



NCA
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm à capital variable
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS
RCS PARIS 692 006 729

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 21 MAI 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-et- un mai, à dix-sept heures, les Associés de la Société NCA, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif Hlm, à capital variable, dont le siège social est à Paris (75009), 59 rue de Provence (692 006 729 RCS Paris), se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, suite à la convocation faite par le Président par lettre simple individuelle adressée en date du 5 mai 2026.

.../...

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, lors de son entrée dans la salle de la réunion, par chacun des Associés présents agissant soit en son nom personnel, soit comme mandataire. Les formulaires de vote par correspondance ou par procuration y ont été annexés.

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

- **M. Yves-Marie ROLLAND**, préside l'Assemblée, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration ;
- les deux Associés présents disposant du plus grand nombre de parts sociales, **M. Laurent LORRILLARD**, représentant de l'**ESH ANTIN RESIDENCES**, et **M. Jean-Luc SCHUTZ**, acceptent et remplissent les fonctions de Scrutateurs ;
- **Mme Thalitha HADJ-KADDOUR**, Directrice Générale de la Société, est désignée comme Secrétaire de séance.

Le Bureau ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte.

.../...

Le Président communique la feuille de présence aux membres du Bureau ; ceux-ci, après l'avoir certifiée sincère et véritable, constatent que :

- **4** Associés, représentant **62 044** parts sociales, et ayant droit de vote, sont présents ou représentés,
- **6** Associés représentant **403** parts sociales ayant donné pouvoir au Président,
- **4** Associés détenant **12** parts sociales ayant retourné un formulaire de vote par correspondance.

Le Président constate que l'Assemblée réunissant ainsi plus du cinquième des parts ayant le droit de vote, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur la totalité des points figurant à l'ordre du jour.

Le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements ont été tenus à la disposition des associés au siège social de la Société pendant les quinze jours qui ont précédé l'Assemblée ou adressés, directement aux associés qui en ont fait la demande.

Il rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration,
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, examen et approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025,
- Quitus aux Administrateurs,
- Affectation du résultat,
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce,
- Approbation de conventions réglementées nouvelles
- Renouvellement du mandat de Monsieur Yves-Marie ROLLAND en qualité d'Administrateur,
- Renouvellement du mandat de l'ESH ANTIN RESIDENCES en qualité d'Administrateur,
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Luc SCHUTZ en qualité d'Administrateur,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

.../...



Puis, **le Président** présente le rapport de gestion annuel du Conseil d'Administration incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice 2025.

Il donne ensuite lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 qui sont certifiés sans réserve.

Ces lectures terminées, **M. le Président** déclare se tenir à la disposition de l'Assemblée pour fournir aux associés qui le désirent toutes explications et précisions nécessaires, ainsi que pour répondre à toute observation qu'ils pourraient juger utile de présenter.

Après échanges le Président remercie les équipes de la Société pour le travail accompli durant l'exercice écoulé.

Personne ne demandant plus la parole, le Président a mis successivement aux voix les résolutions suivantes à l'ordre du jour :

1^{ère} RESOLUTION (approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de gestion annuel et de gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, **approuve les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025** tels qu'ils ont été présentés, faisant ressortir **une perte de 350 227,17 €** ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

2^{ème} RESOLUTION (Quitus aux Administrateurs)

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

Cette résolution est adoptée à la majorité.

3^{ème} RESOLUTION (Affectation du résultat exercice 2025)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, décide d'affecter intégralement le bénéfice de l'exercice clos le **31 décembre 2025** s'élevant à **-350 227,17 € (dont -83 701,85 € relevant du SIEG et -266 525,32 € hors SIEG)** comme suit :

- Affectation au compte « Report à nouveau » : **-350 227,17 €**
- Montant du report à nouveau antérieur : **- 517 063,96 €**
- Le montant du report à nouveau après affectation est de - 867 291,13 €**

NCA : Affectation du résultat 2025	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général
Report à nouveau débiteur au 31/12/2024	-517 063,96		
Résultat de l'exercice	-350 227,17	-83 701,85	-266 525,32
Réserve légale			
Réserve sur cessions immobilières			
Distribution des dividendes			
Réserve diverse			
= Report à nouveau débiteur au 31/12/2025	-867 291,13		

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

.../...

Pour extrait certifié conforme
Le 08 juillet 2026

Le Président

Yves-Marie ROLLAND



Comptes annuels et annexe littéraire

Exercice social clos le 31 décembre 2025

Copie certifiée conforme
Le 08 juillet 2026

Le Président

M. Yves-Marie ROLLAND

Signé par :

0895E2E3A75C43D...

2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif

Exercice au : 31/12/2025

N° de compte		ACTIF	31/12/2025				31/12/2024
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7	
A C T I F I M M O B I L I S E		COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 (SEM)	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	-		-		0,00 €
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 773,77	4 707,11
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	8 802,00	7 028,23	1 773,77		4 707,11
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				9 072,76	12 373,15
	211	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00		0,00
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00		0,00
	214 (sauf 21415, 2145)	Constuctions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	23 888,99	14 816,23	9 072,76		12 373,15
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23	Immobiliisations corporelles en cours				0,00	0,00
	2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 567 939,11	2 009 913,31
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	359 056,01	89 696,88	269 359,13		233 855,71
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	1 267 082,00	0,00	1 267 082,00		1 744 932,00
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	31 497,98	0,00	31 497,98		31 125,60
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	1 690 326,98	111 541,34	1 578 785,64	1 578 785,64	2 026 993,57
A C T I F C I R C U L A N T		STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	3 (met du 319 339 359)						
	31 (OHLM)/ 38(SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	FOURNISSEURS DEBITEURS	2 455,96	0,00	2 455,96	2 455,96	2 680,57
		CREANCES D'EXPLOITATION				186 910,21	178 890,61
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	0,00	0,00	0,00		0,00
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	413 et 414	Clients - autres activités	117 656,40	0,00	117 656,40		139 629,70
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
	418	Produits non encore facturés	11 841,00	0,00	11 841,00		0,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	57 412,81	0,00	57 412,81		39 260,91
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
		CREANCES DIVERSES (3)				8 208 228,38	5 863 680,67
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	2 123 428,89	0,00	2 123 428,89		1 900 649,80
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	500 000,00	0,00	500 000,00		5 012,89
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 461-4675-4678)	Débiteurs divers	5 584 799,49	0,00	5 584 799,49		3 958 017,98
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				4 859 751,74	5 081 326,76
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	2 001 317,27		2 001 317,27		2 584 717,18
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	2 858 434,47		2 858 434,47		2 496 609,58
	53-54	Caisse et régies d'avances	0,00		0,00		0,00
	486	Charges constatées d'avance	9 937,95		9 937,95	9 937,95	249,98
		TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	13 267 284,24	0,00	13 267 284,24	13 267 284,24	11 126 828,59
R E G U L E R	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)			14 957 611,22	111 541,34	14 846 069,88	14 846 069,88	13 153 822,16
			(1) dont droit au bail		0,00		0,00
			(2) dont à moins d'un an		0,00		0,00
			(3) dont à plus d'un an		0,00		0,00

2.2.1 - BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1		PASSIF 2	31/12/2025		31/12/2024 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPIT AUX PROPR ES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES			
				8 141 582,91	8 141 646,91
	Capital			1 003 824,00	1 003 888,00
	101-104-105 (sociétés)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
	1011 (SEM)	Capital (actions simples)	1 003 792,00		1 003 856,00
	10133-1014	Capital : actions d'attribution	32,00		32,00
	10134	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	104	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	105	Dotations		0,00	0,00
	102-103 (OPH)	Dotations	0,00		0,00
	102	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	103	Reserves		7 137 758,91	7 137 758,91
	106	Réserve légale	190 001,98		190 001,98
	1061 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	6 947 756,93		6 947 756,93
	1063 (sociétés)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	1067 (OPH)	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10671	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10683 (SEM)	Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00
	10685	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	106851	Réserves diverses	0,00		0,00
	10688	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	106881	Report à nouveau (a)	-517 063,96	-517 063,96	-373 529,07
	11	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
	(SEM)	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	593 100,59		847 132,55
	12	Résultat de l'exercice (a)	-350 227,17	-350 227,17	-143 534,89
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG	-83 701,85		-254 031,96
		Montant brut			
	13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
		Inscrit au résultat			
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00	
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00	
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00	
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	7 274 291,78	7 274 291,78	7 624 582,95	
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)	7 274 291,78	7 274 291,78	7 624 582,95	
15	PROVISIONS		164 842,56	78 229,90	
151	Provisions pour risques	158 014,62		54 144,34	
1572	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00	
153-158	Autres provisions pour charges	6 827,94		24 085,56	
	TOTAL PROVISIONS (II)	164 842,56	164 842,56	78 229,90	
	DETTES FINANCIERES (1)		1 014,06	561,10	
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00	
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00	
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit				
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	0,00		0,00	
1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00	
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00	
1648	Autres établissements de crédit	0,00		0,00	
165	Dépôts et cautionnements reçus :				
1651	Dépôts de garantie des locataires	0,00		0,00	
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00	
1658	Autres dépôts	0,00		0,00	
	Emprunts et dettes financières diverses :				
166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00	
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00	
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00	
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00	
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00	
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00	
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	1 014,06		561,10	
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00	
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00	
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00	
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00	
419	Clients créditeurs		16 724,44	9 447,13	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	0,00		0,00	
Autres 419	Autres	16 724,44		9 447,13	
	DETTES D'EXPLOITATION		223 293,63	188 880,91	
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	38 003,31		68 235,49	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00	
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	185 290,32		120 645,42	
	DETTES DIVERSES		7 165 903,41	5 252 120,17	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	0,00		0,00	
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00	
	Autres dettes :				
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00	
454	Sociétés Civiles Immobilières	1 025 068,68		756 543,93	
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	390 365,51		182 435,11	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00	
4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	5 750 469,22		4 313 141,13	
487	Produits constatés d'avance		0,00	0,00	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00	
	TOTAL DES DETTES (III)	7 406 935,54	7 406 935,54	5 451 009,31	
477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL (I +I bis + II + III + IV)	14 846 069,88	14 846 069,88	13 153 822,16	
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an					
à moins d'un an					
			0,00	0,00	
			1 014,06	561,10	

NCA - (nouvelle biblio HLM)

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1Charges
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2025				31/12/2024	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			1 171 310,42		999 398,79	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629) 60 (net de 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers Achats stockés :			470 534,63		386 487,54	
601	Terrains						
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires						
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers						
606	Achats non stockés de matières et fournitures		32 230,10	32 230,10		39 883,90	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)						
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme						
613	Locations		66 340,36	66 340,36		38 954,25	
614	Charges locatives et de copropriétés		5 730,92	5 730,92		6 910,00	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		9 442,68	9 442,68		13 158,30	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs						
6156	Maintenance		2 196,92	2 196,92		16 272,68	
6158	Autres travaux d'entretien		1 036,74	1 036,74		111,41	
616	Primes d'assurances		4 781,64	4 781,64		10 548,09	
621	Personnel extérieur à l'organisme		27 051,22	27 051,22			
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		36 414,10	36 414,10		33 969,36	
623	Publicité, publications, relations publiques						
625	Déplacements, missions et réceptions		6 839,70	6 839,70		13 431,03	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS						
6285	Redevances		962,90	962,90		1 694,53	
Autres comptes 61 et 62	Autres		277 507,35	277 507,35		211 553,99	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			32 285,76		45 454,04	
631-633	Sur rémunérations		20 557,89	20 557,89		38 987,84	
63512	Taxes foncières		10 980,87	10 980,87		5 913,20	
Autres 635-637	Autres		747,00	747,00		553,00	
64	Charges de personnel			546 583,39		472 453,18	
641-6481	Salaires et traitements		382 863,31	382 863,31		330 053,07	
645-647-6485	Charges sociales		163 720,08	163 720,08		142 400,11	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			116 931,95		86 101,01	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives						
Autres 6811	Autres immobilisations		6 233,73	6 233,73		7 871,11	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances						
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien						
Autres 6815	Autres provisions		110 698,22	110 698,22		78 229,90	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			4 974,69		8 903,02	
654	Pertes sur créances irrécouvrables						
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		4 974,69	4 974,69		8 903,02	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			268 651,76		825 745,77	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières					90 290,30	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif						
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		127,01	127,01			
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		268 524,75	268 524,75		735 455,47	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			9 646,37		54 357,36	
671	Sur opérations de gestion						
	Sur opérations en capital :			9 646,37		54 357,36	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut					160,00	
678	Autres charges exceptionnelles		9 646,37	9 646,37		54 197,36	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :						
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions						
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES		1 449 608,55	1 449 608,55		1 879 501,92	
	Solde créditeur = bénéfice						
	dont relevant du SIEG						
	dont ne relevant pas du SIEG						
	TOTAL GENERAL			1 449 608,55		1 879 501,92	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			10 780,77		67 528,64	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

NCA - (nouvelle biblio HLM)

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2025			31/12/2024	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		648 495,95		715 841,56	
70 (net de 709)	Produits des activités		614 901,14		613 349,70	
7011	Ventes de terrains lotis					
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives					
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés					
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés					
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers					
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales					
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et inventus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres					
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés	614 901,14			604 074,31	
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres				9 275,39	
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée					
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées					
74	Subventions d'exploitation		3 500,00		2 000,00	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	3 500,00			2 000,00	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		24 085,56		98 820,94	
78157	Provisions pour gros entretien					
78174	Dépréciations de créances					
Autres 781	Autres reprises	24 085,56			98 820,94	
791	Transferts de charges d'exploitation	5 999,42	5 999,42		1 658,08	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	9,83	9,83		12,84	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		449 248,51		986 587,06	
761	De participations (2)		402 254,95		847 917,52	
7611	Revenus des actions	24,30			24,30	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	402 230,65			847 893,22	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76261-76262	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	46 400,14	46 400,14		78 669,54	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions	593,42	593,42		60 000,00	
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		1 636,92		33 538,41	
771	Sur opérations de gestion				2 535,76	
	Sur opérations en capital :		1 636,92		31 002,65	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif				160,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice					
778	Autres	1 636,92			30 842,65	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	1 099 381,38	1 099 381,38		1 735 967,03	
	Solde débiteur = perte		350 227,17		143 534,89	
	dont relevant du SIEG		83 701,85		254 031,96	
	dont ne relevant pas du SIEG		266 525,32		-110 497,07	
	TOTAL GENERAL		1 449 608,55		1 879 501,92	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		1 686,32		18 077,78	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2025

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	
TOTAL			TOTAL		

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

NCA - (nouvelle biblio HLM)

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

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2025

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		-373 529,07			847 132,55			-1 220 661,62	
12 - Résultat de l'exercice N-1		-143 534,89			-254 031,96			110 497,07	
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat									
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres									
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)									
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)									
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)									
10685 Réserves sur cessions immobilières									
10688 Réserves diverses									
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		-517 063,96			593 100,59			-1 110 164,55	
TOTAL		-517 063,96	-517 063,96		593 100,59	593 100,59		-1 110 164,55	-1 110 164,55

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

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

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

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	14 280 407,66	886 132,59	586 090,64	613 349,70	614 901,14
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	702 619,48	-605 885,71	691 853,39	-125 964,52	-257 974,20
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	631 707,59	-27 960,40	658 882,54	-143 534,89	-350 227,17
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	92	5	6	6	7
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	6 556 811,53	736 946,58	337 249,27	330 053,07	382 863,31
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	2 917 533,87	111 787,34	143 480,61	142 400,11	163 720,08

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	691 895,19	-125 964,52	-257 974,20	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 320 542,77	926 587,06	448 655,09	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	586 090,64	613 349,70	614 901,14	
d) Charges récupérées (Comptes 703)				
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	1 906 633,41	1 539 936,76	1 063 556,23	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	36,29%	-8,18%	-24,26%	1,28%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

NOT PROTECTING THIS DATA

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

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

N° de compte	Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	3	3	4	5	6	7	8 (2+3+4-5-6)
	INCORPORELLES						
201	Frais d'établissement						
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit						
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
203-205-206 -207-2088	Autres immobilisations incorporelles	8 802,00					8 802,00
	TOTAL I	8 802,00					8 802,00
	CORPORELLES						
	TERRAINS						
2111	Terrains nus						
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis						
212	Agencements - Aménagements de terrains						
	TOTAL II						
	CONSTRUCTIONS						
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]						
	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants						
	Additions et remplacement de composants (1)						
214 (sauf 21415-2145)	Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]						
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants						
	Additions et remplacement de composants (1)						
21315-2135 - 21415-2145	Bâtiments et install. admin. [C]						
	TOTAL III [A+B+C]						
215	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV						
	DIVERS						
2181	Install. générales, agencements et aménagements div.	10 225,98					10 225,98
2182	Matériel de transport						
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	5 989,52					5 989,52
2184	Mobilier	7 673,49					7 673,49
2188	Diverses						
	TOTAL V	23 888,99					23 888,99
22	Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure						
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles : - Construction et acquisition-amélioration - Additions et remplacements de composants (1)						
238	Avances et acomptes						
	TOTAL VII						
	Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	23 888,99					23 888,99
	FINANCIERES						
261-266- 2675-2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	324 146,01	35 000,00			90,00	359 056,01
2671- 2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	1 744 932,00				477 850,00	1 267 082,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)						
2741	Prêts participatifs						
2781	Prêts principaux pour accession						
2782	Prêts complémentaires pour accession						
2783	Prêts aux SCCC						
269- 271- 274 (sauf 2741) -275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	31 125,60	372,38				31 497,98
2678-2768	Intérêts courus						
	TOTAL IX	2 100 203,61	35 372,38			477 940,00	1 657 635,99
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	2 132 894,60	35 372,38			477 940,00	1 690 326,98

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

NCA - (nouvelle biblio HLM)

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

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

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit					
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	4 094,89	2 933,34			7 028,23
	TOTAL I	4 094,89	2 933,34			7 028,23
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains					
	TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)					
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III					
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage					
	TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	2 180,32	1 022,60			3 202,92
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	5 316,86	359,42			5 676,28
28184	Mobilier	4 018,66	1 918,37			5 937,03
28188	Diverses					
	TOTAL V	11 515,84	3 300,39			14 816,23
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
	TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	15 610,73	6 233,73			21 844,46

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)
(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

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

NCA - (nouvelle biblio HLM)

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

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

N° de compte	Immobilisations amortissables	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
2803-2805 -28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					
	TOTAL I					
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains					
	TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)					
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III					
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage					
	TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique					
28184	Mobilier					
28188	Diverses					
	TOTAL V					
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
	TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL					

(1) Reprises constatées au compte 7811
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

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

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	54 144,34			54 144,34
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	24 085,56	6 827,94	24 085,56	(3) 6 827,94
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)		103 870,28		103 870,28
TOTAL II	78 229,90	110 698,22	(2) 24 085,56	164 842,56
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières	90 290,30		593,42	89 696,88
TOTAL III	90 290,30		593,42	89 696,88
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires				
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V				
TOTAL VI (III+IV+V)	90 290,30		593,42	89 696,88
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	168 520,20	(1) 110 698,22	(1) 24 678,98	254 539,44

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation - Financières - Exceptionnelles	110 698,22	24 085,56 593,42
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées ... de provisions non utilisées (*)		24 085,56
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			6 827,94

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

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)					
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)					
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus		Non ventilable (3)			
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	1 014,06	1 014,06			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		1 014,06	1 014,06			
dont emprunts remboursables in fine						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	38 003,31	38 003,31			
419	Clients créditeurs	16 724,44	16 724,44			
42	Personnel et comptes rattachés	49 227,49	49 227,49			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	44 207,51	44 207,51			
44	Etat et autres collectivités publiques	91 855,32	91 855,32			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	91 855,32	91 855,32			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	1 415 434,19	1 415 434,19			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	1 025 068,68	1 025 068,68			
455/4563/457	Associés	200,00	200,00			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	390 165,51	390 165,51			
46	Créditeurs divers	5 750 469,22	5 750 469,22			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	5 750 469,22	5 750 469,22			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		7 405 921,48	7 405 921,48			
487	Produits constatés d'avance					
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III						
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		7 406 935,54	7 406 935,54			

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".
(4) Total général colonne 3 = Total III + IV du passif.
(5) Y compris soldes créditeurs de banques.
(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	1 267 082,00	1 267 082,00	
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	50,18	50,18	
275/276	Autres immobilisations financières	5 876,30	5 876,30	
	TOTAL I	1 273 008,48	1 273 008,48	
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	2 455,96	2 455,96	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL			
416	Clients douteux ou litigieux			
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	129 497,40	129 497,40	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	11,00	11,00	
44	Etat et collectivités publiques	57 401,81	57 401,81	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	57 401,81	57 401,81	
45	Groupes, associés et opération de coopération	2 623 428,89	2 623 428,89	
451	Groupe	500 000,00	500 000,00	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	2 123 428,89	2 123 428,89	
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	5 584 799,49	5 584 799,49	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	5 584 799,49	5 584 799,49	
	TOTAL II	8 397 594,55	8 397 594,55	
486	Charges constatées d'avance	9 937,95	9 937,95	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	9 937,95	9 937,95	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	9 680 540,98	9 680 540,98	

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	56 543,81

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)4.9 Dirigeants - Effectif
Exercice au : 31/12/2025

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	9,00			
<i>Cadres</i>	4,00			
<i>Non cadres</i>	5,00			
Gardiens d'immeubles				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
Personnels d'immeubles				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
Personnels de maintenance				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
TOTAL	9,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	9,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>				
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>				

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

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	6,00	2,00	8,00
- Fins de contrats au cours de l'année	6,00	3,00	9,00
+ Contrats signés au cours de l'année	7,00	3,00	10,00
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	7,00	2,00	9,00

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

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

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

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

NCA - (nouvelle biblio HLM)

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

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2025

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

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	5 999,42		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	5 999,42		

(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...) :

En charges d'exploitation : dont 5,9K€ d'avantages en natures.

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée
Exercice au : 31/12/2025

N° Inventaire	Opérations	Immobilisations Incorporelles (compte 721) (1)	Coûts internes (compte 7221) (2)	Frais financiers (compte 7222) (3)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (4)	Total
	1	2	3	4	5	6
sans objet	Voir ci-dessous					

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

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

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

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

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

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

NCA - (nouvelle biblio HLM)

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

4.12 Coûts incorp. stocks
Exercice au : 31/12/2025

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

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.
*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

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

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2025

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		
Cessions (2)		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
678 - Autres (1) (2)		9 646,37
- Clients divers	1 422,13	
- Paie charges sociales	6 822,11	
- Fournisseurs divers	1 402,13	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	9 646,37	9 646,37

NCA - (nouvelle biblio HLM)

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2025

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 636,92
Paie charges sociales	615,55	
Fournisseurs divers	1 021,37	
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	1 636,92	1 636,92

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

NCA ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS EXERCICE 2025

I . FAIT MARQUANT

La Société est actionnaire à hauteur de 34,6 % du capital de Logipostel. Le Groupe Arcade-Vyv, afin de permettre à Logipostel de pérenniser son activité, a demandé à la Société de verser une avance en compte courant de 500 K€ à Logipostel. Cette avance a été effectuée le 25 juillet 2025. Elle est conclue pour une durée de 3 ans et est rémunérée au taux du Livret A.

II . REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

Le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version applicable au 31 décembre 2025) ;

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

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

A ce titre, l'application pour les comptes sociaux ouverts à compter du 1er janvier 2021 du règlement ANC 2021-08 induit un changement de méthodes comptables pour les comptes des organismes de logement social.

La nomenclature spécifique des comptes sociaux est modifiée entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées ». Sont notamment créés des sous-comptes au titre des activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 pour les postes réserves, report à nouveau et résultat.

L'arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents financiers. Compte tenu de la parution tardive de l'arrêté, les éditeurs n'ont pas été en mesure de mettre à jour le format. Les états financiers sont présentés selon l'ancien format, l'arrêté n'ayant pas apporté de modification substantielle. La mise en application de l'arrêté sera réalisée à partir du 1er janvier 2026.

Les comptes de l'exercice 2025 sont établis selon les principes généraux suivants :

- Image fidèle
- Continuité d'exploitation
- Permanence des méthodes de présentation et d'évaluation
- Indépendance des exercices
- Principe de prudence
- Coûts historiques
- Non-compensation entre les postes de l'actif et du passif du bilan, ainsi qu'entre les postes de produits et de charges du compte de résultat
- Intangibilité du bilan d'ouverture.

L'exercice comptable a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

III. PRINCIPES D'EVALUATION

1) Evaluation des immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

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

- Les travaux et honoraires facturés par les sociétés extérieures,
- Les frais financiers courus pendant la phase de construction et générés par les financements extérieurs obtenus.

Les coûts internes de gestion sont imputés à des opérations dans la limite imposée par l'instruction comptable des sociétés anonymes d'HLM ; toutefois, pour les opérations financées par des emprunts aidés par l'Etat, les coûts internes sont évalués à leur valeur réelle.

Le rythme d'imputation au coût des immeubles est adossé sur celui des dépenses de construction.

Les immeubles construits par la société ou les biens acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Le tableau ci-après présente les différents composants identifiés et le pourcentage affecté à chaque composant :

Patrimoine existant au 31/12/2024 :

Composant	% associé	
	En collectif	En individuel
Structure	90.30	88.70
Menuiserie extérieure	3.30	5.40
Chauffage individuel ou collectif	3.20	3.20
Etanchéité	1.10	-
Ravalement avec AM	2.10	2.70

Patrimoine acquis ou livré à partir du 01/01/2005 :

Composant	% associé	
	En collectif	En individuel
Structure	77.70	80.80
Menuiserie extérieure	3.30	5.40
Chauffage individuel ou collectif	3.20	3.20
Etanchéité	1.10	-
Ravalement avec AM	2.10	2.70
Electricité	5.20	4.20
Plomberie - sanitaire	4.60	3.70
Ascenseurs	2.80	-

2) Evaluation des immobilisations incorporelles

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

3) Amortissements et dépréciation des immobilisations

a. Amortissements

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

Immobilisations incorporelles :

Progiciel et études informatiques	5 ans
-----------------------------------	-------

Immobilisations corporelles :

Installation agencement et aménagement	10 ans
Matériel de bureau et informatique	3 ans
Mobilier	4 ans

➡ Constructions (Immeubles de rapport et bâtiments administratifs) :

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

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

b. Dépréciation

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

Conformément au principe de prudence, lorsque la valeur nette comptable est supérieure à la valeur actuelle, une dépréciation est comptabilisée.

4) Immobilisations financières

Les immobilisations financières brutes figurent dans les comptes pour le coût d'acquisition.

Elles sont principalement composées des :

- Titres de Sociétés Civiles de Construction Vente : NCA étant très majoritairement associée dès la constitution, les titres sont inscrits à l'actif à la valeur de la quote-part de capital,
- Créances rattachées à des participations,
- Titres immobilisés,
- D'autres immobilisations financières comprenant les dépôts de garantie et fonds de roulement.

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

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

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

5) Stocks et en-cours

Conformément au plan comptable, la valorisation des stocks, notamment des immeubles achevés (comptes 35), inclut, outre le coût d'achat du terrain, les travaux et honoraires, les frais d'administration générale de la production (rémunération de maîtrise d'ouvrage), les frais généraux affectés aux programmes, mais ne comporte aucune incorporation de frais financiers internes, ni de frais commerciaux autres que les charges de commercialisation et de publicité.

Lorsque la valeur de marché paraît inférieure au prix de revient, une dépréciation est comptabilisée.

6) Valeurs mobilières de placement (V.M.P.)

Le poste est composé exclusivement de comptes à terme, compte tenu du fait qu'ils ne sont pas immédiatement disponibles.

7) Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont transférées au compte de résultat en fonction du bien financé, soit :

Produits	
Immobilisations amortissables	Selon le rythme d'amortissement du bien
Immobilisations non amortissables	1/10

Par ailleurs, en cas de sortie de l'actif d'une immobilisation, les subventions afférentes font l'objet elles-aussi d'une sortie. Le montant non encore inscrit au compte de résultat est porté en produits exceptionnels.

8) Provisions pour risques

D'une manière générale, chacun des litiges connus, dans lesquels la société est impliquée, a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêté des comptes par la direction, et après avis des conseils externes, le cas échéant, les provisions jugées nécessaires ont été constituées pour couvrir les risques estimés.

Plus spécifiquement, le stock immobilier des SCCV dont la Société détient des parts est évalué pour le montant correspondant à sa meilleure estimation. En 2025, l'ensemble des sujets pouvant avoir des impacts futurs sur valorisation de ce stock a été répertorié, notamment :

- les délais d'écoulement des programmes ;
- l'estimation des marges à terminaison estimées.

9) Indemnités de départ à la retraite et prime médaille du travail

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

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

Une provision pour prime de médaille du travail a été constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité de départ à la retraite.

10) Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2025 de la société s'élèvent à 18 840.00 € TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

11) Rémunération des dirigeants

Le Directeur général est rémunéré par NCA en tant que mandataire social sur l'ensemble de l'année.

12) Méthode d'évaluation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est lié aux honoraires de gestion des copropriétés. Ces honoraires sont comptabilisés en fonction des facturations réalisées auprès de chaque copropriété.

13) Avances et crédits alloués aux dirigeants

Aucune avance ni crédit n'est alloué aux dirigeants sociaux de l'entreprise.

14) Engagements hors bilan

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

- Émission des bons de commande de travaux d'entretien locatif,
- Saisie des contrats d'entretien pluri annuels du patrimoine,
- Gestion des baux de nos clients,

- Contrats d'emprunt et leurs garanties associées, dès leur signature,
- Marché et commande sur opération de construction ou réhabilitation d'immeubles,
- Réservations de logements au profit des collectivités locales et des collecteurs 1%.

A date, les promesses d'achat de terrain et de vente de lots sont gérées manuellement.

Conformément à la réglementation HLM, la société propose aux familles accédant à la propriété, une double garantie de rachat et de relogement.

15) Transactions avec les parties liées

La société n'a réalisé aucune opération significative conclue à des conditions anormales du marché.

IV. DETAIL SUR CERTAINS COMPTES D'ACTIF

1) Immobilisations incorporelles et corporelles

Compte	Libellé	Valeur au 31/12/2024	Augmentation	Diminution	Valeur au 31/12/2025
20500000	LicencesLogicielsBrevets	8 800,00 €			8 800,00 €
20600000	DroitAuBail	2,00 €			2,00 €
21810000	InstGalesAgencntAménagnt	10 225,98 €			10 225,98 €
21830000	MatDeBureauEtInformatiq	5 989,52 €			5 989,52 €
21840000	Mobilier	7 673,49 €			7 673,49 €
	Total	32 690,99 €			32 690,99 €

2) Immobilisations Financières

a. Participations

Code Société	SOCIETE Titres Détenus	Nombre d'action du Capital	Valeur Nominale	Nombre d'action au 31/12/2024	Valeur Brute au 31/12/2024	Acquisition		Mouvements de la période Cession		Liquidation		Valeur Brute au 31/12/2025
						Nombre	Prix	Nombre	Prix	Nombre	Prix	
HLMAC	AGUILLON CONSTRUCTION	246 774	20,00	27	540,00							540,00
COPAIR	AGUILLONS RESIDENCES BCP	125 465	16,00	250	4 000,00							4 000,00
COPLOG	LE LOGIS CORSE	144 593	15,25	10	152,50							152,50
	COPROCOOP IDF		15,00	1 667	25 005,00							25 005,00
	STE DEVELOPPEMENT DE L'HABITATION COOPERATIVE		15,25	2 295	34 998,75							34 998,75
	ARCANSUD		25,09	3 599	90 293,76							90 293,76
	LOGIPOSTEL			1 312	20 008,00							20 008,00
	COOPERATIVE FONCIERE FRANCLIENNE	730 000	10,0	3 000	30 050,00							30 000,00
F	FLOREVE	1	8,00	1	8,00							8,00
		1 251 797			205 096,01							205 006,01
COPRHA	LA RUCHE HABITAT	12 558	16,00	1	16,00							16,00
	CAHP IDF		100,00	100	10 000,00							10 000,00
	ARCADE-VVY PROMOTION IDF	12 931	1 000,00	95	95 000,00	35,00	1 000,00					130 000,00
		6 195 570			105 016,00							140 016,00
	Sous total #261100 + #261200	7 447 367			310 112,01	35,00	1 000,00	-	-			345 022,01
188	SCI SAINT DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	200	2	40	80,00							80,00
193	SCI TRAPPES AEROSTAT ALLENDE	1 000	1	200	200,00							200,00
194	SCI TRAPPES AEROSTAT RAVEL	1 000	1	200	200,00							200,00
195	SCCV ST OUEN L'AUMONE PARIS 3I	1 000	1	50	50,00							50,00
196	SCCV VITRY LAGASSE STALINGRAD	1 000	1	100	100,00							100,00
197	SCCV BEZONS BRANCHARD 6.1	1 000	1	200	200,00							200,00
198	SCCV BEZONS BERTEAUX 4.2	1 000	1	200	200,00							200,00
199	SCCV ST DENIS COMMUNE PARC	1 000	1	400	400,00							400,00
202	SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	1 000	1	150	150,00							150,00
203	SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 3	1 000	1	200	200,00							200,00
204	SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	1 000	1	200	200,00							200,00
205	SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	1 000	1	150	150,00							150,00
206	SCCV PUISEUX PONTOISE GRANDE RUE	1 000	1	150	150,00							150,00
207	SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	1 000	1	200	200,00							200,00
208	SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES France 4	1 000	1	150	150,00							150,00
209	SCCV ACHERES STALINGRAD	1 000	1	150	150,00							150,00
215	SCCV COURDIMANCHE LOT E	1 000	1	100	100,00							100,00
216	SCCV SOISY CHENEVIERE	1 000	1	150	150,00							150,00
217	SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	1 000	1	150	150,00							150,00
218	SCCV SACLAY PUIITS SAULNIER	1 000	1	100	100,00							100,00
219	SCCV VILLEPINTE EGLISE	1 000	1	150,00	150,00							150,00
220	SCCV VIRY MEDER	1 000	1	200,00	200,00							200,00
221	SCCV ST OUEN L'AUMONE LES BOURSEAUX	1 000	1	100,00	100,00							100,00
222	SCCV SANOOIS ROUTE DU FORT	1 000	1	100,00	100,00							100,00
223	SCCV BEZONS CŒUR DE VILLE F1	1 000	1	150,00	150,00							150,00
224	SCCV EGLY LOT B	1 000	1	600,00	600,00							600,00
225	SCCV PUISEUX EN France	1 000	1	300	300,00							300,00
226	SCCV BONDOUFLE LOT B4	1 000	1	250	250,00							250,00
227	SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	1 000	1	400	400,00							400,00
228	SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	1 000	1	300	300,00							300,00
229	SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARÉ	1 000	1	100	100,00							100,00
232	SCCV SAVIGNY/ORGÉ CARNOT	1 000	1	200	200,00							200,00
233	SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	1 000	1	200	200,00							200,00
234	SCCV SOISY REPUBLIQUE	1 000	1	200	200,00							200,00
235	SCCV SAVIGNY BRIAND	1 000	1	200	200,00							200,00
236	SCCV LINAS BAS SABLONS	1 000	1	200	200,00							200,00
237	SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	1 000	1	150	150,00							150,00
238	SCCV COURNEUVE RAVEL	1 000	1	200	200,00							200,00
240	SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	1 000	1	200	200,00							200,00
241	SCCV LE PLESSIS MARECHALE	1 000	1	200	200,00							200,00
242	SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	1 000	1	200	200,00							200,00
243	SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	1 000	1	200	200,00							200,00
244	SCCV POMPONNE LE GRIMPE	1 000	1	400	400,00							400,00
245	SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	1 000	1	200	200,00							200,00
246	SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	1 000	1	200	200,00							200,00
247	SCCV JOLIOT CURIE VALENTON	100	100	25	2 500,00							2 500,00
SE01	SCCV MITTERRAND-PASTEUR	100	10	10	100,00							100,00
SE03	SCCV BAC GALLIENI	100	16	19	304,00							304,00
248	SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	1 000	1	200	200,00							200,00
249	SCCV LAGNY LEO GAUSSON	1 000	1	500	500,00							500,00
250	SCCV VOISINS LA REMISE	1 000	1	200	200,00							200,00
251	SCCV VOISINS LA SOURDERIE	1 000	1,00	200,00	200,00							200,00
252	SCCV DAMPMART	1 000	1,00	500,00	500,00							500,00
253	SCCV CHESSY / Pré Verson - Cabu	1 000	1,00	200,00	200,00							200,00
254	SCCV VILLIERS ST GERMAIN	1 000	1,00	200,00	200,00							200,00
256	SCCV LAGNY ZAC SAINT JEAN	1 000	1	50	50,00							200,00
257	SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE	1 000	1	200	200,00							50,00
	Sous total (Compte 26)	53 500			14 034,00	-		-	-	-		14 034,00
	Mutuel CAUTIALIS	381	1,50	381	571,50							571,50
	SCIEN TIPOLE AMENAGEMENT	2 500	10	2 500	25 000,00							25 000,00
	Sous total (Compte 27)	2 881			25 571,50							25 571,50
					349 717,51							384 627,51

b. Créances rattachées à des participations

N° SCCV	Nom	Année	Valeur au 31/12/2024	Augmentation	Diminution	Valeur au 31/12/2025
SE03	SCCV BAC GALLIENI	2021	477 850,00 €		-477 850,00 €	- €
S252	SCCV DAMPMART	2022	483 632,00 €			483 632,00 €
S249	SCCV LAGNY LEO GAUSSON	2023	457 050,00 €			457 050,00 €
S256	SCCV LAGNY ZAC SAINT JEAN	2024	326 400,00 €			326 400,00 €
Total			1 744 932,00 €	- €	-477 850,00 €	1 267 082,00 €

c. Comptes de dépôts

Les 5 876.30 € concernent le dépôt de garantie des locaux de LOGNES.

3) Stocks et En-Cours

Néant

4) Créances d'exploitation

Le poste « autres activités » correspond aux produits des prestations de services non encaissés en 2025.

Entité	Solde au 31/12/2025
JOURNAL SPECIAL SOCIETES	975,37 €

Le poste Clients copropriétés représente un solde de 116 681.03 € et complète le poste à l'actif Clients et Autres Activités pour un montant total de 117 656.40 €

Le poste « Autres créances » pour un montant de 57 412.81 € correspond essentiellement aux comptes de TVA (soit 56 K€).

5) Créances diverses

Il s'agit des résultats et avances en comptes courants des SCI de constructions ventes.

a. Comptes Courants d'Associés Rémunérés

N° SCCV	Nom	Créances au 31/12/2025
S180	SCI LE CLOS DU SIGNE	160,00 €
S183	SCI LES ALLES DES POETES	361,80 €
S184	SCI CHOISY VERT PRE CHANTERAINNE	198,45 €
S186	SCCV CLAMART LA PLAINE	2 287,01 €
S187	SCI ARGENTEUIL SALOY 5	164,19 €
S190	SCCV ST DENIS JEAN ZAY	- 31,23 €
S205	SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	- 170 240,95 €
S240	SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	- 281 423,59 €
S242	SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	126 961,33 €
S244	SCCV POMPONNE LE GRIMPE	67 108,63 €
S247	SCCV JOLIOT CURIE VALENTON	888 288,80 €
S249	SCCV LAGNY LEO GAUSSON	153 898,34 €
S252	SCCV DAMPMART	- 180 176,85 €
S259	SCCV VILLIERS SUR MARNE BOUTAREINE	276,00 €
RECLASSEMENT 4567 SORTIE DE SOUSCRIPTION		- 2 136,40 €
Total		605 695,53 €

b. Comptes Courants d'Associés Résultats

N° SCCV	Nom	Créances au 31/12/2025
S184	SCI CHOISY VERT PRE CHANTERAIN	17,26 €
S186	SCCV CLAMART LA PLAINE	15,84 €
S188	SCI SAINT DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	2 362,13 €
S189	SCI CHAMPIGNY SIMONETTES	- 38,72 €
S190	SCCV ST DENIS JEAN ZAY	186,07 €
S208	SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES	650,45 €
S195	SCCV ST OUEN L'AUMONE PARIS 31	36,98 €
S197	SCCV BEZONS BRANCHARD 6.1	4 563,84 €
S209	SCCV ACHERES STALINGRAD	212,30 €
S198	SCCV BEZONS BERTEAUX 4.2	0,50 €
S199	SCCV ST DENIS COMMUNE PARC	802,57 €
S202	SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	2 088,09 €
S207	SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	11 434,35 €
S217	SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	6 916,14 €
S221	SCCV ST OUEN L'AUMONE LES BOURSEAUX	0,08 €
S225	SCCV PUISEUX EN France	2 260,16 €
S228	SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	1 276,44 €
S229	SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARRE	752,03 €
S235	SCCV SAVIGNY BRIAND	107 533,49 €
S236	SCCV LINAS BAS SABLONS	2 822,82 €
S237	SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	20 792,25 €
S240	SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	281 423,59 €
S242	SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	6 770,17 €
S243	SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	50 349,69 €
S245	SCCV EPINAY ZACCROIX RONDE	43 305,40 €
S246	SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	85 003,96 €
S250	SCCV VOISINS LA REMISE	59 300,96 €
S251	SCCV VOISINS LA SOURDERIE	122 548,81 €
S252	SCCV DAMPMART	81 886,09 €
S253	SCCV CHESSY / Pré Verson - Cabu	6 963,22 €
S254	SCCV VILLIERS ST GERMAIN	97,86 €
S256	SCCV LAGNY ZAC SAINT JEAN	28 411,11 €
S257	SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE	17 254,98 €
SE03	SCCV BAC GALLIENI	569 732,45 €
Total		1 517 733,36 €

c. Groupe, Associés-opérations faites en commun

Tiers	Soldes Actif du compte 458 au 31/12/2025
ANTIN RESIDENCES	386 957,65 €
CPH ARCADE-VYV	3 172,68 €
GROUPE ARCADE-VYV	35,18 €
TOTAL	390 165,51 €

6) Disponibilités

Les disponibilités de 4 857 723.62 € se décomposent comme suit :

ARKEA BANQUE E & I	5 517.07 €
BNP PARIBAS	1 150.82 €
Caisse des Dépôts Cons.	305 668.55 €
Crédit Agricole	2 364 473.24 €
Crédit Agricole cpt Commun	181 624.79 €
ARKEA Livret A	1 928 389.92 €
BNP Livret A	33 105.40 €
ARKEA Livret Amplitude	14 250.80 €
ARKEA KEREAS CROISSANCE	25 571.15 €

V. DETAIL SUR CERTAINS COMPTES DU PASSIF**1) Capital**

Le Capital est variable. Il s'élève à **1 003 824,00 €**.

2) Il est composé de 62 739 parts sociales de 16 €, intégralement libérées :

- 62 737 actions ordinaires
- 2 actions d'attributions

Sur l'exercice 2025, il a été constaté :

- Une diminution de capital de 4 actions à 16 € soit un montant de 64 €.

3) Provisions**a. Provisions pour risques et litiges**

Nom	Solde au 31/12/2024	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2025
DIVERS	22 733,00 €			22 733,00 €
TOTAL ENERGIES	31 411,34 €			31 411,34 €
SCCV DEP. STOCK 2025		103 870,28 €		103 870,28 €
TOTAL	54 144,34 €	103 870,28 €	- €	158 014,62 €

b. Autres provisions pour charges

Nom	Solde au 31/12/2024	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2025
IDR	16 454,00 €	6 046,06 €	16 454,00 €	6 046,06 €
MDT	7 631,56 €	781,88 €	7 631,56 €	781,88 €
TOTAL	24 085,56 €	6 827,94 €	24 085,56 €	6 827,94 €

4) Autres dettes (Groupe, associés, opérations faites en commun)

Il s'agit principalement, des résultats déficitaires des SCI de constructions ventes.

N° SCCV	Nom	Dettes au 31/12/2025
S180	SCI LE CLOS DU SIGNE	- 444,40 €
S183	SCI LES ALLES DES POETES	- 876,55 €
S184	SCI CHOISY VERT PRE CHANTERAIN	- 215,71 €
S186	SCCV CLAMART LA PLAINE	- 1 576,96 €
S187	SCI ARGENTEUIL SALOY 5	- 164,19 €
S198	SCCV BEZONS BERTEAUX 4.2	- 284,00 €
S189	SCI CHAMPIGNY SIMONETTES	38,72 €
S193	SCI TRAPPES AEROSTAT ALLENDE	- 374,00 €
S199	SCCV ST DENIS COMMUNE PARC	- 178,36 €
S194	SCI TRAPPES AEROSTAT RAVEL	- 261,82 €
S195	SCCV ST OUEN L'AUMONE PARIS 31	- 130,50 €
S196	SCCV VITRY LAGAISSE STALINGRAD	- 2 365,11 €
S197	SCCV BEZONS BRANCHARD 6.1	- 143,29 €
S203	SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 3	- 296,20 €
S204	SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	- 2 245,73 €
S205	SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	- 6 164,55 €
S206	SCCV PUISEUX PONTOISE GRANDE RUE	- 3 936,92 €
S207	SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	- 2 068,69 €
S208	SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES	- 108,00 €
S209	SCCV ACHERES STALINGRAD	- 1 474,53 €
S215	SCCV COURDIMANCHE LOT E	- 873,14 €
S216	SCCV SOISY CHENEVIERE	- 4 539,73 €
S217	SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	- 46,37 €
S218	SCCV SACLAY PUIITS SAULNIER	- 87,57 €
S219	SCCV VILLEPINTE EGLISE	- 5 721,63 €
S220	SCCV VIRY MEDER	- 814,21 €
S222	SCCV SANOOIS ROUTE DU FORT	- 263,93 €
S224	SCCV EGLY LOT B	- 1 358,37 €
S225	SCCV PUISEUX EN France	- 23 524,24 €
S226	SCCV BONDOUFLE LOT B4	- 8 488,92 €
S227	SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	- 12 270,37 €
S228	SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	- 1 877,82 €
S232	SCCV SAVIGNY/ORGE CARNOT	- 7,18 €
S233	SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	- 103 088,42 €
S234	SCCV SOISY REPUBLIQUE	- 246,65 €
S235	SCCV SAVIGNY BRIAND	- 32 989,32 €
S236	SCCV LINAS BAS SABLONS	- 62 772,81 €
S238	SCCV COURNEUVE RAVEL	- 50 283,98 €
S240	SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	- 113 163,48 €
S241	SCCV LE PLESSIS MARECHALE	- 30 894,75 €
S243	SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	- 1 048,90 €
S244	SCCV POMPONNE LE GRIMPE	- 52 226,89 €
S246	SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	- 89 772,54 €
S247	SCCV JOLIOT CURIE VALENTON	- 65 916,60 €
S248	SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	- 54 762,20 €
S249	SCCV LAGNY LEO GAUSSON	- 41 002,57 €
S252	SCCV DAMPMART	- 120 879,33 €
S254	SCCV VILLIERS ST GERMAIN	- 7 697,71 €
S256	SCCV LAGNY ZAC SAINT JEAN	- 20 935,58 €
S260	SCCV BUSSY SAINT GEORGE	- 53,57 €
SE01	SCCV MITTERRAND-PASTEUR	- 10 039,64 €
SE03	SCCV BAC GALLIENI	- 84 149,47 €
Total		- 1 025 068,68 €

VI. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Les Conseils d'Administration des sociétés CPH ARCADE VYV et Antin Résidences ont approuvé, respectivement les 11 et 12 mars 2026, le lancement des travaux préparatoires à la fusion absorption d'Antin Résidences par CPH ARCADE-VYV.