataires d'enregistrer et de suivre les demandes de ces mêmes locataires. En 2025, c'est plus de 34 500 demandes qui sont enregistrées tous les mois (+ 10% sur le volume annuel par rapport à 2024). Soucieux de faciliter l'utilisation de Sesam' Clients et de proposer des nouveautés, le Groupe a poursuivi l'amélioration de cet outil avec des évolutions régulièrement déployées tout au long de l'année 2025.

- La relation clients en ultra proximité

Attentif aux nouveaux usages ses locataires et aux outils de gestion mis à disposition des collaborateurs, le Groupe a doté l'ensemble de ses gardiens et gestionnaires de résidence d'une tablette.

Cette tablette, via une application simple et ergonomique, leur permet de réaliser les états des lieux ainsi que les visites conseil et l'estimation des réparations locatives et de les envoyer numériquement aux locataires.

Elle permet également aux collaborateurs de réaliser les contrôles relatifs aux équipements de sécurité, à l'entretien ménager de la résidence et à l'entretien des espaces verts.

• La relation clients digitale

En complément des échanges avec le Centre de Relation Clients et les collaborateurs en proximité, les locataires ont accès à leur espace clients qui leur permet d'effectuer des actions courantes et de nous contacter via un formulaire.

Fin 2025, c'est 60% des ménages qui ont activé leur compte (+ 3% par rapport à fin 2024). C'est en moyenne 2 800 demandes par mois qui sont déposées sur le site. Ce dernier permet également de réaliser 18% des encaissements du Groupe.

Soucieux de proposer à ses locataires de nouveaux modes d'échange, le Groupe a mis à disposition des locataires et des demandeurs de logement à la fin du premier trimestre 2025, une IA conversationnelle. Prénommée EVA, cette IA est accessible sur le site du Groupe et dans l'espace locataire. Elle permet de trouver facilement des réponses aux questions les plus fréquentes. Les demandes plus complexes ou plus personnalisées sont enregistrées et prises en charge par le CRC.

PERIMETRE POLITIQUES SOCIALES ET ATTRIBUTIONS

• Modernisation des attributions

En 2025, le projet de modernisation des attributions a franchi une étape structurante mais la fusion de la société a fortement mobilisé la DSI, imposant une révision du calendrier initial.

Sur le volet outil, les fondations techniques d'MROD/DEMATIMMO ont été posées (API, paramétrages, recette), de nombreux ateliers métiers ont permis de clarifier les processus existants et les ajuster pour s'adapter aux particularités du futur outil de commercialisation. Les procédures ont été finalisées, les formations en Ile-de-France menées et un baromètre de communication a été lancé.

Sur le plan organisationnel, après une présentation du projet en CSE, l'élaboration d'un diagnostic approfondi a permis de dégager des axes de modernisation qui ont été repris dans différents scénarios pour décision en 2026. Prévu initialement en octobre 2025, le lancement du nouvel outil est programmé pour mars 2026.

• Gestion en flux

En 2025, les équipes ont produit les premiers bilans et projections de gestion en flux malgré des difficultés persistantes sur PIH, qui ont nécessité un important travail correctif avec la DSI et l'éditeur de logiciel.

L'année 2025 a aussi été marquée pour l'Ile-de-France par la poursuite de la signature de convention de réservation. Des comités techniques mensuels ont permis de suivre la contractualisation des conventions franciliennes, traiter les points sensibles remontés par les équipes en territoire, harmoniser les pratiques et sécuriser les échanges avec les partenaires.

Parallèlement à ces travaux, une étude sur la valeur des droits non réservés a été engagée.

• Sécurisation de l'activité de commercialisation des logements

L'année 2025 a été marquée par le contrôle de l'ANCOLS et un audit sur la gestion en flux des attributions. Les conclusions du contrôle et de l'audit montrent une maîtrise opérationnelle de la commercialisation par les équipes mais il faut rester mobilisé sur les objectifs notamment en matière d'accueil des ménages du 1^{er} quartile. Des procédures restent à ajuster et l'examen de l'occupation des logements à mettre en place. Pour mener à bien ces chantiers, un plan d'actions sera déployé en 2026.

• Accompagnement des locataires fragiles

En 2025, les CESF de 1001 Vies Habitat ont pu accompagner de nombreux locataires à travers des rendez-vous individuels et des permanences sur différents sites et ainsi gérer des demandes de mutations sociales suite à des problématiques de santé, d'inadéquation entre les ressources et les charges. Les CESF ont aussi pu mobiliser des partenaires pour sécuriser des situations fragiles, intervenir comme relai dans des situations de Diogène, soutenir et accompagner les dispositifs mis en œuvre par la politique senior et mettre en place des aides pour solutionner les impayés de loyers...

L'année 2025 a aussi permis de consolider la dynamique de la filière sociale autour de rencontres :

- Un séminaire fédérateur dont le thème cette année a porté sur « L'accompagnement social des locataires en procédure d'expulsion de points : paradoxe ? »,
- Des **groupes réguliers d'analyse de pratiques**, pilotés par une psychologue clinicienne pour aider nos CESF à prendre du recul, travailler sur leur positionnement et la posture professionnelle, verbaliser les difficultés du métier et s'enrichir mutuellement grâce au regards et expériences des pairs.
- **Cinq temps structurés de sensibilisation** aux enjeux sociaux rencontrés sur les territoires comme le secret professionnel, le syndrome de Drogène...

• Dispositif Soli'Aide :

En 2025, MVH et ses filiales ont injecté 500 000€ dans le dispositif Soli'Aide, porté par Soli'AL, qui de son côté a versé un abondement de 50%. Pour mémoire, ce dispositif d'Aide sur Quitance et d'accompagnement a été mis en place au regard des risques d'impayés locatifs en cas de difficultés ponctuelles.

Au cumul, avec les fonds restants de 2024, au 1^{er} janvier 2025, les équipes disposaient d'une enveloppe de près d'1 400 000€. Au 31 décembre 2025, les équipes avaient engagé 925 000€, pour 538 ménages.

• Assurer une cohésion dans les territoires

En 2025, le Développement Social et Urbain (DSU) a mené 376 actions, dont 355 actions en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et 21 actions hors QPV.

Sur ces 376 actions, 57 % ont été portées directement par le DSU et 43 % ont été menées en contribution avec d'autres acteurs.

Les actions DSU se sont concentrées principalement sur les thèmes de :

- Convivialité, lien social, citoyenneté, bien vivre ensemble - 48 %
- Habitat, cadre de vie, sensibilisation - 38 %
- Santé et prévention - 14 %

Parmi l'ensemble des actions réalisées en 2025 :

- Les **ateliers d'initiation au design**, en cocréation avec des designers de la maison Balenciaga, et les **ateliers d'initiation à la photographie**, en collaboration avec le photographe aulnaysien Moïse Luzolo et l'agence Sheriff Projects, avec l'objectif de favoriser l'émergence de jeunes talents et les mettre en relation avec des professionnels des industries créatives.
- La journée propreté des bailleurs en inter bailleur avec le ramassage de déchets, l'organisation d'un repas partagé et des ateliers de sensibilisation.

POLITIQUE POLITIQUE SENIOR

L'année 2025 a permis de renforcer les partenariats signés en 2024, tout en proposant de nouveaux accompagnements innovants aux locataires seniors. En parallèle, la Politique Senior a été pleinement intégrée au plan stratégique de patrimoine, permettant de définir une programmation à long terme des adaptations patrimoniales en faveur des seniors.

La dynamique d'entreprise autour de cette Politique s'est trouvée renforcée grâce à la poursuite de journées organisées sur la thématique du vieillissement à destination des collaborateurs au siège et en agences.

• Poursuite des partenariats engagés

Les partenariats engagés l'année précédente avec MyJugaad sur l'accompagnement à la mobilité résidentielle et avec ALOGIA sur le diagnostic des besoins des locataires, se sont poursuivis et renforcés. Ainsi, plus d'une trentaine de locataires ont pu bénéficier d'un accompagnement au déménagement et plus d'une centaine ont bénéficié d'un plan d'action personnalisé suite au diagnostic d'ALOGIA.

• L'innovation au service du bien-vieillir des locataires.

Une expérimentation avec l'entreprise Noé Santé a été lancée en septembre 2025. Il s'agit de proposer à 150 locataires seniors vulnérables (maladie, perte d'autonomie, isolement, difficultés administratives ...) vivant en Ile-de-France, un accompagnement personnalisé réalisé par un coordinateur de parcours Noé Santé (professionnel issu du

milieu sanitaire ou médico-social). Ces coordinateurs réalisent une évaluation multi-dimensionnelle de la situation de chaque locataire en intégrant son environnement de vie et ses proches. Ils mettent ensuite en place un projet de vie personnalisé permettant au locataire de bien-vieillir à domicile et favorisant le maintien dans l'autonomie. Les locataires bénéficient d'un suivi pendant 4 à 6 mois par un coordinateur dédié. Cette expérimentation a obtenu le soutien financier des instituts de retraite complémentaires AG2R et Malakoff Humanis.

- Accompagnement au maintien dans l'autonomie des locataires seniors : mise en place d'actions autour de l'activité physique adaptée, du bien-être, de la prévention des chutes et de conférences de prévention financées par le biais d'appels à projets ;

En 2025, de nombreux appels à projets autour de l'accompagnement au maintien dans l'autonomie des seniors ont été remportés par 1001 Vies Habitat. Au-delà du renforcement des liens avec les instituts de retraite et les Départements, ces appels à projets ont permis de tester et déployer de nouvelles actions auprès des locataires seniors (Ils ont financé 88% de ces actions de prévention).

144 ateliers ont été organisés, au profit de 909 locataires, sur des thématiques variées telles que le bien-être psychologique, la nutrition et l'hygiène de vie, la mémoire et la stimulation cognitive, l'accompagnement à la retraite, l'activité physique adaptée et la prévention des chutes. Ces actions participent activement à la prévention de la perte d'autonomie des locataires seniors et à leur bien-vieillir à domicile.

- Prise en compte des besoins seniors dans la stratégie patrimoniale de l'entreprise

Sur le volet patrimonial, 1001 Vies Habitat a intégré la Politique Senior à son plan stratégique de patrimoine afin de répondre aux besoins des seniors en leur permettant de vivre dans un logement adapté à leur perte d'autonomie et d'anticiper le vieillissement au sein de notre parc.

1001 Vies Habitat dispose désormais d'une stratégie d'adaptation permettant à la fois de programmer les travaux d'adaptation des logements et de déployer des aides techniques lorsque cela est nécessaire. Préconisées par un ergothérapeute, elles sont attribuées sans reste à charge et proviennent de l'économie circulaire, garantissant un accompagnement personnalisé, réactif et durable.

- Journées de sensibilisation à destination des collaborateurs.

La politique senior ne peut s'envisager sans une implication des collaborateurs dans les actions à mettre en place. Dans le prolongement de la dynamique engagée en 2024 et en complément du e-learning, des journées de sensibilisation à la thématique des seniors ont été organisées. Quatre journées ont eu lieu en 2025, permettant de rappeler aux collaborateurs les grands enjeux entourant le vieillissement des locataires au sein du parc de 1001 Vies Habitat, de présenter Sencilia et les innovations territoriales portant sur l'accompagnement des seniors. Des journées riches en échanges qui ont donné l'occasion aux collaborateurs de mieux connaître les seniors et leurs besoins, tout en étant acteur de la politique senior en participant à son enrichissement grâce à leur expérience de terrain. En parallèle, plus de 200 collaborateurs ont pu être sensibilisés grâce à l'outil innovant : le simulateur de vieillissement qui permet à chacun de ressentir les effets d'une perte d'autonomie sur la mobilité, l'ouïe et la vue.

PERIMETRE QUALITE

Qualité de service rendu aux locataires

- Mesure de la satisfaction clients

Comme chaque année, les locataires des sociétés du groupe 1001 Vies Habitat sont interrogés afin de mesurer la qualité du service rendu et l'évolution des principaux indicateurs de la satisfaction clients. L'enquête 2025 a été réalisée par le cabinet d'études indépendant « Règle de 3 ».

Les enquêtes téléphoniques ont été réalisées du 13 octobre au 5 novembre 2025 sur la base d'un questionnaire de 47 questions couvrant les thématiques de la vie dans le logement et de la relation bailleur-locataire, notamment le logement et le cadre de vie, le fonctionnement des équipements (de la résidence et du logement), la propreté des espaces communs de l'immeuble, le traitement des demandes techniques et non-techniques, la qualité de contacts, l'information et la communication avec le bailleur.

Ce questionnaire a été enrichi en 2025 d'un focus sur les mutations avec des questions uniquement à destination des locataires ayant formulé une demande de changement de logement, telles que : la raison principale ayant conduit à faire une demande de changement de logement (logement, trop petit, état du logement, logement inadapté...) et si le logement attribué répond aux souhaits.

8943 locataires ont été interrogés sur leur perception de la qualité de service délivrée par 1001 VIES HABITAT, et répartis selon la méthode des quotas, soit en respectant la répartition du patrimoine réel en fonction des divisions territoriales, des typologies d'habitat, du patrimoine en copropriété (syndic interne/externe) et de l'ancienneté dans le logement.

Le taux de satisfaction globale des locataires pour le Groupe en 2025 est de 76,4% en légère baisse de 0,6% par rapport à 2024. Une perception globale qui, malgré quelques légères évolutions au niveau des filiales, parvient à se maintenir dans un contexte social et sociétal, plutôt propice aux doutes et au mécontentement. Un maintien qui invite donc à poursuivre l'ensemble des réflexions sur les temps forts du quotidien, qu'il traite des échanges ou de l'amélioration de l'habitat au sens large.

Parmi les thématiques à prioriser dans les plans d'actions 2026 il ressort :

- La propreté des parties communes
- Le traitement des demandes techniques et non-techniques
- L'information et la communication

Pour concrétiser la cohérence du dispositif qualité de service au sein du groupe les plans d'actions sont corrélés avec notre démarche de labellisation LIVIA et notre politique Qualité de Service et Relation Clients.

• Démarche Qualité « LIVIA »

Depuis mars 2025, le Groupe 1001 Vies Habitat a officiellement obtenu la labellisation LIVIA®, l'aboutissement d'un travail mené depuis plus de deux ans pour optimiser la qualité de service et renforcer la relation avec les locataires. Obtenu à l'échelle de l'ensemble du Groupe, ce label porté par l'association DELPHIS vient saluer l'engagement quotidien des équipes dans une dynamique de progrès structurée et continue.

Le Groupe 1001 Vies Habitat a sélectionné des engagements forts, répartis en 10 thématiques couvrant l'ensemble du parcours résidentiel. De l'entrée dans les lieux jusqu'au départ, ces engagements permettent de sécuriser un niveau de qualité homogène et ambitieux pour tous les locataires.

Au-delà du cadre structurant qu'il représente pour les équipes, le référentiel LIVIA® permet d'harmoniser les pratiques et d'aligner l'ensemble des métiers du Groupe autour d'une même exigence de qualité. Il sert de repère commun, facilite la coordination entre les services et soutient une culture partagée de l'amélioration continue.

La labellisation LIVIA® est le fruit de plus de deux ans de travail collectif, porté par l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Accompagnés par les pilotes et référents LIVIA®, toutes les équipes – gérance, maîtrise d'ouvrage, fonctions supports – ont été mobilisées pour construire une politique qualité sur-mesure, cohérente avec les valeurs du groupe et les réalités de terrain.

Ce label vient concrétiser la volonté du groupe de faire de la qualité de service une priorité partagée, dans une logique d'amélioration continue. C'est une nouvelle étape franchie collectivement, qui vient renforcer le rôle de bailleur social engagé, au service de la satisfaction des locataires.

Prochaine étape les audits de suivi pour assurer la continuité du déploiement de la démarche au sein du groupe et les enjeux sont multiples pour 2026 :

- Consolider l'acquis des engagements du socle commun
- Déployer les nouveaux engagements de manière progressive et concertée
- Maintenir la mobilisation des collaborateurs autour de Livia
- S'inscrire dans une démarche d'amélioration continue en faisant évoluer le référentiel LIVIA

• Dispositif d'écoute clients

Le dispositif d'écoute Clients vise à recueillir et analyser la perception des locataires tout au long de leur parcours, afin d'alimenter la démarche d'amélioration continue du Groupe. Il s'articule autour de trois axes majeurs :

- Mesurer la satisfaction aux moments clés du parcours locataire
- Faire émerger la Voix du Client
- Identifier les besoins via les instances représentatives

Pour ce faire, la Direction Clients pilote un ensemble d'enquêtes permettant de mesurer la satisfaction lors d'étapes importantes : nouveaux entrants, nouveaux entrants dans le neuf.

Une enquête thématique sur la propreté des parties communes a également été mise en place en juin 2025 afin d'identifier les motifs d'insatisfaction des locataires sur différentes thématiques telles que : la propreté des parties communes, la gestion des déchets, la qualité du ménage... 10449 locataires ont répondu à cette enquête qui a permis, après une analyse approfondie des résultats de mettre en place un plan d'actions correctif et notamment une campagne de sensibilisation sur les incivilités.

Également, la Direction Clients poursuit l'écoute des préoccupations des locataires relayées par leurs représentants dans les CCL centraux. Ces éléments contribuent à identifier les besoins prioritaires et à enrichir la compréhension qualitative des attentes.

Ce dispositif structuré permet de combiner mesures quantitatives, analyses qualitatives et retours institutionnels, afin de faire émerger de manière fiable la Voix du Client et d'appuyer les actions d'amélioration continue du Groupe.

Evolution de l'activité

Région Ile-de-France et Nouvelle-Aquitaine

L'ensemble des indicateurs de performance sont positifs pour l'année 2025, que ce soit sur l'exploitation du parc ou sur les Investissements.

Des progrès conséquents ont été obtenus en termes d'accélération des campagnes de régularisation de charges, ainsi que sur l'optimisation de la récupérabilité des salaires du personnel immobilier.

La vacance des logements a poursuivi sa baisse, malgré un processus à perfectionner pour les opérations livrées. Par ailleurs, une attention plus particulière doit encore être portée pour l'année à venir sur les logements en vacance non commercialisable pour cause de raisons techniques.

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Bouches-du-Rhône

Recouvrement : l'exercice 2025 se clôture à **97,44 % en 12 mois glissants**, légèrement en-deçà de l'objectif de gestion révisé (**97,70 %**, soit **- 0,26 point**), dans un contexte de transformation et de tension sur la chaîne d'expertise des dossiers complexes. La performance de fin d'année confirme toutefois la capacité de rattrapage et de mobilisation opérationnelle : **103,51 % en décembre 2025** et une dynamique soutenue dès lors que les priorités sont resserrées et que la proximité est pleinement embarquée.

Les difficultés identifiées relèvent principalement d'un pilotage contentieux fragilisé (continuité contrainte par l'absence de collaborateurs experts pendant de longs mois, traitement des Impayés « longs »), d'une organisation sollicitée par des chantiers de convergence et de contraintes exogènes liées à la fusion (stabilisation des outils et des circuits pour la fin de l'année). Les actions menées ont consisté à renforcer les routines de pilotage (revues ciblées, priorisation des dossiers à enjeu), à sécuriser la coordination proximité/recouvrement sur les situations de premier niveau et à concentrer l'effort sur les leviers à impact rapide (relances, plans d'apurement, mise sous suivi renforcé).

Vacance commercialisable : la vacance présente une situation contrastée : **0,79 % en décembre 2025** (objectif **0,80 %**), traduisant une bonne maîtrise du stock en fin d'exercice, mais un **12 mois glissants à 0,89 % (+0,09 point vs objectif)**, pénalisé par des situations concentrées sur le neuf et des blocages amont.

Le point dur est identifié sur l'interface **Promotion/Gérance** : retards de livraison « commercialisable » (pièces manquantes dans la constitution du dossier, paramétrages incomplets, conventions et données loyers/surfaces), qui compressent la fenêtre de commercialisation et génèrent une vacance à la livraison malgré une demande locative présente. Les actions engagées portent sur la sécurisation de la chaîne amont (jalons avancés, exigences documentaires, gouvernance Interservices et traçabilité) et sur le renforcement des dispositifs de mise en location (pré-commercialisation, priorisation typologies, articulation réservataires), afin d'éviter que la vacance ne traduise un défaut de process.

Charges

La campagne charges 2024 a été tenue en production malgré un 4^{ème} trimestre sous forte contrainte : l'avancement est passé de **75/103 dossiers finalisés fin septembre à 94/103 fin décembre**, confirmant la robustesse du traitement « au fil de l'eau » engagé en 2025.

La méthode a reposé sur un ajustement progressif des provisions afin de limiter les régularisations brutales et d'améliorer l'acceptabilité, avec implication renforcée de la proximité dans la validation.

L'atterrissage du 4^{ème} trimestre a toutefois été affecté par deux aléas exogènes majeurs : une tenue des Assemblées Générales tardive et la fusion. Le syndic n'a pas pu arrêter l'ensemble des comptes avant la fin 2025 pour permettre le traitement complet des dossiers de charges. De plus, des consignes 1001 Vies Habitat ont gelé une partie des processus de déversements sur les comptes locataires à partir d'octobre, alors même que plusieurs dossiers étaient prêts et validés. Il en résulte un décalage de notification et d'encalssment, sans remise en cause du travail de clôture interne.

Le reste à faire se concentre sur 9 résidences : 6 copropriétés en attente d'Assemblées Générales et 3 dossiers complexes nécessitant approfondissements sur la partie fluide.

CCL

Conformément au Plan de Concertation Locative 2023–2026, la concertation locative s'est tenue à un rythme trimestriel avec **quatre CCL en 2025**, sur la base d'ordres du jour construits avec les associations représentatives et d'une diffusion systématique des comptes rendus, garantissant une concertation régulière, structurée et traçable.

Les échanges ont porté prioritairement sur les sujets à impact direct pour les ménages, avec une logique de transparence et d'engagements opérationnels :

- **Qualité de service / relation locataires** : restitution des résultats, identification des irritants et valorisation du cadre LIVIA comme levier de standardisation des engagements
- **Gestion technique** : suivi renforcé des ascenseurs (disponibilité, appareils critiques, plan d'amélioration) et information sur la campagne DPE en lien avec l'évolution réglementaire
- **Charges / maîtrise des coûts** : information sur les impacts des dossiers exceptionnels, leviers de contrôle des prestations et modalités de communication associées
- **Patrimoine / parcours résidentiel** : points d'information et d'échanges sur la vente aux locataires (cadre, garanties, points de vigilance)
- **Gestion de crise – sinistre résidence Liandier** : état d'avancement, modalités d'accompagnement, engagements de communication et lancement d'un retour d'expérience
- **Vie sociale / vivre ensemble** : séance dédiée aux dispositifs de quartier (ATFPB) et valorisation d'initiatives de proximité (actions des gardiens, partenariats associatifs)

Enfin, les membres du CCL ont accompagné la séquence de transformation liée à la fusion, avec un partage des impacts attendus, la confirmation du maintien d'une instance de proximité à l'échelle départementale et la présentation des priorités et du calendrier 2026.

Analyse objective et exhaustive de la situation financière de la société, de l'évolution des affaires et des résultats

Les résultats 2024 rendent compte des produits et charges de l'entité 1001 Vies Habitat dans sa configuration avant fusion des entités du Groupe. Les résultats 2025 reflètent l'activité des entités fusionnées.

Compte tenu des reprises sur provisions et des transferts de charges pour 22 006 K€, d'autres produits pour 2 787 K€ et des subventions d'exploitation, production stockée et production immobilisée pour un montant total de 17 943 K€, les produits d'exploitation se sont élevés à 740 509 K€ contre 531 856 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 208 653 K€ (+39,23 %).

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 686 876 K€ contre 507 292 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 179 584 K€ (+35,40 %).

Les différents postes sont les suivants :

- consommation de l'exercice en provenance des tiers : 316 639 K€ ;
- impôts, taxes et versements assimilés : 92 097 K€ ;
- charges de personnel : 78 878 K€,
- dotations aux amortissements et provisions : 192 114 K€ ;
- autres charges : 7 057 K€

En conséquence, le résultat d'exploitation ressort à 53 724 K€ contre 24 564 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 29 068 K€.

Le résultat financier est négatif, car constitué pour l'essentiel des charges d'intérêts des emprunts, et passe de -70 472 K€ pour l'exercice 2024 à -103 503 K€ au titre de l'exercice 2025, soit une variation de -33 031 K€.

Le résultat exceptionnel représente 69 336 K€, contre 47 356 K€ au titre de l'exercice précédent. Les marges comptables sur cessions d'actifs atteignent 52 470 K€ et augmentent de 24 679 K€ en 2025 par rapport à l'année 2024.

Le résultat net se solde par un bénéfice de 19 456 K€ contre un bénéfice de 1 449 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 18 007 K€.

Concernant la situation financière de la société, les investissements de l'exercice, hors intégration des soldes d'ouverture des filiales absorbées, ont été de 471 306 K€ dont 470 389 K€ de Terrains et constructions en cours, 110 K€ d'autres immobilisations corporelles, 496 K€ d'immobilisations incorporelles et de 310 K€ d'immobilisations financières.

La dette financière est de 4 753 m€ et se compose de 4 652 m€ d'encours bancaires. Elle est principalement constituée d'emprunts à long terme. La société a contracté 511 m€ de nouveaux emprunts sur l'exercice et procédé au remboursement de 95 m€ de dette. 79% de l'encours de dette est souscrit auprès de la Banque des Territoires.

Principaux risques et incertitudes financiers et extra-financiers auxquels la société est confrontée

• Informations en matière de durabilité des entreprises

La publication d'informations en matière de durabilité a fait l'objet au cours de l'exercice 2025 de profondes modifications réglementaires. Presque un an après ses annonces du Paquet Omnibus I, l'Union européenne a entériné à la fin de l'année 2025 la révision des réglementations en matière de reporting de durabilité.

Approuvée au Parlement européen le 16 décembre 2025, la Directive "Content", dont la publication au Journal officiel de l'Union européenne (JOUE) est attendue au premier trimestre 2026 ainsi que sa transposition en droit national, maintient 1001 Vies Habitat dans les critères de soumission à la Corporate Sustainability Reporting Directive (ci-après « CSRD »).

Les allègements temporels déjà en vigueur en 2025 à travers la Directive "Stop the Clock" et l'acte délégué "Quick Fix" reportent l'obligation de publier un état de durabilité pour 1001 Vies Habitat à l'exercice 2027.

Face à ces fortes évolutions, 1001 Vies Habitat a fait le choix de poursuivre l'ensemble de ses travaux en matière de durabilité sur les exercices 2025 et les exercices 2026 dans le cadre d'une démarche volontaire de reporting de durabilité. Le Comité CSRD a réalisé au cours de l'année 2025 approfondi son analyse de la double matérialité de l'entreprise et poursuivi le classement de nos activités conformément à la taxinomie européenne.

La mise en œuvre de la CSRD dans l'entreprise s'inscrit dans une démarche de transformation durable de l'ensemble des activités du Groupe approuvée en septembre 2025 dans les engagements d'une politique RSE et s'appuyant sur l'embarquement de nos parties prenantes pour faciliter la conduite du changement.

4. EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

- Evénements importants survenus entre date de clôture de l'exercice et date à laquelle le rapport est établi

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Bouches-du-Rhône

Rapport Ancols

L'Ancols a adressé le 3 juillet 2025 le rapport définitif de contrôle opéré sur la Direction Bouches-du-Rhône, pour la période 2019-2023, et en attente de publication sur leur site fin 2025.

Ce rapport a mis en exergue des points forts sur lesquels s'appuyer tels un patrimoine attractif, ainsi qu'un fort développement.

Cependant, des points restent à améliorer :

- Ajuster les enveloppes financières aux besoins du patrimoine
- Adapter l'offre locative et la politique de loyer à la demande locale
- Améliorer l'ajustement des montants de provisions de charges locatives

Enfin, les inspecteurs de l'Ancols ont relevé 7 observations, dont deux ont fait l'objet de réponse de la société.

La fusion juridique qui doit intervenir au sein du Groupe 1001 Vies Habitat en janvier 2026 permettra de répondre à ce constat.

- Evolution prévisible à court terme de la situation de la société et perspectives d'avenir

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Bouches-du-Rhône

Fusion juridique au 1^{er} janvier 2026 et carte Syndic

La société 1001 Vies Habitat a procédé à la fusion-absorption par la société 1001 Vies habitat de ses filiales situées en Auvergne-Rhône-Alpes et en PACA, avec une prise d'effet juridique au 31 décembre 2025. Objectifs : renforcer ses capacités d'investissement, en mutualisant les ressources financières et en simplifiant l'organisation juridique et administrative.

L'activité syndic réalisée par la société précédemment par la Direction Bouches-du-Rhône sera maintenue par 1001 Vies Habitat, dans le cadre de la carte professionnelle de cette dernière.

5. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Pilotage technique et réglementaire :

Les Diagnostics de Performance Energétique « DPE » :

L'achèvement de la campagne d'actualisation de nos DPE (selon la réforme de juillet 2021) a permis de définir la photographie de performance énergétique et environnementale de l'ensemble du parc et d'actualiser notre PSP 2025-2034.

La planification des rénovations thermiques a été élaborée sur cette décennie, avec une programmation plus précise sur 2026-2028.

Autres diagnostics

En raison des travaux informatiques pour la fusion, la fin du paramétrage et le déploiement de l'outil informatique BATIDIAG 360 ont été repoussés à 2026.

Poursuite de la construction de la plateforme CITRON

En 2025, le déploiement des GMAO (outil informatique de gestion des interventions) des prestataires entretenant nos chaudières individuelles gaz en Ile-de-France s'est poursuivi.

Avec la mise en vigueur des nouveaux contrats d'exploitation de nos chaufferies en juillet 2025, une nouvelle « brique » s'ajoute à l'architecture de notre plateforme CITRON. En effet, nous travaillons avec les prestataires et le gestionnaire de la plateforme pour connecter les GMAO et recevoir de façon automatique et transparente le déroulé des interventions sur CITRON.

De plus, les prestataires ont commencé à déployer des sondes de température dans les chaufferies et 10 à 15% des logements. A la fin de l'année 2026, nous devrions connaître en temps réel la température moyenne intérieure d'un bâtiment, de manière anonymisée en respectant le RGPD. Cette avancée majeure permettra à l'exploitant d'optimiser le fonctionnement de la chaufferie pour se rapprocher des 19°C réglementaires, allégeant ainsi les charges des résidents et diminuant nos émissions de gaz à effet de serre.

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Var

Conformément à l'article L. 232-1 du Code de commerce, il est exposé ci-après les activités de la société en matière de recherche et développement :

- Indications des différentes activités en matière de recherche et de développement :

Face à la part croissante de retraités parmi les demandeurs de logement social — près d'un sur dix —, 1001 Vies Habitat a choisi de proposer une réponse concrète et innovante, en développant une offre d'accompagnement renforcée à destination des publics les plus fragiles à leur entrée dans le parc social.

Déployée à titre expérimental sur le territoire du Var, elle propose, dès l'attribution du logement, une offre de services dédiée à la préparation du déménagement et à l'accompagnement à l'installation dans le logement attribué, afin de sécuriser cette étape clé du parcours résidentiel des seniors, en s'appuyant sur l'expertise d'un professionnel, My Juggad.

Étudié à partir d'octobre 2022, le projet a été lancé en avril 2024 et fait l'objet d'une phase d'expérimentation prolongée jusqu'à la fin de l'année 2025. Celle-ci a permis de mieux qualifier les profils des bénéficiaires, faisant notamment apparaître une prédominance de femmes âgées et isolées, dont les besoins spécifiques ont été identifiés tout au long de la démarche.

Le dispositif bénéficie par ailleurs du soutien financier des Caisses de retraite, confirmant la pertinence de l'offre proposée.

Cette démarche innovante a suscité un vif intérêt au sein du secteur du logement social. Elle a été partagée, à l'initiative de Delphis, auprès de son réseau d'adhérents en avril 2025, puis relayée à son tour par la Fédération des ESH lors d'un webinaire organisé en octobre 2025.

Au regard des résultats positifs observés en matière de qualité de service, cette offre a la vocation d'être intégrée à l'offre globale de services de 1001 Vies Habitat, en 2026.

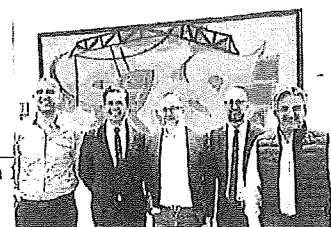
- Dépenses R&D 2025 = 0 €
- Les prestations d'accompagnements sont financées par les Caisses de retraites, et le résiduel par les bénéficiaires, dans le cas où un déménageur professionnel intervient pour le transport du mobilier et des cartons.

Bouches-du-Rhône

Rencontre BTP 13

Le 1^{er} avril 2025, les équipes des Bouches-du-Rhône, ont eu le plaisir d'organiser une rencontre constructive avec la Fédération du BTP 13.

L'échange a débuté par la présentation du Groupe et de son organisation en région PACA par Sébastien RAES, puis de la mise en avant de notre Direction des achats, avec un focus sur notre engagement en tant que membre du



Pacte PME et signataire de la Charte Relations Fournisseurs et Achats Responsables, dans le but de renforcer nos partenariats avec les entreprises et faciliter notre sourcing.

Il s'en est suivi des rencontres entre les 15 PME locales présentes et nos acheteurs pour échanger sur la programmation des opérations à venir (construction neuve, rénovation du patrimoine) et les opportunités de collaboration.

Une belle occasion de renforcer les liens avec le tissu local et de promouvoir l'implication des PME et TPE du secteur. En 2025, c'est 50 M€ de travaux lancés sur le département pour accompagner la reprise de la filière bâtiment.

Visite de la Ministre déléguée chargée de la ville

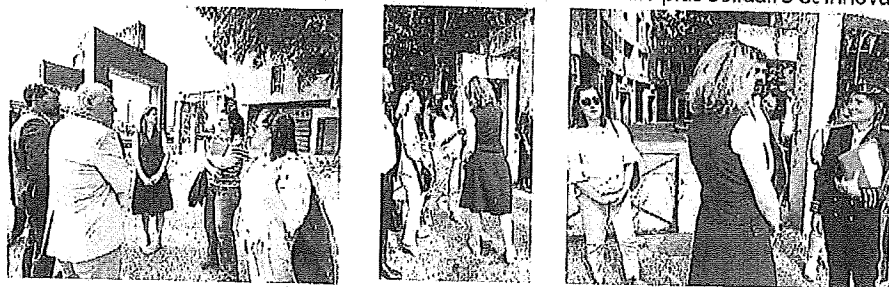
Le 2 mai 2025, la Direction Bouches-du-Rhône, a rencontré Juliette Meadel, Ministre Déléguée chargée de la Ville et Isabelle Epailard, Préfète pour l'Egalité Des Chances lors de la visite ministérielle sur le projet NPRNRU 2 « Prévert ».

Cela a été l'occasion pour notre chargée de développement social et urbain, d'échanger sur les engagements pris dans le cadre de l'abattement TFPB, notifiés dans notre note de synthèse adressée à Marion Pinatel, Déléguée du Préfet à l'Egalité Des Chances.

Cette note présente les actions portées avec nos partenaires :

- « 1001 Matériaux », projet d'insertion, de réemploi et d'économie solidaire
- « L'Appart Utile », lieu Interbailleurs d'accompagnement social et de lutte contre la précarité énergétique
- « Brain'up », dispositif de prévention santé et bien-être des seniors

Ensemble, acteurs publics, bailleurs et habitants, nous construisons une ville plus solidaire et innovante pour demain.



Projet « 1001 Matériaux » – économie circulaire & insertion (« Prévert » Vitrolles)

Lancement d'une opération de réemploi des matériaux « sans technicité » issus de la déconstruction/démolition de la résidence « Prévert » (111 logements), avec un objectif de 30 % de réemploi des matériaux récupérés.

Le dispositif articule transition écologique et impact social via une Insertion par l'Activité Économique (IAE) (tri, démontage, manutention, logistique), complétée par une organisation de stockage local (garage dédié à réhabiliter) et de redistribution gratuite au bénéfice des locataires et acteurs du territoire (associations, partenaires locaux). La démarche intègre des exigences de traçabilité (Loi AGECE) et de suivi d'impact (volumes réemployés, jeunes accompagnés, bénéficiaires et satisfaction).

Sur le volet achats, un marché réservé IAE a été structuré (critères intégrant une pondération RSE) et attribué pour 129 K€ HT après négociation, afin de sécuriser l'exécution du dispositif.

Formation Bas Carbone

Face à l'urgence climatique et à la transition énergétique, les organismes Hlm se sont saisis de cette problématique.

Les évolutions réglementaires visent à réduire les émissions de gaz à effet de serre tant sur le patrimoine neuf qu'existant (RE2020, Loi Enr, et Climat et Résilience, SNBC) et ce de manière de plus en plus exigeante.

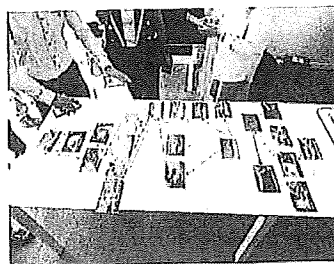
Du fait de ces évolutions environnementales et sociétales, les organismes doivent revoir leur orientations stratégiques et patrimoniales.

Dans cette continuité, les managers des Bouches-du-Rhône ont bénéficié le 29 avril 2025, d'une formation leur permettant de mieux maîtriser ces enjeux, notamment pour conduire le futur PSP du Groupe et le reporting CRSD.

Fresque du Climat Interbailleur

La Direction Bouches-du-Rhône, Médiance 13, Unicil et 13 Habitat se sont retrouvés à l'Appart'Utile inter-bailleurs de « Verlaine » à Vitrolles pour mieux comprendre, de façon ludique et collaborative, les enjeux du changement climatique et imaginer ensemble des solutions concrètes pour nos résidences et notre territoire.

Cette "La Fresque du Climat" a été animée par ENGIE Solution France et coordonnée par Médiance 13.



Trophées Gardiens/Proximité 2025



La Direction Bouches-du-Rhône a été finaliste des trophées gardiens/proximité, organisés par la Fédération de l'ESH et l'Association Franchir Formation, pour la mise en place d'un laboratoire de petits travaux au sein d'une loge gardien à Vitrolles.

Ce lieu est un espace d'apprentissage ouvert à tous les habitants, proposant des ateliers de deux heures, et des fiches pédagogiques sur des thématiques variées : reboucher un trou, démonter un siphon, comprendre son tableau électrique, nettoyer une VMC, remplacer une serrure de boîte aux lettres...

Il permet plus d'autonomie pour les habitants (diminution des sollicitations pour de l'entretien simple), une prise en main du logement pour les nouveaux entrants, de prévenir les dégradations, de réduire les consommations d'énergie, de renforcer le lien de proximité avec les résidents et de clarifier les droits et devoirs bailleurs/résidents concernant l'entretien des logements.

Un franc succès, rendu possible grâce à la mobilisation de nos équipes qui font vivre le projet, mais aussi de nos partenaires : Croix-Rouge Insertion, Médiance 13 et ENGIE Solutions France.

Ce projet illustre nos actions concrètes en faveur de la sobriété énergétique (engagement fort de notre politique RSE) et fait écho à nos autres dispositifs pédagogiques, comme "L'appartement de toutes les initiatives" ouvert depuis plus de deux ans à Vitrolles et Marseille pour sensibiliser les résidents et les aider à réduire leur consommation d'énergie.

6. FILIALES ET PARTICIPATIONS – SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

4.1 À la clôture de l'exercice, notre société détient les participations suivantes :

- Une participation de 51 % dans la société **SCCV Aulnay Aquilon**, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros et dont le siège social est situé 92, Boulevard du Montparnasse – 75014 Paris,
- Une participation de 28% dans la société **SCCV Sartrouville Impulsion**, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros et dont le siège social est situé 3, Boulevard Gallieni – 92130 Issy-les-Moulineaux,
- Une participation de 6,23 % dans la **société Coprocoop Ile-de-France**, société anonyme coopérative de production au capital de 19 110 € et dont le siège social est situé 2 allée Eugène Mouchot - 91130 Ris-Orangis (Essonne),
- Une participation de 4,69 % dans la société « **Scientipole Aménagement** », société anonyme d'économie Mixte Locale au capital de 8 524 120 euros € et dont le siège social est situé Parc Gutenberg - 13 Voie la Cardon – 91 120 Palaiseau (Essonne),
- Une participation de 1 % dans la **SCCV Le Clos Valmar**, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros et dont le siège social est situé 28, rue Garibaldi à Lyon (Bouches du Rhône), **société radiée du registre du commerce et des sociétés le 22 septembre 2023**,
- Une participation de 3% dans la société **SCIC La Coopérative foncière francilienne**, société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable et dont le siège social est situé 14, rue Lord Byron – 75008 Paris

Aucune de ces sociétés et entités ne détient de participation dans notre société.

Le tableau des filiales et participations avec notamment, pour chacune d'entre elles, la quote-part de capital, le chiffre d'affaires et le résultat réalisés au cours du dernier exercice social est présenté en annexe aux comptes annuels 2025 de la société.

Notre société est également membre des associations suivantes :

- **Chers Voisins** – association Loi 1901 avec les autres ESH du Groupe et dont le siège social est situé 68 rue Montgolfier à Lyon (69006)
- **Construire la vie** – association dont le siège social est situé 6 Rue Jean Jaurès à Puteaux (92800)

4.2 Notre société ne contrôle aucune autre société.

7. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

• Renseignement sur la répartition du capital

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du code de commerce et compte tenu des informations reçues en application de l'article L.233-12 dudit code, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant une participation significative dans la société au 31 décembre 2025, au sens de la loi.

	Au 31/12/25		Au 30/06/25 (dernière AG)	
	Actions		Voix	
	Nombre	en %	Nombre	en %
AXA France Vie	843 040	48,41 %	7 650 001	50,00001%
Département des Hauts-de-Seine	1	0,0001%	1 339 701	8,75622%
Département de Paris	1	0,0001%	1 082 418	7,07463 %
Communauté d'agglomération de Saint Germain Boucles de Seine	1	0,0001%	887061	5 803707%
Action Logement Immobilier	502 330	28,84 %	1 236 824	8,08382%
AXA France IARD	378 345	21,73%	1 251 514	8,17983%

8. SUCCURSALES

Les succursales existantes de la société sont :

- **Agence d'AULNAY**
572 015 451 00089 RCS BOBIGNY
13, rue Edgar Degas
93600 AULNAY SOUS BOIS
- **Agence de BORDEAUX**
572 015 451 00279 RCS BORDEAUX
202, rue d'Ornano
33000 BORDEAUX
- **Agence de CHATILLON**
572 015 451 00295 RCS NANTERRE
79 rue Pierre Semard
92320 CHATILLON
- **Agence de CHELLES**
572 015 451 00253 RCS MEAUX
2 place de la République
77500 CHELLES

- **Agence de COLOMBES**
572 015 451 00261 RCS NANTERRE
15-55, boulevard Charles de Gaulle
92700 COLOMBES
- **Agence de CREIL**
572 015 451 00162 RCS COMPIEGNE
3, rue Winston Churchill
60100 CREIL
- **Agence d'EVRY**
572 015 451 00139 RCS EVRY
34, cours Blaise Pascal
91000 EVRY COURCOURONNES
- **Agence de NICE**
66 Avenue Valéry Giscard d'Estaing
06088 NICE
- **Agence de LYON**
Immeuble Le Centaure
69386 LYON
- **Agence de MARSEILLE**
180 Avenue Jules Cantini
13208 MARSEILLE
- **Agence de FREJUS**
382 Via Nova
83061 FREJUS
- **Agence de HYERES**
12 Boulevard de la Lazarine
83069 HYERES
- **Agence de TOULON**
Avenue du Maréchal Lattre de Tassigny
83137 TOULON

9. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET AFFECTATION DES RESULTATS

- Précision des règles et méthodes comptables

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

- Le règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31 décembre 2024), les novations introduites par le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers ayant été reportées d'un an, à savoir aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026, pour les organismes de logement social par le règlement ANC n°2024-04 ;
- 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'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du Ministère des Finances et comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP) ;
- Les arrêtés du 14 décembre 2022, du 8 décembre 2023 et du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

Les conventions suivantes ont notamment été respectées pour l'établissement des comptes sociaux :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Principe de prudence,
- Coûts historiques.

La société clôture ses comptes au 31 décembre.

1. Résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG)

Le règlement d'application obligatoire exige que les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans les comptes annuels les informations complémentaires suivantes :

Au passif du bilan : le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG.

La mise en œuvre de ce règlement n'induit donc que des changements de présentation des comptes annuels.

Conformément au règlement ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, les commentaires de comptes précisent le suivi de l'affectation du résultat des organismes de logement social relevant du SIEG, suite à la création de comptes spécifiques, le permettant.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2025 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent pas du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2020 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

Ce Guide propose une approche pratique de ventilation des produits et des charges à partir de la nomenclature comptable HLM en distinguant :

- Les activités SIEG, qui sont toujours exonérées d'impôt sur les sociétés,
- Les activités hors SIEG qui, selon les cas, peuvent être soumises à l'impôt sur les sociétés ou exonérées d'impôt.

La société a retenu l'approche suivante pour la répartition entre activités SIEG et hors SIEG :

1) Identification des charges et produits affectables à 100% à l'une ou l'autre des activités :

a. Activité SIEG :

- Loyers des logements conventionnés nets de RLS,
- Suppléments et réductions de loyer solidarité,
- Loyers des logements en location accession,
- Pénalités sur SLS.

b. Activité HORS SIEG :

- Loyers des logements non conventionnés,
- Loyers et charges relatifs aux commerces,
- Locations d'emplacements publicitaires et d'antennes,
- Loyers d'un parc de stationnement isolé ou les loyers de parkings non rattachés à un logement,
- Revenus d'actions, et autres produits financiers,
- Plus-values de cession d'autres immeubles, d'autres terrains, et d'immobilisations financières,
- Impôts sur les sociétés.

2) Pour tous les autres produits et charges, 3 types d'affectation :

a. A analyser au cas par cas :

- Opérations d'accessions : la qualification SIEG / HORS SIEG dépend de l'acquéreur :
 - ✓ SIEG si acquéreurs (personnes physiques) avec Ressources < Plafond PLS + 11%
 - ✓ ou SIEG dans la limite de 25% des ventes comprises entre les plafonds PLS + 11% & PLI + 11%
- Charges & revenus des parts SCCV : SIEG si SCCV constituées d'OLS & si son activité relève du SIEG
- Gestion d'immeubles pour tiers : SIEG si
 - ✓ Gestion de logements locatifs sociaux pour le compte de tiers,
 - ✓ Gestion de logements dans des copropriétés en difficulté.
- Plus-values de cession d'immobilisations :
 - ✓ SIEG si ventes HLM ou ventes en bloc de logements SIEG,
 - ✓ HORS SIEG si ventes de réserves foncières & terrains nus & si cessions de locaux d'activités.
- Autres produits accessoires : dépendent de la nature du produit :
 - ✓ Contribution des locataires aux travaux d'économie d'énergie SIEG si concerne un logt SIEG,
 - ✓ Vente d'électricité issue de panneaux photovoltaïques : HORS SIEG.

b. Affectation des charges directes aux opérations :

- L'affectation des charges directes de patrimoine se fait suivant la nature SIEG HORS SIEG du patrimoine sur lequel les charges sont rattachées en comptabilité analytique.

c. Affectation des charges communes en utilisant la clé de répartition recommandée dans le Guide des Fédérations décrite ci-dessous :

- Ratio d'affectation aux activités SIEG

Tous les comptes de produits, comptes 70 à 79 (produits des activités SIEG y compris compte 703) / tous les comptes de produits, comptes 70 à 79 y compris compte 703.

2. Traitement des produits de cessions de certificats d'économie d'énergie

Les produits relatifs aux cessions de certificats d'économies d'énergie (CEE) sont comptabilisés en produit d'exploitation.

• Exposé des comptes annuels

Les fortes variations présentées ci-après proviennent des fusions réalisées sur l'exercice.

La société a réalisé un chiffre d'affaires net de 697 773 K€ contre 497 089 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 40,37 %.

Compte tenu des reprises sur provisions et des transferts de charges pour 22 006 K€, d'autres produits pour 2 787 K€ et des subventions d'exploitation, production stockée et production immobilisée pour un montant total de 17 943 K€, le total des produits d'exploitation s'élève à 740 509 K€ au 31 décembre 2025 contre 531 856 K€ au titre de l'exercice antérieur, soit une variation positive de 39,23 %.

Les charges d'exploitation sont établies pour leur part à 686 785 K€ contre 507 292 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 35,38 %.

Les différents postes sont les suivants :

- consommation de l'exercice en provenance des tiers : 316 639 K€ ;
- Impôts, taxes et versements assimilés : 92 097 K€ ;
- charges de personnel : 78 878 K€,
- dotations aux amortissements et provisions : 192 114 K€ ;
- autres charges : 7 057 K€

L'exploitation a ainsi engendré un résultat d'exploitation positif de 53 724 K€ contre 24 564 K€ au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de - 103 503 K€ contre -70 472 K€ au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôts de l'exercice ressort à -49 779 K€ contre -45 907 K€ pour l'exercice antérieur.

Compte tenu des éléments ci-dessus et d'un résultat exceptionnel de 69 336 K€, le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice après impôt de 19 456 K€ contre un bénéfice de 1 449 K€ au titre de l'exercice précédent.

• Résultats de l'exercice et proposition d'affectation

Pour la société 1001 Vies Habitat, l'exercice écoulé fait ressortir un solde créditeur de 19 456 333,65 euros (dont -14 366 994,24 euros relevant du SIEG et 33 823 327,89 euros hors SIEG), que nous proposons d'affecter de la façon suivante :

	2025	Activité relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activité ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021	Année 2021
Report à nouveau 2024	125 325 177,53	-1 327 669,97	21 589 001,97	105 063 845,53
Résultat de l'exercice	19 456 333,65	14 366 994,24	33 823 327,89	
- Affectation à la réserve légale	18 251,03		18 251,03	
- Affectation à la PV de cession	2 220 806,22	(1)	2 220 806,22	
Proposition de distribution de dividendes	(2) -1 058 824,10		-1 058 824,10	
Résultat de l'année en report à nouveau après affectation aux réserves et distribution de dividendes	16 158 452,30	-14 366 994,24	30 525 446,54	
RAN à affectation	16 158 452,30	-14 366 994,24	30 525 446,54	106 068 135,15

(1) La PV de cession immobilière relative à l'activité SIEG en 2025 atteint 48 944 945,77€.

Comme en 2024, le résultat SIEG et les RAN SIEG ne permettent pas d'affecter la PV de cession immobilière réalisée sur les ventes SIEG.

Compte tenu de "la perméabilité" des activités SIEG et Hors SIEG, il n'est pas possible de prélever sur le RAN hors SIEG pour affecter du SIEG.

Il en est de même pour le RAN antérieur à 2021 qui, dans le silence des textes, ne peut être considéré comme SIEG/Hors-SIEG.

Ainsi, seule la réserve liée à la plus-value de cession hors SIEG, s'élevant à 2 220 806,22€, est affectée en prélevant sur le résultat de l'exercice 2025 hors SIEG.

(2) Cette proposition de distribution de dividendes est calculée selon le plafond maximum distribuable fixé par le CCH, à savoir taux du livret A au 31/12/2025 + 1,5 pts du capital social.

Un signe - est indiqué car cette distribution entraîne une diminution des capitaux propres de MVH.

« Rappel des distributions de dividendes (si solde créditeur uniquement)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice clos le :	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	
	Dividendes	Autres revenus	Dividendes	Autres revenus
31/12/2024			1 378 839 €	
31/12/2023			1 308 150 €	
31/12/2022			1 017 450 €	

« Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Au présent rapport, est joint, conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article R.225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de notre société au cours des cinq derniers exercices.

10. INFORMATIONS SUR LE DELAI DE PAIEMENT

En application des dispositions des articles L 441-14 et D 441-6 du Code de commerce, nous vous précisons en annexe la décomposition, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance, selon le tableau annexé au présent rapport.

11. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de vos Commissaires aux comptes.

12. PRETS INTERENTREPRISES

1001 Vies Habitat a accordé un prêt Interentreprise afin de soutenir la trésorerie et les besoins en fonds de roulement du GIE 1001 Vies Habitat d'un montant de 6 millions rémunéré au taux fixe de 0,75%

13. SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

◦ Examen des mandats

➤ Conseil de surveillance

Le Directoire a examiné la situation des mandats des membres du Conseil de surveillance et constate que les mandats suivants arrivent à expiration à l'issue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice écoulé :

◦ Catégorie 1

- AXA France Vie, représentée par Monsieur Nicolas MAGNIER
- Axa France IARD, représentée par Madame Emmanuelle RIVE

◦ Catégorie 4

- Monsieur Pierre-Etienne BISCH
- Monsieur Laurent LAVERGNE
- Action Logement Immobilier, représentée par Monsieur Jean-Baptiste DOLCI
- Madame Aurélie LANGLOIS-COLSON
- Monsieur Gilles HENGOAT
- Monsieur Alain WEBER

En application de l'article L. 422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'assemblée générale nomme les membres du conseil de surveillance parmi les candidats proposés par chacune des catégories d'actionnaires.

Le directoire s'assure en conséquence des renouvellements ou des nominations qu'il doit proposer à l'assemblée générale en fonction des mandats venus à expiration.

Suite à cette concertation, le directoire proposera à l'assemblée générale, le renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance suivants :

◦ Catégorie 1

- AXA France Vie, représentée par Monsieur Nicolas MAGNIER
- AXA France IARD, représentée par Madame Emmanuelle RIVE

◦ Catégorie 4

- Monsieur Pierre-Etienne BISCH
- Monsieur Laurent LAVERGNE
- Action Logement Immobilier, représentée par Monsieur Jean-Baptiste DOLCI
- Madame Aurélie LANGLOIS-COLSON
- Monsieur Gilles HENGOAT
- Monsieur Alain WEBER
-

➤ Commissaires aux comptes

Le Directoire a examiné la situation des mandats des commissaires aux comptes et constate qu'aucun des mandats n'est parvenu à son terme.

• Ratification de cooptation

A l'occasion de la réunion du conseil de surveillance du 4 décembre 2025, le conseil a décidé de coopter Madame Aurélie LANGLOIS-COLSON en qualité de membre du conseil de surveillance.

Le directoire propose à l'assemblée générale de se prononcer sur la ratification de cette nomination.

14. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE VISE A L'ARTICLE L. 225-68 DU CODE DE COMMERCE

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le conseil de surveillance en application des dispositions de l'article L. 225-68 du code de commerce est joint au présent rapport.

Fait à Paris,
Le 16 mars 2025



Le Président du Directoire
Claude Knapik

**ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION
EXERCICE 2025**

- Annexe 1 : Tableau des résultats des cinq derniers exercices de la société 1001 Vies Habitat
- Annexe 2 : Tableau sur les délais de paiement de la société 1001 Vies Habitat



Annexe 1 : TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERES
ANNÉES

Fiche n°4.2.3

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	345 141 160,28	342 567 593,53	356 461 655,74	366 934 713,31	540 252 070,57
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	165 974 835,65	145 215 095,92	124 187 523,77	126 966 697,44	191 970 385,89
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	64 515 486,33	42 825 583,29	7 198 345,75	1 449 035,33	19 456 333,65
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	813,00	828,00	804,00	805,00	1 059,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	32 661 360,90	39 429 975,01	36 151 544,69	39 609 549,93	54 370 734,04
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, cauxes sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	15 540 344,48	17 564 297,22	18 745 154,53	17 539 401,25	24 506 985,96



Annexe 2 : TABLEAU SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

INFORMATION SUR LE DÉLAI D'ENCAISSEMENTS

Le Code de Commerce dispose qu'une société, dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes et qui doit établir un rapport de gestion, est tenue d'y faire apparaître les délais de paiement concernant ses fournisseurs et ses clients (articles D.441-6 et L.441-14 du Code de Commerce et Avis technique de la CNCC publié en juillet 2017).

L'obligation de renseigner les délais de paiements des clients peut être circonscrite dans la mesure où les articles L441-4 et suivants du code de Commerce n'envisagent, au titre des délais des paiement, que les relations entre professionnels.

En application de la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de la Direction juridique et fiscale de l'USH, les informations qui figurent ci-dessous n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privée.

	Article D.I. 1: factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont					Article D.I. 2: factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement											
Nbre de factures concernées											
Montant total des factures concernées (TTC)		3 102 744,80	238 096,84	556 841,18	2 784 000,46		387 692,02	407 715,84	310 017,62	3 592 490,33	4 708 115,81
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,43%	0,03%	-0,08%	0,38%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)							0%	0%	0%	1%	1%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées											
Nombre des factures											

DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT DE GESTION
EXERCICE 2025

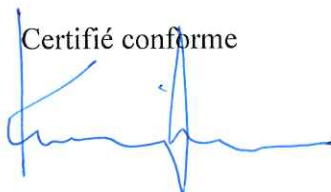
- Rapport sur le gouvernement d'entreprise signé
- Le cas échéant, la liste détaillée de chaque prêt interentreprises & attestation CAC sur les prêts interentreprises

1001 Vies Habitat

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Certifié conforme



Claude KNAPIK,
Président du directoire de 1001 Vies Habitat

FORVIS MAZARS SA
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de € 8 320 000
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

1001 Vies Habitat

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société 1001 Vies Habitat,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 1001 Vies Habitat 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 des commissaires 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4 « Information relative à l'opération de fusion » de l'annexe des comptes annuels exposant les incidences sur les comptes 2025 des fusions-absorptions des sociétés Sollar, Logis Méditerranée, Logis Familial et Logis Familial Varois qui affectent la comparabilité des exercices.

Justification des appréciations

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

- ▶ La note 3.1 « Immobilisations et amortissements » de l'annexe des comptes annuels expose les règles et les méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations corporelles. Nous avons apprécié les méthodes comptables retenues par votre société telles que précisées dans la note susmentionnée et contrôlé leur application.
- ▶ La note 3.3 « Créances sur les locataires » de l'annexe des comptes annuels expose les modalités de calcul des dépréciations des créances locataires. Nous avons apprécié la méthode retenue par votre société, et mis en œuvre des tests pour contrôler son application.
- ▶ Le paragraphe « Provisions pour départ à la retraite » de la note 3.6 « Provisions » de l'annexe des comptes annuels expose les règles et les méthodes comptables relatives à l'évaluation de provision pour départ à la retraite appliquée par votre société. Nos travaux ont consisté à apprécier les hypothèses retenues et les méthodes de calcul utilisées.
- ▶ La note 4 « Information relative à l'opération de fusion » de l'annexe des comptes annuels expose l'opération de fusion par absorption des sociétés Sollar, Logis Méditerranée, Logis Familial et Logis Familial Varois. Nos travaux ont consisté à analyser le traitement comptable retenu et les informations correspondantes fournies dans les notes de l'annexe.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Responsabilités 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 directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à 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.

Levallois-Perret et Paris-La Défense, le 12 juin 2026

Les Commissaires aux Comptes

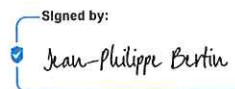
FORVIS MAZARS SA

ERNST & YOUNG et Autres

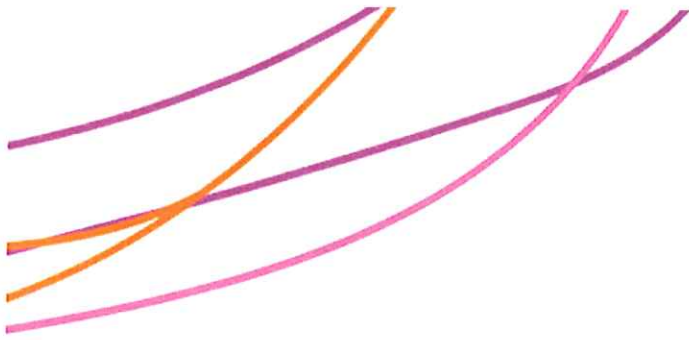
Signé par :

4997D98C36894B9...

Saïd Benhayoune

Signed by:


Jean-Philippe Bertin



ETATS FINANCIER

EXERCICE 2025

1001 VIES HABITAT



Tout commence chez vous

SOMMAIRE

BILAN.....	3
1. BILAN ACTIF.....	4
2. BILAN PASSIF.....	5
COMPTE DE RESULTAT.....	6
1. CHARGES	7
2. PRODUIT	8
ANNEXES DES COMPTES SOCIAUX.....	9
1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE	10
2. REFERENCIEL COMPTABLE	11
3. METHODES ET REGLES D'EVALUATION	12
3.1. Immobilisations et amortissements	12
3.2. Stocks et en cours.....	15
3.3. Créances sur les locataires	16
3.4. Valeurs mobilières de placement et disponibilités	16
3.5. Subventions	17
3.6. Provisions.....	17
3.7. Produits constatés d'avance	19
3.8. Charges constatées d'avance.....	19
3.9. Informations relatives au résultat.....	20
3.10. Divers postes du compte de résultat	21
3.11. Résultat exceptionnel	22
4. INFORMATION RELATIVE A L'OPERATION DE FUSION (PCG ART. 838-14)	23
5. Autres informations.....	24
INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT	25
4.1.1 Engagements Hors bilan	26
4.1.2. Tableau commercialisation	26
4.1.3. Tableau Prestation de services à personnes physiques	26
4.2.1. Tableau Affectation du Résultat N-1	27
4.2.2. Tableau distribution de dividendes.....	27
4.2.3. Tableau des résultats des 5 derniers exercices	28
4.2.4. Tableau ratio d'autofinancement net HLM	29
4.2.5. Tableau de variation des capitaux propres.....	30
4.3.1. Tableau des Mouvements des postes de l'Actif Immobilisé.....	31
4.4.1. Tableau des Amortissements-Situation et mouvements	32
4.4.2. Tableau des Amortissements-Diminutions de l'exercice	33
4.5.1. Tableau des dépréciations et provisions	34
4.6.1. Tableau Etat des Dettes	35
4.7.1. Tableau Etat des Créances	36
4.8.1. Tableau des Filiales et Participations.....	37
4.9.1. Tableau Effectif moyen et ventilation par catégorie.....	38
4.9.2. Tableau Effectif.....	38
4.10.1. Tableau Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice.....	39
4.10.2. Tableau des Transferts de charges	40
4.11.1. Tableau de la Production Immobilisée.....	41
4.12.1. Incorporation des frais financiers et des coûts internes au coût de production des stocks	42
4.13.1. Tableau récapitulatif des charges et produits exceptionnels.....	43



BILAN

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

FILE 18052026

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte	PASSIF	Exercice 2023		Exercice 2024
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	10 CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		1 305 145 263,78	565 453 788,11
	101-104-105 Capital :		921 370 785,51	587 900 661,38
	1011 (SEM) Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00
	10133-1014 Capital (actions simples)	33 008 253,00		30 640 663,00
	10134 Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	838 282 532,51		557 259 698,38
	105 Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH) Dotation :			
	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 :			
	1061 (sociétés) Réserve légale	3 290 574,27		2 907 000,00
	1063 (sociétés) Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	1067 (OPH) Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	10671 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10683 (SEM) Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685 Réserves sur cessions immobilières	330 436 308,17		374 598 630,90
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	63 035 607,81		63 035 607,81
	10688 Réserves diverses	47 595,83		47 595,83
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	11 Report à nouveau (a)	125 325 177,53	125 325 177,53	131 231 493,58
	(SEM) dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	12 Résultat de l'exercice (a)	(1 327 669,97)		
	(SEM) dont relevant de l'activité agréée	19 456 333,65	19 456 333,65	1 449 035,33
	12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		
	12 (SEM) dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(14 366 994,24)		(1 327 669,97)
	13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
	14 PROVISIONS REGLEMENTEES			
	145 Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
	146 (sociétés) Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
CAPITAUX PROPRES	1671 CAPITAUX PROPRES (I)	2 052 355 423,41	2 052 355 423,41	1 482 275 569,88
	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)	2 052 355 423,41	2 052 355 423,41	1 482 275 569,88
PROVISIONS	15 PROVISIONS			
	151 Provisions pour risques		36 267 649,25	30 792 770,92
	152 Provisions pour gros entretien	23 034 837,90		22 193 519,00
	153-158 Autres provisions pour charges	0,00		0,00
	153-158 13 232 711,35			8 569 251,92
TOTAL PROVISIONS	TOTAL PROVISIONS (II)	36 267 649,25	36 267 649,25	30 792 770,92
DETTES FINANCIERES (I)	162 DETTES FINANCIERES (I)		4 783 062 136,83	2 708 812 458,02
	163 Participation des employeurs à l'effort de construction	360 621 687,00		242 510 329,03
	164 Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		4 285 744 952,30	
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	3 617 780 640,33		1 894 122 077,40
C.G.L.L.S.	1642 C.G.L.L.S.	0,00		0,00
Prêts de l'ex-cadence des prêts HUM	1647 Prêts de l'ex-cadence des prêts HUM	0,00		0,00
Autres établissements de crédit	1648 Autres établissements de crédit	697 954 311,97		509 853 182,95
Dépôts et cautionnements reçus :	165 Dépôts et cautionnements reçus :		39 264 275,86	
Dépôts de garantie des locataires	1651 Dépôts de garantie des locataires	39 250 645,07		27 542 682,60
Redevances (location-accession)	1654 Redevances (location-accession)	13 244,18		5 364,36
Autres dépôts	1658 Autres dépôts	366,61		0,00
Emprunts et dettes financières diverses :	166-1673-1674-1677-1678 Emprunts et dettes financières diverses :		87 431 221,67	
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	166-1673-1674-1677-1678 Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	385 702,10		385 702,10
Emprunts participatifs	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00
Avances d'organismes HUM	1676 Avances d'organismes HUM	0,00		0,00
Autres emprunts et dettes assimilées	168 168 sauf intérêts courus	5 674 606,33		0,00
Dettes rattachées à des participations	17 17 sauf intérêts courus-18	0,00		0,00
Cenouers bancaires courants	519 Cenouers bancaires courants	214 077,44		224 799,03
Intérêts courus	1658 (sauf 16883) -1718-1745 -1788-5181 Intérêts courus	61 136 518,34		34 140 402,20
Intérêts compensateurs	16883 Intérêts compensateurs	20 037,46		27 918,30
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	229 Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		71 771,90	71 771,90
Droits des locataires attributaires	2293 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
Autres droits	2291-2292 Autres droits	71 771,90		71 771,90
Clients créditeurs	419 Clients créditeurs		25 315 947,36	18 074 118,53
Locataires - Excédents d'acomptes	4195 Locataires - Excédents d'acomptes	14 543 223,94		10 842 691,77
Autres	Autres 419	10 772 723,42		7 231 136,79
DETTES D'EXPLOITATION	DETTES D'EXPLOITATION		95 721 268,61	65 324 004,93
Fournisseurs	401-4031-4081-4088 partiel Fournisseurs	53 611 338,14		34 030 719,61
Fournisseurs de stocks immobiliers	403-4032-4082-4088 partiel Fournisseurs de stocks immobiliers	1 887 958,17		428 517,43
Dettes fiscales, sociales et autres	42-43-44-4675 Dettes fiscales, sociales et autres	40 221 972,20		30 694 787,89
DETTES DIVERSES	DETTES DIVERSES		42 523 088,14	16 916 341,55
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :	404-405-4084-4088 partiel Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	404-405-4084-4088 partiel Fournisseurs d'immobilisations	36 148 720,07		13 914 128,72
versements restant à effectuer sur titres non libérés	269-279 versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
Autres dettes :	Autres dettes :			
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	4563 (sociétés) Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
Sociétés Châles Immobilières	454 Sociétés Châles Immobilières	23 537,34		102 556,65
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	451-458 Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	2 629 124,63		1 376 075,31
Opérations pour le compte de tiers	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	142 700,48		116 112,64
Opérations d'aménagements	4615 Opérations d'aménagements	0,00		0,00
Autres	455-457-458 (sauf 461 et 4675)-478 Autres	3 579 005,62		1 407 465,23
Produits constatés d'avance	4871-4876 Produits constatés d'avance		35 867 846,38	31 848 514,20
Au titre de l'exploitation et autres	4872 Au titre de l'exploitation et autres	31 745 915,94		27 101 180,88
Produits des ventes sur lots en cours	Produits des ventes sur lots en cours	4 121 930,44		4 748 333,32
TOTAL DETTES	TOTAL DETTES (III)	4 952 662 059,12	4 952 662 059,12	2 841 048 209,13
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	7 041 165 031,78	7 041 165 031,78	4 364 026 643,93
(a) Montant entre parenthèses lorsque l'agit de pertes.	(a) Montant entre parenthèses lorsque l'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.	(1) Dont à plus d'un an.	4 595 543 750,21		2 612 526 992,42
(1) Dont à moins d'un an.	(1) Dont à moins d'un an.	167 518 386,62		95 285 465,60



COMPTE DE RESULTAT

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			636 784 631,04	0,00	507 291 748,71	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			316 638 759,09	0,00	234 345 222,13	0,00
60 (nets de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		6 935 149,04	6 935 149,04		3 284 269,90	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
603	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Variation des stocks :						
6031	Terrains		(6 935 149,04)	(6 935 149,04)		(3 160 962,34)	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6033	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
6034	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		8 121 153,64	8 121 153,64		1 452 312,44	
6035 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6036 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6037	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	998 945,66	998 945,66		160 177,61	
6038	Achats non stockés de matières et fournitures	75 562 780,70	2 396 316,85	77 959 107,55		66 178 994,24	
6039	Services extérieurs :						
61-62 (net de 619-629)	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)						
611	Locations	39 049 368,30	9 856 760,83	48 906 129,13		33 903 437,69	
612	Charges locatives et de copropriétés		5 008 303,32	5 008 303,32		1 791 439,65	
613	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	31 007 688,51	19 919 408,38	50 987 306,89		14 039 016,18	
614	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	492 025,80	14 105 134,83	14 597 160,63		10 554 143,60	
615	Depenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	28 062 669,14	28 062 669,14		19 623 472,17	
616	Maintenance		1 619 593,70	1 619 593,70		44 975,45	
617	Autres travaux d'entretien		83 391,79	83 391,79		(1 784,24)	
618	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		997 466,40	997 466,40		736 603,72	
619	Primes d'assurances		4 075 269,35	4 075 269,35		2 125 230,92	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	24 125 024,24	24 125 024,24		242 774,43	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	13 606 675,25	13 606 675,25		8 901 091,61	
623	Publicité, publications, relations publiques		1 564 083,76	1 564 083,76		1 109 426,22	
624	Transports, missions et réceptions		2 393 058,53	2 393 058,53		1 469 720,45	
625	Cotisations et prélèvements CGLL		10 583 162,00	10 583 162,00		8 244 064,00	
626	Redevances		14 095 293,45	14 095 293,45		33 812 016,23	
627	Autres	0,00	8 854 964,64	8 854 964,64		29 849 736,26	
628	Impôts, taxes et versements assimilés		8 330 463,98	8 330 463,98	0,00	68 597 082,73	0,00
629	Sur rémunérations		63 927 821,23	63 927 821,23		4 357 949,49	
631-633	Taxes foncières		707 820,43	707 820,43		50 674 833,94	
634	Charges de personnel	19 130 952,49				13 474 300,30	
635	Salaires et traitements		51 589 560,80	51 589 560,80	0,00	57 148 951,18	0,00
636	Charges sociales	2 781 173,24	54 370 734,04	57 151 907,28		39 609 549,93	
637	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 351 740,30	23 155 225,66	24 506 965,96		17 539 401,25	
638	Dotations aux amortissements et dépréciations :			192 114 472,66	0,00	134 734 854,90	0,00
639	Immobilités locatives		166 408 459,74	166 408 459,74		109 148 045,28	
641	Autres immobilisations		1 527 362,60	1 527 362,60		1 259 245,58	
642	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
643	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		3 321 295,08	3 321 295,08		1 415 643,00	
644	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
645	Dépréciation des créances		15 322 791,20	15 322 791,20		12 168 929,79	
646	Dotations aux provisions :						
647	Provisions pour gros entretien		0,00	0,00		0,00	
648	Autres provisions		5 534 564,34	5 534 564,34		10 742 991,27	
649	Autres charges		7 056 940,95	7 056 940,95	0,00	12 555 626,77	0,00
651	Parties sur créances irrécouvrables		4 438 835,43	4 438 835,43		3 497 612,12	
652	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	2 618 105,52	2 618 105,52		9 058 012,65	
653	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIERES			120 306 093,33	0,00	79 350 681,37	0,00
661	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		110 838,23	110 838,23		0,00	
662	Charges d'intérêts (2) :						
663	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		175 318,19	175 318,19		0,00	
664	Intérêts sur opérations locatives - financements dérivés		118 504 520,43	118 504 520,43		75 908 415,35	
665	Intérêts compensatoires		(22 528,46)	(22 528,46)		3 856,41	
666	Intérêts de préfinancements consolidables		1 135 446,40	1 135 446,40		1 449 437,10	
667	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		1 781 381,79	
668	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
669	Intérêts sur autres opérations		275 263,38	275 263,38		116 856,52	
670	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
671	Autres charges financières		127 235,16	127 235,16		91 744,20	
672	CHARGES EXCEPTIONNELLES			46 798 858,29	0,00	80 089 173,07	0,00
673	Sur opérations de gestion		3 398 898,78	3 398 898,78		1 091 014,52	
674	Sur opérations en capital :						
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut		24 063 149,97	24 063 149,97	0,00	38 960 988,55	0,00
676	Autres		15 702 485,64	15 702 485,64		24 166 058,69	
677	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :						
678	Dotations aux amortissements et dépréciations		3 634 323,90	3 634 323,90	0,00	14 774 929,68	0,00
679	Dotations aux provisions réglementées		3 133,05	3 133,05		0,00	
680	Dotations aux provisions		3 631 190,65	3 631 190,65		0,00	
681						10 647 170,00	
682	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
683	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
684	TOTAL DES CHARGES	169 435 649,25	684 554 995,41	853 990 644,66	0,00	636 731 613,15	0,00
685	SOLDE CREDITEUR - BENEFICE			19 456 333,65	0,00	1 449 035,33	0,00
686	dont relevant du SIEG			(14 366 994,24)		(1 327 669,97)	
687	dont ne relevant pas du SIEG			33 823 327,89		2 776 705,30	
688	TOTAL GENERAL			873 448 878,31	0,00	638 160 648,48	0,00
689	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
690	(2) Dont Intérêts concernant les entreprises filiales						

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		740 508 794,87	0,00	531 856 083,13	0,00
2						
3	70 (net de 709)		697 772 970,63	0,00	497 088 704,97	0,00
4	7011	0,00			0,00	
5	7012-7013	7 347 746,45			94 766,73	
6	7014	0,00			0,00	
7	7017-7018	0,00			54 000,00	
8	703	157 520 900,00			130 153 991,66	
9	702 / 704					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	39 006 183,97			29 247 156,97	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	423 661 419,80			288 770 788,99	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	6 463 950,19			3 841 334,39	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	12 836 313,83			10 370 116,87	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	66 507,87			2 970,00	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	40 154 803,51			25 846 123,28	
16	706					
17	705	0,00			0,00	
18	7061-7062	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM)	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	0,00			0,00	
21	7064	384 493,50			230 696,10	
22	7065	2 788 258,63			2 233 549,09	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	3 680,06			0,00	
24	70671	0,00			0,00	
25	70672	0,00			0,00	
26	7068	0,00			0,00	
27	708					
28	7086	0,00			783 810,76	
29	Autres 708	7 538 512,76			5 459 390,13	
30	71		3 316 245,63	0,00	1 678 838,00	0,00
31	7133	183 823,45			1 632 499,95	
32	7135	3 132 422,08			(53 661,15)	
33	722		12 195 670,54	0,00	7 769 264,16	0,00
34	7222	5 894 811,55			3 254 067,78	
35	7221-Autres 722	6 300 858,99			4 515 166,38	
36	74		2 430 698,35	0,00	1 859 022,00	0,00
37	742	0,00			0,00	
38	743	2 430 698,35			1 659 022,00	
39	744	0,00			0,00	
40	781		19 819 355,50	0,00	17 032 587,73	0,00
41	78157	0,00			0,00	
42	78174	10 574 236,78			10 044 811,65	
43	Autres 781	9 245 118,72			6 997 775,94	
44	791	2 187 057,44	2 187 057,44		1 871 694,03	
45	7593	0,00			0,00	
46	751-754-7581-7582-7588	2 786 796,88	2 786 796,88		4 955 891,30	
47	755	0,00	0,00		0,00	
48						
49	76		16 803 238,65	0,00	9 878 967,42	0,00
50						
51	761		10 470 670,30	0,00	424 418,70	0,00
52	7611	9 665 512,17			179 418,70	
53	7612	740 158,13			0,00	
54	7613-7618	45 000,00			245 000,00	0,00
55	762		0,00	0,00	0,00	
56	76261-76262	0,00			0,00	
57	Autres 762	0,00			0,00	
58	763-764	6 047 052,76	6 047 052,76		8 254 433,62	
59	765-766-768	266 115,55	266 115,55		200 115,10	
60	766	19 400,04	19 400,04		0,00	
61	769	0,00	0,00		0,00	
62	767	0,00	0,00		0,00	
63						
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		116 134 844,79	0,00	97 445 597,93	0,00
65						
66	771	3 347 840,36	3 347 840,36		5 661 211,15	
67			109 179 115,12	0,00	89 552 611,78	0,00
68	775	76 528 729,65			48 865 004,27	
69	777	20 983 654,90			15 742 322,17	
70	778	11 666 730,57			24 945 265,34	
71	787	3 607 889,31	3 607 889,31		2 231 775,00	
72	797	0,00	0,00		0,00	
73						
74						
75						
76						
77	TOTAL DES PRODUITS	873 446 878,31	873 446 878,31	0,00	638 180 648,48	0,00
78			0,00	0,00	0,00	0,00
79	dont relevant du SIEG		0,00			
80	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
81	TOTAL GENERAL		873 446 878,31	0,00	638 180 648,48	0,00
82						
83	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
84	(2) Dont produits concernant les entreprises filiales					



ANNEXES DES COMPTES SOCIAUX

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Souhaitant affronter les défis majeurs de l'habitat social relatifs aux enjeux environnementaux, socio-démographiques, numériques et économiques, 1001 Vies Habitat a engagé un nouveau projet d'entreprise visant à adapter sa stratégie, son organisation et sa structuration juridique.

- Une nouvelle stratégie triennale a été ainsi élaborée autour de la durabilité des activités, le renforcement de notre efficience et l'engagement des collaborateurs au service du collectif ;
- Le projet d'évolution de l'organisation a fait l'objet de travaux approfondis de préfiguration au cours du 1er semestre 2025 et a été suspendu en juin 2025. Il est prévu qu'il soit finalisé sous l'égide du directoire et de son nouveau président, en 2026.
- 1001 Vies Habitat a réalisé la fusion de l'ensemble de ses entités juridiques au 31 décembre 2025, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2025. 1001 Vies Habitat est désormais une entreprise avec une marque unique.

Un environnement économique plus favorable à l'activité des bailleurs sociaux :

L'exercice 2025 s'inscrit dans un contexte marqué par plusieurs évolutions notables qui ont permis une reconsolidation des équilibres économiques :

- La Réduction de Loyers de Solidarité (RLS), prélèvement pesant sur les bailleurs, a été réduite de 1,3 Md€ à 1,1 Md€, soit 200 M€ de ressources restituées au secteur HLM, après plusieurs années de ponctions croissantes ;
- L'inflation a fortement ralenti : 0,9% en 2025 (+2,0 % en 2024, +4,9 % en 2023 et +5,2 % en 2022) ;
- Le taux du Livret A a sensiblement diminué (3% en janvier 2025, 2,4% en février 2025, puis 1,7% au 1er août 2025), allégeant ainsi le coût de la dette et redonnant des marges d'investissement ;
- L'Indice de Révision des Loyers a atteint un niveau significatif (+3,26%).

Un début d'inflexion politique en faveur d'une relance ciblée de la production et de la rénovation

En fin d'année 2025, près de 2,9 millions de ménages sont en attente d'un logement social, ce qui constitue un niveau record et en progression continue depuis plusieurs années.

La tension sur le parc existant se traduit par une mobilité en baisse et une vacance faible, tandis que les loyers moyens HLM sont en légère hausse.

Le contexte politique de l'année est en forte tension entre, d'un côté, les contraintes budgétaires de l'État et des collectivités, et, de l'autre, une pression sociale et associative croissante pour réaffirmer le logement social comme priorité nationale.

Les pouvoirs publics ont alors soutenu une relance progressive du secteur du logement social, le gouvernement français ayant fixé un objectif de croissance de la production de logements sociaux de +15% (de 115 000 à 116 500 logements) et mis l'accent sur l'accélération de la rénovation énergétique. 1001 Vies Habitat a notamment répondu à ce dernier enjeu en augmentant l'enveloppe du Plan d'Entretien du Patrimoine, issue du Plan Stratégique de Patrimoine, à environ 126 M€.

Cette enveloppe comprend :

- L'ensemble des opérations programmées (études et travaux) ;
- Les enveloppes budgétaires (dites transverses) affectées à des besoins identifiés par les territoires et répondant le plus souvent à des besoins exprimés par la gérance (petits investissements, amélioration des logements, traitement en diffus des classes d'étiquettes G, accompagnement des seniors).

Modèle financier et résultat 2025

En 2025, le résultat net et la génération de fonds propres reposent toujours sur les ventes, dont le rythme demeure soutenu. Hors cessions, le résultat de l'entreprise serait négatif (pour mémoire, les produits de cessions n'ont pas d'impact sur le calcul de l'autofinancement net HLM, mais ces derniers impactent défavorablement la dynamique de loyers, les ventes grevant les résultats des années ultérieures (moyen et long terme) du fait de la non perception des loyers futurs. Le nombre d'acheteurs d'actifs est resté faible et les vendeurs sont conduits à privilégier la mise sur le marché d'actifs de grande qualité (technique ou financière).

Evolution de la situation au Moyen-Orient

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

2. REFERENCIEL COMPTABLE

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

- Le règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31 décembre 2024), les novations introduites par le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers ayant été reportées d'un an, à savoir aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026, pour les organismes de logement social par le règlement ANC n°2024-04 ;
- 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'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des Finances et comptes publics et du ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP) ;
- Les arrêtés du 14 décembre 2022, du 8 décembre 2023 et du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

Les conventions suivantes ont notamment été respectées pour l'établissement des comptes sociaux :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Principe de prudence,
- Coûts historiques.

La société clôture ses comptes au 31 décembre.

3. METHODES ET REGLES D'EVALUATION

3.1. Immobilisations et amortissements

Immobilisations incorporelles

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

Les baux emphytéotiques sont comptabilisés à la valeur d'acquisition contractuelle des baux, augmentée des frais de notaire.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production. Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés. Elles sont essentiellement constituées des constructions locatives.

Sont intégrés dans le coût de production : les coûts internes de maîtrise d'ouvrage, ainsi que les frais financiers relatifs à la période de préfinancement (période limitée entre minimum 12 mois et maximum 24 mois) et à la période de construction (au plus tôt de la date d'OS et au plus tard à la date de mise en service).

La société immobilise les coûts internes liés sur les opérations de constructions neuves et de réhabilitations.

Ces coûts internes sont plafonnés opération par opération aux seuils suivants :

Nature de l'opération	Opération démarrant à partir de 2018
Production propre	4,0%
VEFA	2,4%
Accession	5,6%
Réhabilitation	3,2%

En cas de sous-activité constatée sur l'exercice, les coûts des services à immobiliser font préalablement l'objet d'un abattement, afin de respecter le principe de l'imputation rationnelle.

La valorisation de la maîtrise d'ouvrage est effectuée sous contrôle qu'elle n'excède pas le coût total réel du service en charge.

⇒ Terrains

Les terrains sont valorisés au coût de revient réel. Ce coût correspond au coût d'achat majoré des frais d'achat, frais de géomètre, étude de terrain et taxes diverses, ou à sa meilleure évaluation pour les acquisitions en VEFA.

⇒ Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Les immobilisations locatives et les bâtiments administratifs sont ventilés forfaitairement par composant selon les critères du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) qui tiennent compte de la durée de vie des différents éléments de construction et de leur fréquence de renouvellement. La valeur brute est répartie par composant lors de la livraison des immobilisations.

Le tableau ci-dessous présente les composants retenus pour les immobilisations locatives :

Choix des Composants		
	Logements collectifs	Logements individuels
Structures et ouvrages assimilés	76,70%	80,80%
Menuiserie extérieure	3,30%	5,40%
Chauffage	3,20%	-
Chaudière individuelle	-	3,20%
Etanchéité	1,10%	-
Ravalement	2,10%	2,70%
Ascenseurs	2,80%	-
Parties privatives	9,80%	7,90%
Parties communes	1,00%	-
Total Immeuble	100,00%	100,00%

Un nombre minimum de composants a été retenu correspondant aux éléments les plus fréquemment renouvelés. Les composants « Ascenseurs », « Parties privatives » et « Parties communes » sont des composants facultatifs, mais retenus compte tenu des travaux importants réalisables sur ces postes.

Pour les acquisitions-améliorations, et en fonction de l'âge de l'immeuble, les composants sont minorés, voire considérés comme ayant une valeur nulle, en fonction des travaux programmés au moment de l'acquisition, ce qui a pour effet de majorer le coefficient du composant « Structure et ouvrages assimilés ». A la livraison des travaux programmés, ceux-ci sont considérés comme de la création de composant et par conséquent ne génèrent pas de sortie d'immobilisation. Les acquisitions-améliorations sont analysées au cas par cas.

Les dépenses de gros entretien ne sont pas comptabilisées sous forme de composants. Elles sont comptabilisées en charges.

Pour les travaux de résidentialisation, un composant spécifique « Résidentialisation » a été créé.

Tous les composants autres que ceux retenus sont inclus dans le composant « Structure et ouvrages assimilés ».

Immobilisations en cours

Sont portées à ce poste les immobilisations en cours de construction ou terminées pour lesquelles la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été prononcée.

Leur valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, pour les situations de travaux ou factures reçues à cette date.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les titres de participation sont inscrits à leur coût d'acquisition majoré des frais d'acquisition directement attribuables. Une dépréciation est constatée si cette valeur est supérieure à la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est appréciée sur la base de différents critères tels que la valeur de marché, les perspectives de développement et de rentabilité et les capitaux propres, en prenant en compte la nature spécifique de chaque participation.

Amortissements des immobilisations

Les dotations aux amortissements figurent sur la ligne « dotation aux amortissements » des charges d'exploitation.

⇒ Immobilisations incorporelles

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

Les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur une durée de 5 à 7 ans.

⇒ Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Les immeubles sont amortis à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux (DAT).

Les amortissements des immobilisations locatives et des bâtiments administratifs sont calculés par mode linéaire sur la durée normale d'utilisation des composants.

Pour le composant « Structure et ouvrages assimilés », deux catégories sont considérées : la première qui regroupe les constructions en grands ensembles ou situés en zones urbaines sensibles qui sont amorties sur quarante ans, et la seconde pour les autres immeubles avec une durée d'amortissement de soixante ans.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

Durée d'amortissement des composants	
Structure Catégorie 1	40 ans
Structure Catégorie 2	60 ans
Menuiserie extérieure	25 ans
Chauffage	30 ans
Chaudière individuelles	18 ans
Etanchéité	18 ans
Ravalement	18 ans
Ascenseurs	18 ans
Résidentialisation	18 ans
Parties privatives	25 ans
Parties communes	25 ans

Les immeubles pris à bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, sont amortis sur la durée du bail, sauf si le bail dépasse la durée d'amortissement du composant « Structure et ouvrages assimilés ».

Pour les constructions locatives rattachées à un bail emphytéotique, la durée d'amortissement des composants est limitée à la durée de vie du bail restant.

⇒ Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles (mobilier, matériel de bureau, matériel informatique etc.) sont amorties sur les durées suivantes :

- Agencement et aménagement des locaux : 5 à 10 ans
- Mobilier administratif : 10 ans
- Matériel informatique : 5 ans
- Matériel bureautique : 3 ans
- Matériel de transport : 3 ans

Dépréciations des immobilisations

La valeur nette comptable d'un actif est immédiatement dépréciée pour le ramener à sa valeur actuelle lorsque la valeur nette comptable de l'actif est significativement supérieure à sa valeur actuelle estimée.

Pour les actifs destinés à être conservés et utilisés, la valeur actuelle est le plus souvent déterminée sur la base de la valeur d'usage, celle-ci correspondant à la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie. Elle est appréciée notamment par référence à des flux de trésorerie futurs actualisés déterminés dans le cadre des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par la Direction de la société.

Pour les actifs destinés à être cédés, la valeur actuelle est déterminée sur la base de la valeur vénale, celle-ci est appréciée par référence aux prix de marché.

Pour les opérations ANRU ou hors ANRU devant être démolies, une dépréciation est constituée. Elle est calculée de manière à ce que la valeur nette comptable de l'immobilisation soit nulle au 31 décembre précédant le lancement de l'Ordre de Service concourant à la démolition effective de l'immeuble.

Des dépréciations des terrains sont constituées pour les réserves foncières, lorsque leur utilisation n'est pas possible dans les conditions prévues lors de l'acquisition.

3.2. Stocks et en cours

Les stocks sont évalués au coût de production tel qu'il est défini par le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, à l'exclusion, donc :

- des coûts financiers résultant du financement sur les fonds propres ;
- des frais courants de commercialisation, avant et après achèvement des travaux ;
- des frais annexes d'une part et des frais financiers externes d'autre part, nés après l'achèvement des travaux.

La valorisation tient compte des travaux effectués au 31 décembre, que les situations de travaux ou factures aient été ou non reçues à cette date. De plus, pour les stocks achevés, les travaux restant à effectuer sont comptabilisés en charges à payer.

Les stocks sont comptabilisés selon la méthode de l'achèvement. Aucune marge n'est dégagée ni aucun chiffre d'affaires n'est comptabilisé avant la livraison du bien. Une production stockée est constatée à la clôture à hauteur des charges comptabilisées au cours de l'année.

Si la valeur nette probable de réalisation est inférieure au coût de production, une dépréciation est constatée.

3.3. Créances sur les locataires

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale.

En application de l'article R.423-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et ceux dont l'ancienneté de la dette est supérieure à un an, sont provisionnées à 100%.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'organisme peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation ou établies au niveau national. La société a opté pour la seconde option à partir de l'exercice 2016.

Pour la clôture 2025, les taux de dépréciations retenus ont été confortés par une analyse interne. Il en résulte les taux de provisionnement suivant :

Ancienneté de la dette du locataire	2025	2024
	Taux de provisionnement	Taux de provisionnement
Dette < 1 mois	4%	4%
De 1 à 2 mois	4%	4%
De 2 à 3 mois	4%	4%
De 3 à 6 mois	20%	20%
De 6 à 9 mois	40%	40%
De 9 à 12 mois	40%	40%
Dette > 12 mois	100%	100%
Dettes des locataires partis	100%	100%

Pour calculer l'ancienneté d'une créance, son solde est divisé par le montant du quittancement de décembre.

Le nombre de mois ainsi obtenu détermine le taux de provisionnement à appliquer sur la totalité de la créance.

Seules les créances locataires provisionnées à 100% sont positionnées en clients douteux. Il s'agit des créances de plus de 12 mois et des créances sur les locataires partis.

3.4. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition sous déduction, si nécessaire, d'une provision pour dépréciation calculée par catégorie de titres, par référence à leur valeur vénale au 31 décembre.

Disponibilités

La rubrique « Disponibilités » comprend les liquidités et les dépôts bancaires à vue.

Les découverts bancaires figurent au bilan dans les « Emprunts et dettes financières », mais ils sont inclus dans le total de la trésorerie nette présentée dans le tableau de financement.

3.5. Subventions

Engagements de subventions d'investissement reçus

Les engagements reçus sont comptabilisés au bilan dès leurs notifications. La part non encore perçue de ces subventions est comptabilisée à l'actif en « subventions à recevoir » et classée dans les autres créances.

Quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat

Les subventions d'investissement suivent le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées.

Pour les subventions affectées à la surcharge foncière, elles sont reprises sur 10 ans.

Pour la construction neuve ou les acquisitions, la subvention associée est affectée en totalité sur le composant « Structure et ouvrages assimilés ».

Pour les travaux de réhabilitation, la subvention correspondante sera affectée sur le composant le plus important.

La reprise de subventions en compte de résultat est comptabilisée, immeuble par immeuble, sur le montant des subventions notifiées. Elle est portée en résultat exceptionnel.

Subventions d'exploitation

Les subventions, reçues des organismes collecteurs au titre de la participation des employeurs à l'effort de Construction, en contrepartie d'un droit de désignation unique, sont enregistrées directement en compte de résultat sur la ligne « Subventions d'exploitation », conformément à la note de la Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations HLM.

3.6. Provisions

Les renvois du tableau des dépréciations et des provisions (Fiche 4.5.1) présente uniquement l'augmentation liée aux dotations.

La colonne augmentation intègre en sus les reprises liées à la fusion qui se décomposent comme suit :

K€	Montant
Provisions	4 107
Dépréciations des immobilisations	1 858
Dépréciations des stocks et en-cours	427
Dépréciations des créances de l'actif circulant	11 876
Augmentation liée à la fusion	18 268

Provisions pour gros entretien

L'article 122-4 du règlement n° 2015-04 du 04 juin 2015 de l'Autorité des normes comptables et relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, précise que « les entités comptabilisant des provisions pour gros entretien ou grandes révisions calculent la provision pour chaque immeuble objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions ».

Au sein de la société, la provision pour gros entretien n'est pas constituée du fait du caractère non significatif des travaux éligibles décrits ci-dessous :

- Travaux de Gros Entretien programmé :

La majorité des travaux du poste Gros Entretien n'est pas, par nature, programmée (pas de prévision par immeuble). Il s'agit de travaux de remise en état des logements vacants (REL) et des contrats P3-garanties totales sur équipements techniques. Le montant des travaux de Gros Entretien programmé n'est pas assez significatif pour justifier la constitution d'une provision.

- Travaux de gros entretien effectués à l'occasion de programmes de réhabilitation :

Dans la pratique, lors des travaux de réhabilitation effectués par la société, les dépenses de Gros entretien restent accessoires (moins de 20% de la totalité du programme) et sont donc immobilisés.

- Cas particulier des foyers :

Pour les foyers exploités dans le cadre d'une convention, la provision pour gros entretien est mise en place si le contrat prévoit que la provision non utilisée sera reversée au co-contractant au terme de la convention.

Provisions pour départ à la retraite

Les engagements de retraite sont évalués et comptabilisés en application de la recommandation n°2013-R.02 du 7 novembre 2013 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Le principal engagement de retraite supporté par la société est constitué par les indemnités de fin de carrière du personnel du groupe, la législation prévoyant que des indemnités sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie active des salariés et il est comptabilisé en résultat en « Dotations aux amortissement et provisions ». L'incidence des variations d'hypothèses est constatée immédiatement en compte de résultat.

Les engagements de retraite et avantages assimilés sont calculés selon la méthode prospective. Cette méthode prend en compte les hypothèses actuarielles relatives, notamment, aux droits que les salariés auront acquis à leur date de départ en retraite ainsi que le salaire estimé de fin de carrière. Les coûts estimés des avantages accordés au personnel de la société sont provisionnés en fonction des années de présence des salariés. Ils sont déterminés pour chaque salarié présent en CDI au 31 décembre.

Les hypothèses retenues pour le calcul de cette provision au 31 décembre 2025 sont les suivantes :

Taux d'actualisation	Taux d'actualisation différent pour chaque maturité, comme la courbe Eikon « AA RATING EUR REPS CREDIT CURVE », conformément aux dispositions de la norme French Gaap et aux pratiques de marché.
Taux de revalorisation / Progression	Cadre : 3.3% (inflation incluse) Non cadre : 2.5% (inflation incluse)
Charges sociales	64%
Age de départ à la retraite	L'âge de départ de retraite est calculé en ajoutant à la date de premier emploi le nombre de trimestres nécessaire à l'obtention du taux plein, selon les dernières modalités établies par la Loi 2023 du 14 avril 2023, publiée au JO du 15 avril 2023
Mode de départ	Départ volontaire
Tables de mortalité	INSEE 2022-2024

Taux de sortie par classe d'âge :	
20-24 ans	2.33%
25-29 ans	10.78%
30-34 ans	7.92%
35-39 ans	7.16%
40-44 ans	6.83%
45-49 ans	4.55%
50-54 ans	3.21%
55-59 ans	1.19%
A partir de 60 ans	0.60%

Provisions pour perte sur contrat à long terme

La société applique la méthode à l'achèvement pour la comptabilisation des opérations relatives à des contrats à long terme. Dans le cadre de ce type d'opérations, une marge prévisionnelle est déterminée pour chaque contrat.

Dans le cas où cette marge serait négative, la perte globale est provisionnée pour sa totalité :

- La perte latente, correspondant à la perte à terminaison pondérée par le pourcentage d'avancement des travaux, est comptabilisée en dépréciation des travaux en cours,
- Le supplément de perte évaluable est à comptabiliser en provisions pour risques.

Provisions pour litiges

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

- La société est tenue par une obligation légale ou implicite découlant d'événements passés ;
- Il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- Et le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Les provisions pour litiges sont destinées à couvrir les risques pécuniaires encourus par le groupe à propos de litiges qui les opposent à des tiers. Le montant de la provision est égal à la somme que l'entreprise risque de devoir payer à l'issue du litige, dans la mesure où elle répond aux critères comptables définis ci-dessus. Ce montant représente la somme des indemnités, intérêts, dommages et intérêts, frais de justice... qui risquent d'être dus.

3.7. Produits constatés d'avance

Ce poste inclut les subventions notifiées pour les opérations de démolition prévues dans les conventions de renouvellement urbain. Elles figurent en contrepartie du débit du compte « subventions à encaisser » incluse dans le poste « autres créances d'exploitation ».

Il comprend également le produit des ventes (VEFA) aux accédants, dans l'attente de la livraison des logements correspondants et de son enregistrement en résultat. Les avances de coût sur des opérations de démolition subventionnables par l'ANRU mais non encore notifiées sont également portées au débit de ce compte.

3.8. Charges constatées d'avance

Ce poste enregistre les charges correspondant à des achats de biens ou de services dont la fourniture ou la prestation interviendra ultérieurement.

La société constate l'étalement des primes d'assurance obligatoire dommage construction sur la durée de la garantie décennale au débit de ce compte.

3.9. Informations relatives au résultat

- Le poste « redevance » accuse une forte diminution, passant de 33 812 K€ à 14 095 K€. Cette évolution s'explique principalement par la refacturation des prestations du GIE. En 2024, du fait de la consolidation du GIE, ces refacturations étaient éliminées en opérations intercos, et les prestations étaient alors reclassées sur les postes correspondants du compte de résultat. En 2025, la société a directement ventilé ces refacturations sur les postes appropriés du compte de résultat afin d'améliorer la comparabilité de l'information financière.

- **Résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG)**

Le règlement d'application obligatoire exige que les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans les comptes annuels les informations complémentaires suivantes :

Au passif du bilan : le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG.

La mise en œuvre de ce règlement n'induit donc que des changements de présentation des comptes annuels.

Conformément au règlement ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, les commentaires de comptes précisent le suivi de l'affectation du résultat des organismes de logement social relevant du SIEG, suite à la création de comptes spécifiques, le permettant.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2025 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent pas du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2020 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

Ce Guide propose une approche pratique de ventilation des produits et des charges à partir de la nomenclature comptable HLM en distinguant :

- Les activités SIEG, qui sont toujours exonérées d'impôt sur les sociétés,
- Les activités hors SIEG qui, selon les cas, peuvent être soumises à l'impôt sur les sociétés ou exonérées d'impôt.

La société a retenu l'approche suivante pour la répartition entre activités SIEG et hors SIEG :

Identification des charges et produits affectables à 100% à l'une ou l'autre des activités

⇒ Activité SIEG :

- Loyers des logements conventionnés nets de RLS,
- Suppléments et réductions de loyer solidarité,
- Loyers des logements en location accession,
- Pénalités sur SLS.

⇒ Activité HORS SIEG :

- Loyers des logements non conventionnés,
- Loyers et charges relatifs aux commerces,

- Locations d'emplacements publicitaires et d'antennes,
- Loyers d'un parc de stationnement isolé ou les loyers de parkings non rattachés à un logement,
- Revenus d'actions, et autres produits financiers,
- Plus-values de cession d'autres immeubles, d'autres terrains, et d'immobilisations financières,
- Impôts sur les sociétés.

Pour tous les autres produits et charges, 3 types d'affectation :

⇒ A analyser au cas par cas

- Opérations d'accessions : la qualification SIEG / HORS SIEG dépend de l'acquéreur
 - ✓ SIEG si acquéreurs (personnes physiques) avec Ressources < Plafond PLS + 11%
 - ✓ ou SIEG dans la limite de 25% des ventes comprises entre les plafonds PLS + 11% & PLI + 11%
- Charges & revenus des parts SCCV : SIEG si SCCV constituées d'OLS & si son activité relève du SIEG
- Gestion d'immeubles pour tiers : SIEG si
 - ✓ Gestion de logements locatifs sociaux pour le compte de tiers,
 - ✓ Gestion de logements dans des copropriétés en difficulté.
- Plus-values de cession d'immobilisations :
 - ✓ SIEG si ventes HLM ou ventes en bloc de logements SIEG,
 - ✓ HORS SIEG si ventes de réserves foncières & terrains nus & si cessions de locaux d'activités.
- Autres produits accessoires : dépendent de la nature du produit :
 - ✓ Contribution des locataires aux travaux d'économie d'énergie SIEG si concerne un logt SIEG,
 - ✓ Vente d'électricité issue de panneaux photovoltaïques : HORS SIEG.

⇒ Affectation des charges directes aux opérations :

- L'affectation des charges directes de patrimoine se fait suivant la nature SIEG HORS SIEG du patrimoine sur lequel les charges sont rattachées en comptabilité analytique.

⇒ Affectation des charges communes en utilisant la clé de répartition recommandés dans le Guide des Fédérations décrite ci-dessous :

- Ratio d'affectation aux activités SIEG

Tous les comptes de produits, comptes 70 à 79 (produits des activités SIEG y compris compte 703) / tous les comptes de produits, comptes 70 à 79 y compris compte 703.

3.10. Divers postes du compte de résultat

Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont comptabilisés en produits exceptionnels lorsqu'ils sont relatifs à des exercices précédents.

Frais de fusion

L'ensemble des frais, charges, impôts et droits directement liés à une fusion, sont imputés en prime de fusion.

Frais d'émission d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont inscrits en charges d'exploitation de l'exercice.

Surcoûts liés à l'amiante

Le code de la santé publique impose aux propriétaires (ou à défaut aux exploitants) d'immeubles, de rechercher la présence d'amiante dans les locaux. Si celle-ci est détectée, ils sont alors tenus d'effectuer un diagnostic de l'état de conservation du matériau, et, selon sa concentration, d'effectuer le cas échéant des travaux de désamiantage.

Au regard de cette réglementation :

- Les surcoûts n'améliorant pas l'immobilisation ou ne concourant pas au remplacement d'un des composants, sont comptabilisés directement en charges. Il s'agit principalement des dépenses liées au diagnostic amiante et des travaux de confinement et de nettoyage de l'amiante présente dans les immobilisations conservées en l'état.
- Les surcoûts engagés à l'occasion de l'acquisition d'une immobilisation ou du remplacement de l'un de ses composants, sont immobilisés s'ils sont accessoires au coût d'acquisition ou de production de l'immobilisation.

Frais d'appareil de comptage de chaleur

Les coûts d'acquisition et d'installation des appareils de comptage de chaleur, liés aux obligations régies par les articles R241-7 à R241-13 du Code de l'énergie, sont comptabilisés en charges.

3.11. Résultat exceptionnel

Les produits et charges exceptionnels ne sont alimentés que dans le cas où un événement majeur intervenu pendant la période comptable est de nature à fausser la lecture de la performance de la société.

Ce sont des éléments peu nombreux, bien identifiés, non récurrents et significatifs au niveau de la performance consolidée.

Ils peuvent comprendre par exemple :

- Les plus-values ou moins-values de cession,
- Les dépréciations importantes et inhabituelles d'actifs non courants, corporels ou incorporels,
- Les provisions pour charges ou litiges d'une matérialité très significative,
- Les subventions d'investissement virées au compte de résultat suivant le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées, et étalées sur 10 ans pour les subventions affectées à la surcharge foncière,
- Les subventions pour perte d'exploitation (PAF) notifiées dans le cadre des conventions de renouvellement urbain sont reprises en résultat pour le montant de la perte de chiffre d'affaires constatée chaque année au regard du chiffre d'affaires de l'année de référence avant démarrage des relogements. Le solde de la subvention sera totalement repris, au plus tard, l'année au cours de laquelle la démolition totale sera réalisée,
- Les subventions notifiées pour démolition et relogement, qui sont reprises chaque année pour couvrir les coûts réels engagés de démolition et relogement,
- Les subventions notifiées pour remboursement du capital restant dû qui sont reprises en une seule fois, l'année de la clôture de l'opération de démolition,
- Le passage en perte du coût des opérations abandonnées,
- Les flux relatifs à la gestion des sinistres.

4. INFORMATION RELATIVE A L'OPERATION DE FUSION (PCG ART. 838-14)

Au cours de l'exercice, la société a réalisé l'opération de fusion par absorption des sociétés SOLLAR, Logis Méditerranée, Logis Familial et Logis Familiale Varois. Cette opération s'inscrit dans une démarche de simplification de l'organisation juridique et opérationnelle du groupe ainsi que de rationalisation des moyens et des activités.

Comparabilité des comptes

La fusion ayant été réalisée au cours de l'exercice, les comptes de l'exercice ne sont pas pleinement comparables avec ceux de l'exercice précédent. En effet, les comptes de l'exercice intègrent les éléments d'actif, de passif ainsi que les résultats des sociétés absorbées à compter de la date d'effet de la fusion, ce qui impacte la structure du bilan et du compte de résultat par rapport à l'exercice précédent qui correspond à 1001 Vies Habitat « seul ».

Contexte et modalités de l'opération (cf. Faits marquants)

La fusion a été réalisée selon le régime juridique des fusions prévu par le Code de commerce. Elle a pris effet juridiquement le 31 décembre avec une date d'effet comptable et fiscal rétroactive au 1^{er} janvier 2025.

Les apports ont été comptabilisés selon la méthode des valeurs comptables conformément aux dispositions du Plan Comptable Général applicables aux opérations de restructuration.

Détermination et valorisation des apports

Les apports réalisés dans le cadre de la fusion se décomposent comme suit :

En K.€	Logement Familial	Logement Familial Varois	Logis Méditerranée	SOLLAR	Apports
Actif Immobilisé	393 024	716 216	404 617	561 160	2 075 017
Actif Circulant	46 431	76 415	45 648	33 620	202 114
ACTIF	439 455	792 631	450 265	594 780	2 277 464
Provisions	444	949	1 330	1 384	4 107
Dettes Financières	278 691	600 375	330 708	419 115	1 628 889
Dettes Diverses	9 704	17 185	9 441	8 459	44 789
PCA	4 209	529	4	69	4 811
PASSIF	292 044	618 089	340 153	428 023	1 682 306
Actif net	146 407	173 593	108 782	165 753	594 535

Boni de fusion

L'opération de fusion a dégagé un **boni de fusion** d'un montant de **433 546 K€**.

Ce boni a été affecté :

- pour **423 883 K€** en **prime de fusion**, inscrite dans les capitaux propres ;
- pour **9 664 K€** enregistrés au en **produits financiers**.

Variation des capitaux propres

En K.€	MVH 31/12/2024	Affectation du résultat 31/12/2024	Augmentation de capital	Prime de fusion + boni	Réserve légale	Reconstitution des subventions	Boni de fusion en résultat	Frais imputés sur la prime	Capitaux propres au 31/12/25
Capital	30 641		2 447						33 088
Primes d'émission et de fusion	557 260			570 061	-245	-220 977	-9 664	-8 153	888 283
Réserves & RAN	508 785	140			245				509 100
Résultat	1 449								19 456
Capitaux propres	1 098 134	140	2 447	570 061	0	-220 977	-9 664	-8 153	1 449 927

5. AUTRES INFORMATIONS

Absence de consolidation

À la suite de l'opération de fusion intervenue au cours de l'exercice la société est devenue membre unique du GIE, la société dispose d'un contrôle sur celui-ci. Toutefois, il a été décidé de ne pas établir de comptes consolidés, l'impact du GIE étant considéré comme non significatif au regard de l'ensemble formé.

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes comptabilisés au cours de l'exercice s'élèvent à 642 K€.

Honoraires des commissaires aux comptes certifiant les comptes (K€)	EY	Forvis-Mazars
Honoraires afférents à la certification des comptes	366	171
Honoraires afférents à la certification en matière de durabilité	103	
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	3	
	471	171

Parties liées

Il n'existe pas de transactions significatives avec les parties liées conclues à des conditions « hors marché »

Informations relatives aux dirigeants

Le montant des rémunérations allouées aux membres des organes d'administration de directions s'élèvent à :

- Membres du directoire : **1 270 K€**
- Membre du conseil de surveillance : Néant



INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	3 751 635 555,26
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		3 751 635 555,26

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	279 775 414,18
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	998 693 257,55
	Reste à comptabiliser sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	4 435 198,80
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	0,00
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	543 173 869,51
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	435 374 667,34
80188	Engagements divers	15 709 521,90
TOTAL		1 278 468 671,73

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	698 357,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	4 957,17
TOTAL		703 314,17

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	3 929 300,00
TOTAL		3 929 300,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		131 231 493,58		0,00			131 231 493,58	
12 - Résultat de l'exercice N-1		1 449 035,33		(1 327 669,97)			2 776 705,30	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					(0,92)			1,92
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00			0,00
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	138 835,27				0,00%	138 835,27		100,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00			0,00		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)	0,00					0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	5 837 677,27		0,00			5 837 677,27		
10688 Réserves diverses	0,00		0,00			0,00		
457 - Dividendes	1 378 838,84				0,00%	1 378 838,84		100,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	125 325 177,53		(1 327 669,97)			126 652 847,50		
TOTAUX	132 680 528,91	132 680 528,91	(1 327 669,97)	(1 327 669,97)		134 008 198,88	134 008 198,88	

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N	2025	0,86	1 378 838,84	1 378 838,84	1 449 035,33
N-1	2024	0,86	1 308 150,00	1 308 150,00	7 198 345,75
N-2	2023	0,66	1 017 450,00	1 017 450,00	42 825 583,29

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

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

RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	345 141 160,28	342 567 583,53	356 461 655,74	366 934 713,31	540 252 070,57
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	165 974 835,65	145 215 098,92	124 187 523,77	126 966 697,44	191 970 385,89
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	64 515 486,33	42 825 583,29	7 198 345,75	1 449 035,33	19 456 333,65
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	813,00	828,00	804,00	805,00	1 059,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	32 681 980,90	39 429 975,01	36 151 544,69	39 609 549,93	54 370 734,04
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	15 540 344,48	17 564 297,22	18 745 154,53	17 539 401,25	24 506 965,96

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	6 513 499,87	22 614 857,14	33 675 403,94	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	10 161 882,66	8 878 967,42	16 783 838,61	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	473 512 416,55	497 088 704,97	697 772 970,63	
d) Charges récupérées (comptes 703)	117 050 760,81	130 153 991,66	157 520 900,06	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	366 623 538,40	375 813 680,73	557 035 909,18	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	2%	6%	6%	5%

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

4.2.5. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en euros	Capital	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	Réserve légale	Réserves statutaires ou contractuelles	Réserves sur cessions immobilières		Réserves diverses		Report à nouveau		Résultat de l'exercice		subventions d'investissement	TOTAL
					total	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	total	dont relevant du SIEG (depuis)	total	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	total	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
Capitaux propres au 31-12-2023	29 070 000,00	557 259 698,38	2 907 000,00		351 701 294,87	51 068 069,51	47 595,83		148 238 633,86	22 313 375,65	7 198 345,75	-10 345 837,35	377 413 520,13	1 473 836 088,82
Affectation du résultat 2023									7 198 345,75	-10 345 837,35	-7 198 345,75	10 345 837,35		0,00
Affectation à la réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières					22 897 336,03	11 967 538,30			-22 897 336,03	-11 967 538,30				0,00
Distribution de dividendes									-1 308 150,00					-1 308 150,00
Augmentation de capital	1 570 863,00													1 570 863,00
Variation des subventions d'investissement													6 727 732,73	6 727 732,73
Résultat 2024											1 449 035,33	-1 327 669,97		1 449 035,33
Capitaux propres au 31-12-2024	30 640 863,00	557 259 698,38	2 907 000,00	0,00	374 598 630,90	63 035 607,81	47 595,83	0,00	131 231 493,58	0,00	1 449 035,33	-1 327 669,97	384 141 252,86	1 482 275 569,88

Partie 4 Fiche N°4.3.1

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE À LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandonnés de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon de projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (8 = 3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085 233-237	Baux long terme et droits d'usufruit	20 875 120,95	55 502 488,26	14 119 585,76	182 535,82	172 300,50	89 242 905,65
202-205-206- 207-208	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (212-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autres immobilisations incorporelles	270 480,20	38 240,74	0,00	0,00	0,00	408 720,94
	Total I	27 345 601,15	55 539 739,00	14 119 585,76	182 535,82	172 300,50	89 649 795,59
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2112- 2113-2115 212	Terrains aménagés, bâtis, bâtis Agencements - Aménagements de terrains	1 142 485 533,83	413 603 794,50	106 562 972,00	0,00	7 389 437,15	1 655 324 733,21
	Total II	1 142 485 533,83	413 603 794,50	106 562 972,00	0,00	7 389 437,15	1 655 324 733,21
Constructions							
213 (sauf 2131-2135)	Constructions locales sur sol propre (2131 sauf 2131-2135-2135) A	4 153 175 531,86	1 760 767 352,13	259 930 975,76	213 410,22	46 505 499,72	6 192 754 940,83
	Constructions locales sur sol propre hors actions et remplacements de composants		1 762 565 137,41	253 484 737,73	(310,51)	32 353 288,36	
214 (sauf 2141-2145)	Additions et remplacements de composants (1)	887,88		46 446 338,05	213 730,79	8 682 211,19	
	Constructions locales sur sol d'autrui (2141 sauf 2141-2145-2145) B	189 504 284,50	245 074 671,43	11 196 543,06	5 077 133,73	8 312 134,41	432 335 710,85
	Constructions locales sur sol d'autrui hors actions et remplacements de composants		245 329 852,00	9 972 555,94	4 988 399,47	7 204 102,62	
2151-2153- 2141-2145	Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	1 233 487,07	78 743,66	1 106 020,79	
	Bâtiments et instal. administratifs (2151-2153-2153-2153-2153) C	19 255 179,46	10 045 344,15	1 177 017,79	0,00	14 033,01	29 483 506,39
	Install. techniques - Matériel - Outillage	4 340 334 976,82	2 055 887 367,71	312 334 036,63	6 280 543,85	48 231 687,94	6 654 604 188,07
	Total IV	119 789,72	31 700,31	0,00	0,00	0,00	150 490,03
215	Divers						
2151	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2151)	6 891 035,15	789 024,01	0,00	0,00	81 277,36	7 578 784,80
2152	Matériel de transport	410 368,52	367 674,01	0,00	318,89	343 671,45	434 272,19
2153	Matériel de bureau et matériel informatique	1 704 976,55	552 088,72	0,00	0,00	11 539,86	2 186 425,31
2154	Matériel	982 197,54	320 625,10	0,00	0,00	0,00	1 312 822,64
2158-2159	Divers	11 183,00	4 772 880,20	0,00	0,00	23 161,36	4 789 904,84
	Total V	9 987 695,25	6 778 615,55	0,00	318,89	459 650,13	16 285 213,78
22	Immobilier en location vente, location-vente, affectation	71 771,90	0,00	0,00	0,00	0,00	71 771,90
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	189 718 706,17	163 573 374,46	0,00	154 084 847,85	71 365,11	229 125 866,37
2313-2314- 2315-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	136 050 741,01	389 659 551,31	0,00	278 864 275,33	899 752,89	346 240 304,21
	- Additions et remplacements de composants (1)	82 318 740,15	114 178 157,34	0,00	45 678 631,44	275 053,11	150 545 022,94
	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	389 088 917,23	867 711 062,11	0,00	429 637 954,32	1 241 101,10	625 820 164,62
	Total VIII (II = III + IV + V + VI + VII)	6 851 676 028,85	3 144 043 926,21	418 866 508,83	433 928 817,15	56 301 965,82	8 982 356 541,01
FINANCIERES							
241-245- 246-247- 248-249	Participations, apport, avances (241-246-247-247)	22 835 280,06	1 075 608,02	150 313,24	150 313,24	22 028 794,59	1 884 053,50
247-248	Créances rattachées à des participations (247-247)	11 007 022,45	0,00	0,00	0,00	5 000 000,00	6 007 022,45
272	Trois immobilisations (droit de créance)	3 718 355,20	20,00	0,00	0,00	0,00	3 718 375,20
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2751	Prêt principal pour acquisition	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2752	Prêts complémentaires pour acquisition	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2753	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
285-271-274 (sauf 2741) - 275-276	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses...)	337 571,18	201 372,59	0,00	0,00	0,00	538 943,77
	Intérêts courus	245 000,00	(200 000,00)	0,00	0,00	0,00	45 000,00
	Total IX	39 143 928,89	1 075 608,02	150 313,24	150 313,24	27 028 794,59	12 284 034,92
	TOTAL GENERAL (II + VIII + IX) (2)	6 887 155 892,89	3 200 749 892,22	433 138 827,83	434 262 852,22	83 329 960,65	9 647 289 598,62

(1) Ces lignes recourent les montants des travaux de réhabilitation, réaménagement et aménagements de composants sur le poste relatif aux travaux de réhabilitation et aménagements de composants.

(2) Total général colonne II = Total I colonne 3 en fin de bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 7222).

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

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

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

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6
			Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
2801 28032-28083- 28084-28085 2803-2805-28088	INCORPORELLES	0,00	0,00		0,00	0,00
	Frais d'établissement					
	Baux long terme et droits d'usufruits	17 018 259,14	7 348 910,03		51 671,74	24 315 497,43
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	331 030,20	46 104,74		0,00	377 134,94
	TOTAL I	17 349 289,34	7 395 014,77		51 671,74	24 692 632,37
2812	CORPORELLES	0,00	0,00		0,00	0,00
	Agencements - Aménagements de terrains					
	CONSTRUCTIONS					
	TOTAL II					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 718 211 054,90	685 901 041,59	0,00	25 554 645,74	2 378 557 450,75
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	121 507 372,94	119 473 353,07	0,00	7 380 574,63	233 600 151,38
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	7 692 303,83	3 731 595,16	0,00	14 033,01	11 409 865,98
	TOTAL III	1 847 410 731,67	809 105 989,82	0,00	32 949 253,38	2 623 567 468,11
2815	Install. techniques - Matériel - Outillage	113 393,32	34 694,96	0,00	0,00	148 088,28
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	4 000 661,01	1 206 394,04	0,00	39 143,45	5 167 911,60
	Matériel de transport	367 874,01	331 844,79	0,00	343 671,45	356 047,35
28181	Matériel de bureau et matériel informatique	1 693 950,42	470 987,06	0,00	11 539,96	2 153 397,52
28182	Mobilier	852 832,63	360 879,82	0,00	0,00	1 213 712,45
28183	Diverses	0,00	1 590 123,85	0,00	5 848,75	1 584 275,10
28184		6 915 318,07	3 960 229,56	0,00	400 203,61	10 475 344,02
28188						
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	1 871 788 732,40	820 495 929,11	0,00	33 401 128,73	2 658 883 532,78

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

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

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

ans

TABEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

N° DE COMPTE	1 IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	2 ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	3 ELEMENTS CEDES	4 AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	5 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00				
28002-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00				
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	14 513,06	37 158,68	0,00	51 671,74
	Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2812	CORPORELLES					
	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	14 513,06	37 158,68	0,00	51 671,74
	CONSTRUCTIONS					
	Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	17 818 582,85	7 736 062,89	0,00	25 554 645,74
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	7 189 338,63	191 236,00	0,00	7 380 574,63
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00				
	Total III	0,00	14 033,01	0,00	0,00	14 033,01
		0,00	25 021 954,49	7 927 298,89	0,00	32 949 253,38
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
	Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	39 143,45	0,00	39 143,45
28182	Matériel de transport	0,00	295 294,80	48 376,65	0,00	343 671,45
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	11 539,96	0,00	11 539,96
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	295 294,80	99 060,06	0,00	394 354,86
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	25 331 762,35	8 063 517,63	0,00	33 395 279,98

(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.

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	10 476 678,00	3 815 406,51	2 429 565,61	11 862 518,90
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	8 509 251,92	3 159 917,38	1 600 002,80 (3)	10 069 166,50
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	11 716 841,00	6 297 760,85	3 678 738,00 (3)	14 335 863,85
TOTAL II	30 702 770,92	13 273 084,74	7 708 306,41 (2)	36 267 549,25
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	12 269 103,22	5 181 948,25	5 144 701,62	12 306 349,85
Financières	132 945,55	110 838,23	19 400,04	224 383,74
TOTAL III	12 402 048,77	5 292 786,48	5 164 101,66	12 530 733,59
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	424 773,82	0,00	0,00	424 773,82
Immeubles en cours	864 735,91	0,00	0,00	864 735,91
Immeubles achevés	0,00	426 746,47	0,00	426 746,47
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	1 289 509,73	426 746,47	0,00	1 716 256,20
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	50 155 314,08	26 908 494,22	10 571 450,82	66 492 357,48
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	92 579,22	1 795,96	2 785,96	91 589,22
Autres créances	0,00	288 728,04	0,00	288 728,04
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	50 247 893,30	27 199 018,22	10 574 236,78	66 872 674,74
TOTAL VI (III + IV + V)	63 939 451,80	32 918 551,17	15 738 338,44	81 119 664,53
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	94 642 222,72	46 191 635,91 (1)	23 446 644,85 (1)	117 387 213,78

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	24 178 650,62	19 819 355,50
	Financières	110 838,23	19 400,04
	Exceptionnelles	3 634 323,90	3 607 889,31
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		5 283 132,80
	de provisions non utilisées (*)		2 425 173,61
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			10 069 166,50

(*) 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).

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE 1	MONTANT BRUT AU BILAN 2	A UN AN AU PLUS 3	A PLUS D'UN AN 4 (2-3)
267 2781 2782 2783 274 275/276	EN ACTIF IMMOBILISE			
	Créances rattachées à des participations	6 052 622,45	6 052 622,45	0,00
	Prêts principaux accession	0,00		0,00
	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
	Autres prêts	33 681,00		33 681,00
	Autres immobilisations financières	595 262,77		595 262,77
	TOTAL I	6 681 566,22	6 052 622,45	628 943,77
409 411 416 412 413/414/415/418 42 43 44 443 44 sauf 443 45 451 454 455 4562 (spécifique Sociétés) 458 46 461 46 sauf 461 486 476	EN ACTIF CIRCULANT			
	Fournisseurs débiteurs	340 726,16	340 726,16	0,00
	Locataires et organismes payeurs d'APL	66 983 265,77	66 983 265,77	0,00
	Clients douteux ou litigieux	58 222 044,23	58 222 044,23	0,00
	Créances sur acquéreurs	50 896,00	50 896,00	0,00
	Autres créances clients	13 763 994,63	13 763 994,63	0,00
	Personnel et comptes rattachés	389 651,25	389 651,25	0,00
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	648 981,73	648 981,73	0,00
	Etat et collectivités publiques :	130 672 195,65	49 165 590,74	81 506 604,91
	Opérations particulières	0,00		0,00
	Autres (1)	130 672 195,65	49 165 590,74	81 506 604,91
	Groupe et associés et opération de coopération	651 472,60	651 472,60	0,00
	Groupe	0,00		0,00
	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	651 472,60	651 472,60	0,00
	Associés - comptes courants	0,00		0,00
	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
	Débiteurs divers :	33 151 328,43	15 978 232,28	17 173 096,15
	Opérations pour le compte de tiers	2 745 326,15	2 745 326,15	0,00
	Autres créances (1)	30 406 002,28	13 232 906,13	17 173 096,15
	TOTAL II	304 874 556,45	206 194 855,39	98 679 701,06
	Charges constatées d'avances	5 150 937,24	2 247 051,02	2 903 886,22
	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	5 150 937,24	2 247 051,02	2 903 886,22
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	316 707 059,91	214 494 528,86	102 212 531,05

(1) RENVOIS	Dont subventions d'investissement à recevoir subventions d'exploitation à recevoir T/A	76 889 032,73 46 432 769,20 5 156 572,49
-------------	---	--

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)	492 844 323	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	6 045 000,00	0,00	60 003 653,98	0,00	
GIE 1001 VIES HABITAT											
- Participations (8)											
SEMAD SEM AULNAY DEVELOPEMENT	431 464 627	5 496 748,95			4 573,47	4 573,47					
CEIDF CAISSE D'EPARGNE IDF	382 900 942	2 375 000 000,00			506 240,00	506 240,00					
SAEM MALAKOFF HABITAT	572 059 459	1 416 464,00			9 180,00	9 180,00				13 921,60	
GROUP PARTICIP ORGANISM HLM	313 074 684	574 275,45			7 698,68	7 698,68					
SAEML SCIENTIPOLE AMENAGEMENT	502 222 243	8 524 120,00			400 000,00	201 216,22					
SA SEMIP	075 650 024	1 524 490,17			30 489,80	30 489,80					
SAEMAN NIEVRE AMENAGEMENT	711 880 021	2 509 299,00			64 010,70	64 010,70					
SOIC COOPERATIVE FONCIERE FRANCIENNE	831 270 087	18 500,00			60 000,00	60 000,00					
SOIC COPROCOOP IDF HLM	491 329 348				45 000,00	19 400,04					
CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR	384 402 871	515 033 520,00			15 420,00	15 420,00					
SCI VIEUX VILLAGE	427 833 744	15 244,90			747,00	747,00				331,53	
UNIOLOG	331 517 599	274 635,00			1 524,49	1 524,49					
SAEML Fréjus Aménagement	491 117 446	1 606 600,00		14,29%	229 600,00	229 600,00					
SAGEM SOC GARDEENNE	311 963 029	23 588 880,00		13,86%	150 127,24	150 127,24					
SACICAP PROCVIS PACA	652 620 626	38 114,00		6,58%	3 186,00	3 186,00					
SOIC ORSOL	844 546 648	2 013 350,00			100 000,00	100 000,00					
CERA CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES SLE LYON	384 006 029	1 150 000 000,00			15 420,00	15 420,00				385,50	
CREDIT COOPERATIF	349 974 931	1 124 514 230,00			180 560,00	180 560,00				7 237,58	
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					60 316,12	60 316,12	7 622,45	0,00		21 876,81	
					1 884 093,50	1 659 709,76	5 052 622,45			0,60	

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égale aux colonnes 201 + 206

Observations :

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU 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	598,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	306			
Non cadres	292			
Gardiens d'immeubles	395,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	107			
Non cadres	288			
Personnels d'immeubles	66,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	66,00			
Personnel de maintenance	0,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	0,00			
TOTAL	1 059,00	0,00	0,00	0,00
Dont effectif de l'organisme à plein temps		1 032		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		27		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		20		

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel :			
Effectif salarié au 31 décembre n-1			0,00
- Fins de contrats au cours de l'année	-	-	-
+ Contrats signés au cours de l'année	+	+	+
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	0	0	0

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

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

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

(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.

10.1 - 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.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours	Emoluments et frais de notaire	3 728 659,56	3 728 659,56
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	3 728 659,56

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers	1 686 969,59		
En charges d'exploitation	421 083,00		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	79 004,85		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	79 004,85		
TOTAL	2 187 057,44	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

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

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

Les tiers concernés sont les clients et les syndicats.

Partie 4 Fiche n°4.11

(Compte 72)

(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 ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

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

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves		277 516,73		98 183,00	375 699,73
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	277 516,73	0,00	98 183,00	375 699,73

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

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

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
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.

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		3 398 898,78
Pénalités et amendes	184 395,34	
Subventions accordées	913 936,89	
Frais sur ventes	1 781 914,64	
Soulte Flachet	518 191,90	
Divers : montants non significatifs	460,01	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		24 063 149,97
- Cessions (2)		20 286 571,16
VNC ventes en bloc	15 333 090,79	
VNC ventes unitaires	3 952 910,59	
VNC ventes de terrains	733 750,63	
VNC ventes de commerces	122 905,25	
Cession de bail	143 913,90	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		2 347 087,03
VNC sur immeubles démolis	2 347 087,03	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		1 429 491,78
Mise au rebut	42 133,91	
VNC composants	539 776,95	
Résiliation de bail	842 257,71	
Rachat de bail	5 197,25	
Divers	125,96	
678 - Autres (1) (2)		15 702 485,64
Charges sur sinistres	6 824 511,23	
Charges sur démolitions	7 331 266,50	
Charges sur projets abandonnés	1 125 261,59	
Autres charges exceptionnelles protocole	421 446,32	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		3 634 323,90
Provisions sur régules de charges (Foyers)	1 273 544,85	
Dotation sur reste à charge démolitions	2 357 646,00	
Dépréciation sur programme immobilier hors démolition	3 133,05	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	46 798 858,29	46 798 858,29

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		3 347 840,36
Dégrèvements de taxes foncières	2 641 063,75	
Dégrèvements de taxes d'habitations	364 000,00	
Dégrèvements de taxes locaux vacants	65 307,00	
Dégrèvements de taxes sur les salaires	111 736,00	
Pénalités SLG	40 406,26	
Autres pénalités	98 010,49	
Intérêts de retards sur dégrèvements TF	27 316,86	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		76 528 729,65
Cessions immobilisations de structure	52 250,00	
Cessions unitaire de logement	18 483 248,00	
Cessions immeubles en Bloc	53 216 189,00	
Cessions terrains	3 876 811,65	
Cessions commerces et autres	366 000,00	
Cessions de bails	534 231,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		20 983 654,90
Reprises de subventions d'investissements de l'exercice	19 730 696,75	
Reprises de subventions suite cessions	1 246 237,53	
Régularisation diverses sur subventions	6 720,62	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		11 668 730,57
Indemnités assurances sur sinistres	3 558 712,32	
Produits de subventions sur démolitions	8 003 128,54	
Indemnités antispéculatives perçu sur accession	91 600,00	
Divers : montants non significatifs	13 289,71	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		3 607 889,31
Reprises provisions sur charges démolitions	3 343 738,00	
Reprises dépréciations sur programme immobilier hors démolitions	264 151,31	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	116 134 844,79	116 134 844,79

(1) Détailler les montants significatifs.

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

**RAPPORT DU CONSEIL DE
SURVEILLANCE
SUR
LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
AU TITRE DE L'EXERCICE 2025**



Tout commence chez vous

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE 2025

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29 JUIN 2026

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport est établi en application de l'article L. 225-68 alinéa 6 du code de commerce, incluant les éventuelles observations du conseil de surveillance sur le rapport du directoire et sur les comptes de l'exercice écoulé.

Il comporte les éléments suivants :

- Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ;
- La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice ;
- Un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital.

I. LES CONVENTIONS INTERVENUES, DIRECTEMENT OU PAR PERSONNE INTERPOSEE, ENTRE, D'UNE PART, L'UN DES MANDATAIRES SOCIAUX OU L'UN DES ACTIONNAIRES DISPOSANT D'UNE FRACTION DES DROITS DE VOTE SUPERIEURE A 10 % D'UNE SOCIETE ET, D'AUTRE PART, UNE AUTRE SOCIETE CONTROLEE PAR LA PREMIERE AU SENS DE L'ARTICLE L. 233-3, A L'EXCEPTION DES CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPERATIONS COURANTES ET CONCLUES A DES CONDITIONS NORMALES

Les conventions visées sont celles qui sont intervenues sur des opérations autres que courantes et conclues à des conditions normales, directement ou par personne interposée, entre :

- d'une part le président du directoire, le directeur général, les membres du conseil de surveillance, et l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ;
- et d'autre part, la filiale dont la Société possède directement ou indirectement, plus de la moitié du capital.

Les conventions de ce type qui sont intervenues au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, sont rappelées. Il s'agit de :

I - Conventions autorisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Néant

II- Conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs et conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Néant

III Conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs se poursuivant cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Néant

II. MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS TOUTE SOCIETE PAR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL DURANT L'EXERCICE ECOULE

Le conseil de surveillance a été informé de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice écoulé.

La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice, compte tenu des informations reçues, figure en annexe de ce rapport.

III. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Aucune délégation de compétence et/ou de pouvoir accordée par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital conformément aux articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce n'est actuellement en cours de validité.

IV. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES COMPTES ANNUELS ET LE RAPPORT DE GESTION

Le conseil de surveillance indique qu'il n'a pas d'observations particulières à formuler sur le rapport du directoire et sur les comptes de l'exercice écoulé.

➤ ANNEXES :

- Annexe 1 : Liste des mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice 2025.
- Annexe 2 : Tableau des mandats sociaux et fonctions occupés par les mandataires sociaux dans toute société au cours de l'exercice 2025 (Article L225-37-4 du code de commerce)

Le Conseil de surveillance
Le 31 mars 2026

Pierre-Etienne BISCH
Président

ANNEXE 1

LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2025

• Membres du conseil de surveillance

Pierre-Etienne BISCH, Président
Laurent LAVERGNE, Vice-Président
Axa France Vie, représentée par Nathalie SAVIER-LACOUR (jusqu'au 31 décembre 2025)
Axa France Iard, représentée par Emmanuelle RIVE
Communauté d'agglomération Saint-Germain-Boucles-de-Seine, représenté par Julien CHAMBON
Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, représenté par Josiane FISCHER
Conseil Départemental de Paris, représenté par Marie-José RAYMOND-ROSSI (jusqu'au 30 juin 2025)
Action Logement Immobilier, représentée par Jean-Baptiste DOLCI
Gilles HENGOAT
Axèle BASTIEN (jusqu'au 31 décembre 2025)
Bruno BOUSSARD
Antoine de SENNEVILLE
Alain WEBER

Représentants des locataires

Josiane LAMOTTE
Jeannine POIDRAS
Nora NASRI

• Membres du directoire

Philippe BRY, Président (jusqu'au 31 décembre 2025)
Michel OGLIARO
Virginie CHABERT
Jérôme CELLIER
Edouard LECOEUR

ANNEXE 2

TABLEAU DES MANDATS SOCIAUX ET FONCTIONS OCCUPES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX DANS TOUTE SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE 2025 - (Article L225-37-4 du Code de commerce)

Nom du mandataire : Pierre-Etienne BISCH				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre et Président du conseil de surveillance
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	PE BISCH CONSULTING	SASU	16, rue José Maria de HEREDIA 75007 PARIS	Président Directeur Général

Nom du mandataire : Laurent LAVERGNE				
MANDATS SOCIAUX	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre et Vice - président du conseil de surveillance
	Sociétés du groupe AXA - sociétés françaises			
	AXA Real Estate investment Managers	SA		Directeur général délégué
	AXA Reim France	S.A.		Directeur général délégué
	AXA Reim France	S.A.		Représentant permanent d'AXA Real Estate investment managers, administrateur
	AXA REIM SGP	SA		Représentant permanent d'AXA Real Estate investment managers
	THE BOOST GROUP	SAS		Président du comité de surveillance
	TOPCO BRY	SA		Membre du comité de surveillance
	Sociétés du groupe AXA - sociétés étrangères			
	AXA REAL BELGIUM (Belgique)			Président du conseil d'administration et administrateur délégué
	Sociétés extérieures au groupe AXA - sociétés françaises			
	Néant			
	Sociétés extérieures au groupe AXA - sociétés étrangères			
	LIFE SCIENCE ONE BV (Pays-Bas)			Membre du comité de surveillance

Nom du mandataire : Axèle BASTIEN				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	SA d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
	Sociétés françaises du groupe AXA			
	Néant			
	Sociétés étrangères du groupe AXA			
	Néant			
	Sociétés extérieures au groupe AXA			
	Néant			

Nom du mandataire : Emmanuelle RIVE représentante permanente Axa France Iard				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Représentant permanent Axa France Iard
	Sociétés françaises du groupe AXA			
	AXA ENTRAIDE	Association		Administratrice
	Sociétés françaises extérieures au groupe AXA			
	LA MEDIATION ASSURANCE	Association		Administratrice
	COLLECTIV'ASSUR	Association		Administratrice
	Sociétés étrangères au groupe AXA			
	Néant			
	Sociétés étrangères au groupe AXA			
	Néant			

Nom du mandataire : Nathalie SAVIER-LACOUR représentante permanente d'AXA France Vie				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance représentante permanente de AXA FRANCE VIE
	Sociétés du groupe AXA - sociétés françaises			
	ERIM PARTICIPATIONS	SA		Représentante permanente de ERIM
	Sociétés du groupe AXA - sociétés étrangères			
	Néant			
	Sociétés extérieures au groupe AXA - sociétés françaises			
	Néant			
	Sociétés extérieures au groupe AXA - sociétés étrangères			
	Néant			

Nom du mandataire : Antoine de Senneville				
MANDATS SOCIAUX				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	SA d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
	Sociétés françaises du groupe AXA			
	Néant			
	Sociétés françaises extérieure au groupe AXA			
	STE D'EXPLOITATION DES PARKINGS DU FORUM DES HALLES	SA		Représentant permanent de la SCI VENDOME COMMERCES
	HEALTH PROPERTY FUND 1	SA		Représentant permanent de la SCI AGIPIMMO1
	OPCI RAISE IMMOBILIER 1	SPPICAV SAS		Représentant permanent d'AXA ASSURANCES VIE MUTUELLE
	OPCI FLI 2	SPPICAV SAS		Représentant permanent de la SCI AGIPIMMO1
	OPCI FLI 2	SPPICAV SAS		Représentant permanent de COLISEE RESIDENTIEL
	Sociétés étrangères du groupe AXA			
	Cirrus SCA (Luxembourg)	0		Directeur
	Forest Clover 1 Limited (Irlande)	0		Directeur
	AISELA 10 Sprl (Belgique)	0		Directeur
	PYROTEX UK 1 COOPERATIVE COOP S.A. (UK)	0		Directeur A
	MEDITERRANEO SVILUPPO (Italie)	0		Directeur
	RAI HOTEL CV (Pays Bas)	0		Directeur

ALTOSTRATUS SARL (Luxembourg)	0		Directeur
BATTLEBELOTTE BV (Pays-Bas)	0		Directeur
ETTEN LEUR LOGISTICS INVESTMENT BV (Pays-Bas)	0		Directeur
LINDISFARNE SI (Espagne)	0		Directeur
MARSHEG 1 BV (Pays-Bas)	0		Directeur
PRIME ITA MILAN- T SRL (Italie)	0		Directeur
SOUZA GP BV (Pays-Bas)	0		Directeur
TOUR DU SOMMEIL BV (Pays- Bas)	0		Directeur
BRISTOL ALLIANCE GP LIMITED (UK)	0		Gérant
RED GRAFTON SARL (Lux)	0		Gérant
RED GRAFTON I SARL (Lux)	0		Gérant
RED GRAFTON II SARL (Lux)	0		Gérant
CRIMSON GRAFTON SARL (Lux)	0		Gérant
LAMA RE 1 BV (Hollande)	0		Administrateur
LAMA RE 2 BV (Hollande)	0		Administrateur
LAMA RE 3 BV (Hollande)	0		Administrateur
LAMA RE 4 BV (Hollande)	0		Administrateur

LAMA RE 5 BV (Hollande)	0		Administrateur
OUESTIA INTERMEDIATE SARL (SarL Lux)	0		Gérant
OUESTIA PROPERTIES SARL (SarL Lux)	0		Gérant
SIR OP BV (Hollande)	0		Administrateur
22 BG BV(Pays Bas)	0		Directeur
Top 22 BG BV (Pays Bas)	0		Directeur
Krasnapolski Ii BV (Pays Bas)	0		Directeur
Cesar Media Invest SARL (Luxembourg)	0		Directeur
Sociétés étrangères extérieures au groupe AXA			0
Néant			

Nom du mandataire : Julien CHAMBON				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	SA d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance en qualité de représentant permanent de la CA SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	APILOGIS	SCIC D'HLM		Vice-Président du Conseil de surveillance
	MAIRIE DE HOUILLES	Collectivité territoriale		Maire
	DEPARTEMENT DES YVELINES	Collectivité territoriale		Conseiller départemental des Yvelines
	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE	EPCI		Vice Président
	DOMNIS	SA		Membre du conseil de surveillance
	SEINE ET YVELINES NUMERIQUES	Etablissement public local		Vice-Président
	CONSEIL COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	Collectivité territoriale		Président
	SDIS	Collectivité territoriale		Membre du conseil de surveillance

Nom du mandataire : Josiane FISCHER, Représentant permanent du Conseil Départemental des Hauts de Seine				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance , représentant permanent du Conseil départemental des Hauts de Seine
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	Néant			

Nom du mandataire : Marie-José RAYMOND ROSSI, représentante permanente du Conseil départemental de Paris				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Représentante permanente du conseil départemental de Paris, membre du conseil de surveillance
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	ANTIN RESIDENCES	S.A	59 rue de Provence 75009 PARIS	Administratrice
	SEQUENS SOLIDARITE	S.A	14 Boulevard Garibaldi 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Administratrice
	RIVP (Régie Immobilière de la Ville de Paris)	S.A	11-13 Avenue de la porte d'Italie 75013 PARIS 13	Administratrice
	IMMOBILIERE 3F	S.A	159 rue Nationale 75013 PARIS	Administratrice
	Association pour la gestion des œuvres sociale des personnels des administrations parisiennes	Association		
	Centre d'accueil et de soins de Nanterre			
	Comité d'orientation de l'observatoire du logement et de l'habitat de Paris			
	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement de l'Ile-de-France			
	Commission logement du 13ème arrondissement			
	Commission de concertation avec l'enseignement privé pour l'académie de Paris			

	Commission départementale des valeurs locatives des locaux			
	Conseil parisien de sécurité et de prévention de la délinquance, d'aide aux victimes et de lutte contre la drogue, les dérives sectaires et les violences faites aux femmes			
	Conseil territorial de santé			
	Conseil de familles des pupilles de l'Etat et du département de Paris			
	SYTCOM, agence métropolitaine des déchets ménagers (comité administrant ledit syndicat)			Membre suppléant
	Syndicat mixte du bassin versant de la Bièvre			
	Commission de la présence postale de Paris			
	Collège Georges Sand			
	Collège Claude Monnet			
	Collège Thomas Mann			
	Ecole Glacière			
	Ecole Vandrezanne			
	Ecole privée Sainte Anne – Sainte Marie			

Nom du mandataire : **XXXXXXX**, représentant(e) permanente du Conseil départemental de Paris

	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Représentante permanente du conseil départemental de Paris, membre du conseil de surveillance
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0		
	0			
	0			
	0			

Nom du mandataire : Bruno BOUSSARD				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			

Nom du mandataire : Jean-Baptiste DOLCI représentant permanent d'Action Logement Immobilier					
MANDATS SOCIAUX					
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés	Mandats et fonctions exercés
	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat				
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Représentant permanent d'Action Logement Immobilier, membre du conseil de surveillance	
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat				
	LOGELIA	EPIC		Administrateur	
	MUTLOG	SI		Administrateur	
	ANRU	AGENCE		Administrateur	
	OPH de l'ANGOUMOIS	OPH		Administrateur	
	ENEAL	SA d'HLM		Censeur	
GRAND DELTA HABITAT	SCIC d'HLM		Censeur		
NOALIS	SA d'HLM		Censeur		

Nom du mandataire : Gilles HENGOAT				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	CONVERGENCE	SASU	10 rue du Rugunay 29241 Locquirec	Président

Nom du mandataire : Josiane LAMOTTE, représentante élue des locataires				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercées
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance, représentante élue des locataires
	Sociétés extérieures au 1001 Vies Habitat			
	Néant			

Nom du mandataire : Nora NASRI, représentante élue des locataires									
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse			Mandats et fonctions exercées			
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat								
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS			Membre du conseil de surveillance, représentante élue des locataires			
	Sociétés extérieures au 1001 Vies Habitat								
	Néant								

Nom du mandataire : Jeannine POIDRAS, représentante élue des locataires				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercées
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance, représentante élue des locataires
	Sociétés extérieures au 1001 Vies Habitat			
	CLCV de Paris	Association	29, rue Alphonse Bertillon 75015 PARIS	Administratrice et membre de la Commission Financière de l'UD PARIS
	Préfecture de Paris		5, rue Leblanc 75911 Paris Cedex 15	Membre du collège "locataires"

Nom du mandataire : Alain WEBER				
MANDATS SOCIAUX	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du conseil de surveillance
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	SGFGAS (Société de Gestion des Financements et Garanties de l'Accession Sociale à la Propriété)	SA		Président
	Observatoire des Loyers de l'agglomération Parisienne	Association		Président
	FREHA	Bailleur social Associatif		Administrateur
	SupBiotech	Société à mission	68 rue Guy Môquet 94800 Villejuif	Membre du conseil de surveillance
	Semhach	Société publique locale		Membre du conseil de surveillance

Nom du mandataire : Virginie CHABERT				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du directoire
	SOLLAR	S.A. d'HLM	28, rue Garibaldi 69006 Lyon	Représentant permanent de 1001 Vies Habitat jusqu'au 31/12/2025
	Logis Méditerranée	S.A. d'HLM	Résidence Hyde Park 180, avenue Jules Cantini 13008 Marseille	Membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2025
	Logis Familial	S.A. d'HLM	66-68, avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 Nice	Membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2025
	Le Logis Familial Varois	S.A. d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny CS 60005 83107 Toulon Cedex	Membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2025
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	Néant			
Fonction salariée au sein du groupe	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Directrice du Pôle Métiers

Nom du mandataire : Philippe BRY				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Président du directoire jusqu'au 31 décembre 2025
	Sollar	S.A. d'HLM	28, rue Garibaldi 69412 Lyon Cedex 06	Membre et Président du conseil de surveillance jusqu'au 19 septembre 2024
	Logis Méditerranée	S.A. d'HLM	Résidence Hyde Park 180, avenue Jules Cantini 13008 Marseille	Membre et Président du conseil de surveillance jusqu'au 20 septembre 2024
	Le Logis Familial Varois	S.A. d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny CS 60005 83107 Toulon Cedex	Membre et Président du conseil de surveillance jusqu'au 18 septembre 2024
	Logis Familial	S.A. d'HLM	66-68 avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 Nice	Membre et Président du conseil de surveillance jusqu'au 18 septembre 2024
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	AORIF	Association	15 rue de Chateaubriand 75008 Paris	Membre du conseil d'administration (démission 29 janvier 2024)
	Fédération des ESH	Association	14 rue Lord Byron 75008 Paris	Membre du conseil fédéral

Nom du mandataire : Jérôme CELLIER				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du Directoire
	GIE 1001 Vies Habitat	GIE	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Représentant permanent de l'Administrateur unique jusqu'au 31 décembre 2025
	Logis Méditerranée	S.A. d'HLM	Résidence Hyde Park 180, avenue Jules Cantini 13008 Marseille	Membre du Conseil de surveillance et président du Conseil jusqu'au 31 décembre 2025
	Logis Familial	S.A. d'HLM	66-68, avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 Nice	Membre du Conseil de surveillance et président du Conseil jusqu'au 31 décembre 2025
	Sollar	S.A. d'HLM	28, rue Garibaldi 69412 Lyon Cedex 06	Membre du Conseil de surveillance et président du Conseil jusqu'au 31 décembre 2025
	Logis Familial Varois	S.A. d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny 83000 Toulon	Membre du Conseil de surveillance et président du Conseil jusqu'au 31 décembre 2025
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	Néant			
Fonction salariée au	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Directeur des affaires juridiques

Nom du mandataire : Edouard LECOEUR				
	Dénomination sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du Directoire
	Sollar	S.A. d'HLM	28 rue Garibaldi 69006 Lyon	Membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2025
	Le Logis Familial Varois	S.A. d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny CS 60005 83107 Toulon cedex	Membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2025
	Logis Méditerranée	S.A. d'HLM	Résidence Hyde Park 180, avenue Jules Cantini 13008 Marseille	Membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2025
	Logis Familial	S.A. d'HLM	66-68, avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 Nice	Membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2025
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	Néant			
Fonction salariée au sein du	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Directeur du Pôle Stratégie et Transformation

Nom du mandataire : Michel OGLIARO				
	Dénominati on sociale	Forme sociale	Adresse	Mandats et fonctions exercés
MANDATS SOCIAUX	Sociétés du groupe 1001 Vies Habitat			
	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Membre du directoire
	Logis Méditerranée	S.A. d'HLM	Résidence Hyde Park 180, avenue Jules Cantini 13008 Marseille	Représentant permanent de la société 1001 Vies Habitat, membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2025
	Logis Familial	S.A. d'HLM	66/68, route de Grenoble Immeuble le Centaure 06200 Nice	Représentant permanent de la société 1001 Vies Habitat, membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2025
	Sollar	S.A. d'HLM	28, rue Garibaldi 69006 Lyon	Membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2025
	Logis Familial Varois	S.A. d'HLM	Avenue de Lattre de Tassigny 83000 Toulon	Représentant permanent de la société 1001 Vies Habitat, membre du conseil de surveillance jusqu'au 31/12/2025
	Sociétés extérieures au groupe 1001 Vies Habitat			
	Néant			
Autres	GIE 1001 Vies Habitat	G.I.E.	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Contrôleur de gestion jusqu'au 31/12/2025
Autre	1001 Vies Habitat	S.A. d'HLM	31/35 rue de la Fédération Carré Suffren 75015 PARIS	Directeur du Pôle Performance Economique et Financière