

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets

au capital de 5 123 660,84 €

29 boulevard Gabriel Koenigs - CS 23148 - 31027 Toulouse Cedex 3

660 802 844 RCS Toulouse

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

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le vendredi dix-neuf juin à onze heures quinze,

Au VILLAGE BY CA, 31 Allée Jules GUESDE à TOULOUSE, et simultanément en visioconférence, conformément aux statuts,

les actionnaires de la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

Chaque actionnaire a été convoqué par lettre recommandée avec avis de réception, adressée le 3 juin 2026.

Les membres de l'Assemblée ont élargé la feuille de présence en entrant en séance, tant en leur nom qu'en qualité de mandataire.

Monsieur Dominique COQUART préside la réunion.

Monsieur Jean-Michel FABRE et Monsieur Serge AZZARO représentant la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel Toulouse 31, sont appelés comme scrutateurs, ils acceptent cette fonction.

Madame Anne CANAL assume les fonctions de secrétaire.

Monsieur Pierre MARCHAL, Directeur Général, Madame Anne CANAL, Directrice Juridique, Madame Karine GAMBLIN, représentante des salariés de la SA des Chalets, ainsi que Madame Louise BONNIN du Cabinet KPMG, Commissaire aux comptes de la Société, Madame Anna RICOT, Assistante de Direction Juridique, assistent à la réunion.

La feuille de présence est arrêtée et certifiée exacte par le bureau ainsi constitué, qui constate que les 20 actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent 132 262 actions sur les 134 444 formant le capital social et 1 298 793 voix sur les 1 344 440. En conséquence, l'Assemblée réunissant, sur première convocation, le cinquième au moins des actions ayant le droit de vote est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

(...)

Madame Louise BONNIN présente ses rapports sur les comptes annuels et les comptes consolidés, ainsi que celui sur les conventions réglementées.

Madame Louise BONNIN certifie 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. En conséquence, elle certifie les comptes annuels sans réserve.

Madame Louise BONNIN ajoute qu'il n'a pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Madame Louise BONNIN rappelle le périmètre des comptes consolidés et certifie également que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle au résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Enfin, elle procède à la lecture de son rapport sur les conventions réglementées. Elle indique que deux types de conventions sont présentées : celles soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale et celles déjà approuvées, poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

(...)

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

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

- la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur les comptes sociaux,
 - et du rapport des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 7 725 711,09 € se ventilant ainsi :
- résultat de la gestion des activités relevant du SIEG : 7 069 211,77 € (bénéfice),
 - résultat relevant activités Hors SIEG : 656 499,32 € (bénéfice).

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports. L'Assemblée Générale donne en conséquence aux administrateurs quitus de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée à la majorité.

Pour : 1 045 465 voix,

Abstention : 26 535 voix (Action Logement).

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur les comptes consolidés et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2025 établis conformément aux dispositions des articles L 233-16 et suivants du Code de Commerce et faisant ressortir un résultat, part du Groupe, de 8 150 197 €, approuve lesdits comptes consolidés.

Cette résolution est adoptée à la majorité.

Pour : 1 045 465 voix,

Abstention : 26 535 voix (Action Logement).

TROISIEME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du Code du Commerce, l'Assemblée Générale approuve successivement dans les conditions de l'article L 225-40 dudit Code, chacune des conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution est adoptée à la majorité.

Pour : 1 045 465 voix,

Abstention : 26 535 voix (Action Logement).

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice qui ressort à 7 725 711,09 € :

- au débit du compte « réserves sur cessions immobilières - Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 327 377,44 € (plus-values nettes de cession) ;
- au crédit du compte « réserves sur cessions immobilières - Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 113 161,42 € (plus-values nettes de cession).

Par prélèvement sur les comptes de réserves diverses ci-dessous, soit :

- au crédit du compte « Réserves diverses - Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 7 396 589,21 € ;
- au crédit du compte « Réserves diverses - Activités antérieures à 2021 » pour 543 337,90 €.

Cette résolution est adoptée à la majorité.

Pour : 1 045 465 voix,

Abstention : 26 535 voix (Action Logement).

(...)

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs aux porteurs d'une copie ou d'un extrait des procès-verbaux constatant ces décisions à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité et autres prévues par la Loi.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 12 h.35.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par les membres du bureau.

LE PRESIDENT

M. Dominique COQUART

LE SECRETAIRE

Mme Anne CANAL

LES SCRUTATEURS

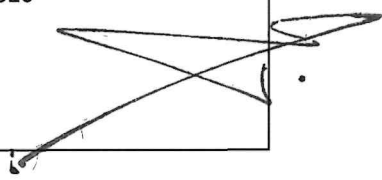
M. Jean-Michel FABRE

Serge AZZARO

Représentant la Caisse Régionale
Du Crédit Agricole Toulouse 31

Pour extrait certifié conforme
A Toulouse, le 24 juillet 2026

Le Directeur Général,
Pierre MARCHAL

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Marchal', is written over the signature line and extends into the right margin.

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				2 554 484,11	808 525,03
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	889 982,77	182 947,41	707 035,36		261 526,88
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	4 133 315,51	2 285 866,76	1 847 448,75		546 998,15
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 188 998 365,65	1 164 339 471,93
	211	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	216 115 356,56	0,00	216 115 356,56		203 917 854,19
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 287 142 812,22	389 889 504,52	897 253 307,70		870 797 555,83
	214 (sauf 21415, 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	118 395 072,78	47 239 491,48	71 155 581,30		84 864 852,59
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	6 457 829,26	3 428 460,47	3 029 368,79		3 146 309,34
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	4 527 111,28	3 082 359,98	1 444 751,30		1 612 899,98
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23	Immobiliisations corporelles en cours				72 116 438,20	87 858 517,45
	2312	Terrains	38 376 022,53	0,00	38 376 022,53		28 929 424,97
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	33 740 415,67	0,00	33 740 415,67		58 929 092,48
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				3 344 453,68	3 148 664,78
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	2 207 627,77	104 545,84	2 103 081,93		2 044 635,38
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	386 521,73	386 521,73	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autres	1 241 371,75	0,00	1 241 371,75		1 104 029,40
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	1 713 613 439,83	446 599 698,19	1 267 013 741,64	1 267 013 741,64	1 256 155 179,19
A C T I F C I R C U L A N T		STOCKS ET EN-COURS				50 856 949,50	50 590 003,32
	3 (net du 319, 339, 359)						
	31 (OHLM)/ 38(SEM)	Terrains à aménager	1 768 804,94	222 105,11	1 546 699,83		1 053 894,69
	33	Immeubles en cours	31 023 334,90	0,00	31 023 334,90		29 552 546,92
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	13 954 824,55	87 756,00	13 867 068,55		10 972 327,39
	358	Temporairement loués	4 419 846,22	0,00	4 419 846,22		9 011 234,32
	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	5 665 167,31	0,00	5 665 167,31	5 665 167,31	2 323 336,20
		CREANCES D'EXPLOITATION				65 407 613,56	75 574 828,06
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	9 731 257,67	0,00	9 731 257,67		9 079 943,02
	412	Créances sur acquéreurs	9 145 773,39	0,00	9 145 773,39		4 225 847,72
	413 et 414	Clients - autres activités	976 872,49	0,00	976 872,49		888 372,64
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	4 424 745,92	5 452 323,64	-1 027 577,72		-849 755,88
	418	Produits non encore facturés	2 523 581,08	0,00	2 523 581,08		2 484 734,61
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	3 293 786,55	0,00	3 293 786,55		7 049 884,77
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	40 763 920,10	0,00	40 763 920,10		52 695 801,18
		CREANCES DIVERSES (3)				18 740 508,01	23 427 325,70
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	14 432 479,14	11 793,24	14 420 685,90		18 297 531,99
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	518 924,17	0,00	518 924,17		372 716,90
	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	102 258,83	0,00	102 258,83		62 051,30
	46 (sauf 461-4675-4678)	Débiteurs divers	4 322 428,17	623 789,06	3 698 639,11		4 695 025,51
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
		Valeurs mobilières de placement	4 295,46	0,00	4 295,46	4 295,46	4 067,20
		DISPONIBILITES				144 590 801,48	123 305 451,73
	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	130 435 581,94		130 435 581,94		97 731 491,50
	5188	Intérêts courus à recevoir	6 699 635,82		6 699 635,82		4 805 347,74
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	7 454 533,18		7 454 533,18		20 767 958,35
	53-54	Caisse et régies d'avances	1 050,54		1 050,54		654,14
	486	Charges constatées d'avance	2 922 149,11		2 922 149,11	2 922 149,11	2 531 672,99
		TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	294 585 251,48	6 397 767,05	288 187 484,43	288 187 484,43	277 756 685,20
R E G U L E R		Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	1 794,87
	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)			2 008 198 691,31	452 997 465,24	1 555 201 226,07	1 555 201 226,07	1 533 913 659,26
			(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



N° de compte 1		PASSIF 2	31/12/2025		31/12/2024 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		150 809 104,19	151 682 464,98
	101-104-105 (sociétés)	Capital		5 123 660,84	5 123 660,84
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	5 123 660,84		5 123 660,84
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotations		0,00	0,00
	102	Dotations	0,00		0,00
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	106	Reserves		145 685 443,35	146 558 804,14
	1061 (sociétés)	Réserve légale	512 366,08		512 366,08
	1063 (sociétés)	Reserves 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)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685	Reserves sur cessions immobilières	48 634 865,00		44 303 766,89
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	16 877 008,64		13 037 797,06
	10688	Reserves diverses	96 538 212,27		101 742 671,17
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 152 276,20		5 610 049,83
	11	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	12	Résultat de l'exercice (a)	7 725 711,08	7 725 711,08	-873 360,80
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG	7 069 211,77		-618 562,05
	13	Subventions d'investissement	184 229 809,97	130 738 424,54	127 995 626,63
		Montant brut	53 491 385,43		
		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
PROVISIONS		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	289 273 239,81	289 273 239,81	278 804 730,81
	1671	Titres participatifs	12 000 000,00	12 000 000,00	12 000 000,00
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	12 000 000,00	12 000 000,00	12 000 000,00
		TOTAL FONDS PROPRES (I ET I bis)	301 273 239,81	301 273 239,81	290 804 730,81
	15	PROVISIONS		11 054 723,17	10 951 287,95
	151	Provisions pour risques	6 544 078,17		6 425 679,55
	1572	Provisions pour gros entretien	4 451 500,00		4 406 454,48
	153-158	Autres provisions pour charges	59 145,00		119 153,92
		TOTAL PROVISIONS (II)	11 054 723,17	11 054 723,17	10 951 287,95
		DETTES FINANCIERES (1)		1 168 892 587,06	1 142 146 628,27
DETTES	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	41 701 237,03		39 101 941,23
	163	Emprunts obligataires	523 500,00		563 000,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	944 650 332,97		917 294 171,36
	1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	96 701,82		117 827,31
	1648	Autres établissements de crédit	143 584 517,97		154 778 882,70
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	5 232 656,49		5 045 680,22
	1654	Redevances (location-accession)	17 353,14		17 405,33
	1658	Autres dépôts	8 517,36		9 584,50
		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	83 193,84		100 065,70
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	17 622 350,50		8 762 663,76
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	15 372 225,94		16 353 611,29
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		1 794,87
	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		3 371 151,08	2 462 929,03
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	2 757 239,22		1 908 217,81
	Autres 419	Autres	613 911,86		554 711,22
REGLER		DETTES D'EXPLOITATION		23 672 803,56	31 934 584,42
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	7 190 536,37		7 832 295,67
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	9 340 545,36		15 686 235,34
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	7 141 721,83		8 416 053,41
		DETTES DIVERSES		12 540 283,25	10 456 972,47
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	6 985 569,39		7 529 740,24
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	11 490,00		0,00
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	3 700 900,00		2 522 410,63
	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	1 842 323,86		404 821,60
	487	Produits constatés d'avance		34 396 438,14	45 156 526,31
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	24 613 863,44		38 739 014,43
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	9 782 574,70		6 417 511,88
TOTAL		TOTAL DES DETTES (III)	1 242 873 263,09	1 242 873 263,09	1 232 157 640,50
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	1 555 201 226,07	1 555 201 226,07	1 533 913 659,26
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an				1 084 351 229,00	1 060 375 194,81
à moins d'un an				84 541 358,06	81 771 433,46

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)			107 238 535,21		106 363 612,83	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			46 664 614,36		49 090 805,19	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		4 900 204,37	4 900 204,37		5 002 154,83	
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		-492 805,14	-492 805,14		-343 586,73	
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		10 698 632,04	10 698 632,04		12 986 941,39	
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		1 228 267,81	1 228 267,81		1 387 876,25	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 752 468,70	187 489,20	2 939 957,90		3 379 541,35	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	6 277 096,29	569 972,21	6 847 068,50		6 949 960,55	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		975 291,69	975 291,69		946 962,46	
613	Locations		264 708,50	264 708,50		336 358,20	
614	Charges locatives et de copropriétés		1 735 467,77	1 735 467,77		1 577 038,22	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	200 106,86	1 009 502,97	1 209 609,83		1 142 891,86	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	104 299,21	4 902 572,37	5 006 871,58		5 068 957,55	
6156	Maintenance		1 278 000,07	1 278 000,07		1 137 448,54	
6158	Autres travaux d'entretien						
616	Primes d'assurances		1 643 456,89	1 643 456,89		1 564 318,49	
621	Personnel extérieur à l'organisme		93 660,76	93 660,76		113 344,21	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		3 732 332,47	3 732 332,47		3 449 782,58	
623	Publicité, publications, relations publiques		310 344,06	310 344,06		335 285,85	
625	Déplacements, missions et réceptions		191 985,40	191 985,40		238 107,92	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		58 041,00	58 041,00		56 882,00	
6285	Redevances		50 501,53	50 501,53		84 590,33	
Autres comptes 61 et 62	Autres	3 304 135,86	688 881,47	3 993 017,33		3 675 949,34	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			9 783 713,05		9 612 606,23	
631-633	Sur rémunérations	60 838,83	851 314,68	912 153,51		854 618,13	
63512	Taxes foncières		6 340 568,71	6 340 568,71		6 210 848,52	
Autres 635-637	Autres	2 299 421,90	231 568,93	2 530 990,83		2 547 139,58	
64	Charges de personnel			11 585 486,67		10 746 243,05	
641-6481	Salaires et traitements	678 408,00	7 448 410,84	8 126 818,84		7 647 056,20	
645-647-6485	Charges sociales	159 987,40	3 298 680,43	3 458 667,83		3 099 186,85	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			38 177 650,58		36 092 133,01	
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		33 092 685,42	33 092 685,42		31 953 872,76	
Autres 6811	Autres immobilisations		840 917,21	840 917,21		710 112,43	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		54 756,00	54 756,00		33 000,00	
68174	Dépréciations des créances		473 658,01	473 658,01		436 479,68	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		2 943 633,94	2 943 633,94		2 839 514,22	
Autres 6815	Autres provisions		772 000,00	772 000,00		119 153,92	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			1 027 070,55		821 825,35	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 023 583,58	1 023 583,58		821 013,95	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		3 486,97	3 486,97		811,40	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			33 095 387,79		34 799 370,40	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		19 123,70	19 123,70		4 464,66	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		30 627 709,05	30 627 709,05		32 161 961,97	
661123	Intérêts compensateurs		-1 774,48	-1 774,48		-234,15	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		106 825,28	106 825,28		129 028,24	
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		1 916 207,83	1 916 207,83		2 416 778,72	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		427 296,41	427 296,41		87 370,96	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			31 619 188,87		14 987 365,91	
671	Sur opérations de gestion		2 599 961,66	2 599 961,66		693 619,74	
	Sur opérations en capital :			27 485 011,36		12 635 327,23	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		20 646 236,29	20 646 236,29		8 990 462,96	
678	Autres charges exceptionnelles		6 838 775,07	6 838 775,07		3 644 864,27	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			1 534 215,85		1 658 418,94	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		380 000,00	380 000,00		225 000,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions		1 154 215,85	1 154 215,85		1 433 418,94	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES	15 836 763,05	156 116 348,82	171 953 111,87		156 150 349,14	
	Solde créditeur = bénéfice			7 725 711,09			
	dont relevant du SIEG			7 069 211,77			
	dont ne relevant pas du SIEG			656 499,32			
	TOTAL GENERAL			179 678 822,96		156 150 349,14	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			234 118,31		307 077,89	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées			89 759,17		27 461,81	

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)		129 184 523,99		126 953 519,08	
70 (net de 709)	Produits des activités		116 583 122,27		113 314 246,34	
7011	Ventes de terrains lotis	287 500,00			3 529 327,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	12 640 533,22			10 127 722,20	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	975 515,59			413 549,31	
703	Récupération des charges locatives	14 612 526,31			15 937 969,50	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	1 167 571,81			1 165 975,95	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	65 441 098,13			61 117 887,75	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	434 948,71			251 367,86	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	11 758 692,49			11 704 339,37	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et inventus	261 698,10			394 764,37	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	7 192 456,92			6 958 709,61	
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	60 399,10			33 684,54	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	6 091,67			-75,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	5 768,72				
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	1 738 321,50			1 679 023,88	
71	Production stockée (ou destockage)		-263 102,96		-7 646 663,23	
7133	Immeubles en cours	1 470 787,98			-4 911 700,52	
7135	Immeubles achevés	-1 733 890,94			-2 734 962,71	
72	Production immobilisée		6 396 700,40		10 786 247,91	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	1 639 490,34			1 976 582,86	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	4 757 210,06			8 809 665,05	
74	Subventions d'exploitation		542 605,01		5 437 296,08	
742	Primes à la construction	60 000,00				
743	Subventions d'exploitation diverses				5 437 296,08	
744	Subventions pour travaux d'entretien	482 605,01				
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3 566 436,10		2 989 208,82	
78157	Provisions pour gros entretien	2 898 588,42			2 284 609,93	
78174	Dépréciations de créances	113 961,76			97 439,44	
Autres 781	Autres reprises	553 885,92			607 159,45	
791	Transferts de charges d'exploitation	1 447 964,19	1 447 964,19		1 555 594,08	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	191 498,00	191 498,00		401 007,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	719 300,98	719 300,98		116 582,08	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		6 043 564,97		7 038 118,55	
761	De participations (2)		1 017 690,11		1 203 281,87	
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	1 017 690,11			1 203 281,87	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)		1 377,10		1 357,96	
76261-76262	Prêts accession					
Autres 762	Autres	1 377,10			1 357,96	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	4 642 360,59	4 642 360,59		5 233 308,27	
765-766-768	Autres (2)	383 552,04	383 552,04		551 544,10	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	380,00	380,00			
796	Transfert de charges financières	-1 794,87	-1 794,87		-234,15	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				48 860,50	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		44 450 734,00		21 285 350,72	
771	Sur opérations de gestion	1 085 452,75	1 085 452,75		1 430 566,29	
	Sur opérations en capital :		40 375 304,58		19 156 790,25	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	20 821 417,95			13 681 705,20	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	7 043 918,63			3 844 721,91	
778	Autres	12 509 968,00			1 630 363,14	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	2 989 976,67	2 989 976,67		697 994,18	
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	179 678 822,96	179 678 822,96		155 276 988,35	
	Solde débiteur = perte				873 360,79	
	dont relevant du SIEG				618 562,05	
	dont ne relevant pas du SIEG				254 798,74	
	TOTAL GENERAL		179 678 822,96		156 150 349,14	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		910 171,08		1 908 576,60	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées		1 341 316,50		1 734 468,96	

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	1 027 864 277,00	8011	Avals, cautions, garanties donnés	902 760,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	23 316 519,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	23 316 519,00 €
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues	11 196 698,00	80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus	1 753 322,00	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	19 149 959,00
			80181	Reste à comptabiliser sur : - Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	13 037 271,00 €
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	6 112 688,00 €
TOTAL		1 040 814 297,00	TOTAL		43 369 238,00

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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



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

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2025

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat									
12 - Résultat de l'exercice N-1		-873 360,80			-618 562,05			-254 798,75	
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		4 331 098,11			3 839 211,58			491 886,53	
10688 Réserves diverses		-5 204 458,90			-4 457 773,63			-746 685,27	
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		-0,01						-0,01	
TOTAL		-873 360,80	-873 360,80		-618 562,05	-618 562,05		-254 798,75	-254 798,75

(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)	86 217 553,47	95 671 696,87	107 633 891,25	97 376 276,84	101 970 595,96
Résultat avant charges et produits calculés	41 491 280,39	40 958 789,26	34 010 343,96	33 194 452,82	40 899 908,45
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	11 182 579,60	6 499 090,43	1 518 016,65	-873 360,79	7 725 711,09
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	221	224	225	215	220
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	7 072 625,09	7 656 252,43	8 039 596,84	7 647 056,20	8 126 818,84
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	2 784 967,50	3 013 981,01	3 169 145,14	3 099 186,85	3 458 667,83

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)	3 395 754,72	8 797 916,63	17 161 354,82	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	4 775 453,13	5 303 883,74	5 027 669,73	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	123 068 323,68	113 314 246,34	116 583 122,27	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	15 434 432,43	15 937 969,50	14 612 526,31	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	112 409 344,38	102 680 160,58	106 998 265,69	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	3,02%	8,57%	16,04%	9,21%

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

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

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

N° de compte	Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	3	3	4	5	6	7	8 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement						
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	427 563,17		473 900,56		11 480,96	889 982,77
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
203-205-206 -207-2088	Autres immobilisations incorporelles	2 428 738,95	1 704 576,56				4 133 315,51
	TOTAL I	2 856 302,12	1 704 576,56	473 900,56		11 480,96	5 023 298,28
CORPORELLES							
TERRAINS							
2111	Terrains nus						
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	203 917 854,19		12 696 995,93		499 493,56	216 115 356,56
212	Agencements - Aménagements de terrains						
	TOTAL II	203 917 854,19		12 696 995,93		499 493,56	216 115 356,56
CONSTRUCTIONS							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]	1 242 617 779,79		61 532 698,47	49 012,57	16 958 653,47	1 287 142 812,22
	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants			53 648 983,58	49 012,57	4 327 109,79	
	Additions et remplacement de composants (1)			7 883 714,89		12 631 543,68	
214 (sauf 21415-2145)	Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]	138 399 342,58		742 606,74		20 746 876,55	118 395 072,77
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants			456 106,27		19 377 330,23	
	Additions et remplacement de composants (1)			286 500,47		1 369 546,32	
21315-2135 - 21415-2145	Bâtiments et install. admin. [C]	6 457 829,26					6 457 829,26
	TOTAL III [A+B+C]	1 387 474 951,63		62 275 305,21	49 012,57	37 705 530,02	1 411 995 714,25
215	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	142 757,78	1 405,00			2 843,28	141 319,50
DIVERS							
2181	Install. générales, agencements et aménagements div.	1 384 145,16	57 853,90				1 441 999,06
2182	Matériel de transport	14 690,76					14 690,76
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	828 772,96	75 551,99				904 324,95
2184	Mobilier	2 016 146,52	8 630,49				2 024 777,01
2188	Diverses						
	TOTAL V	4 243 755,40	142 036,38				4 385 791,78
22	Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS							
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure	28 929 424,97	27 763 614,01		18 317 016,45		38 376 022,53
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	51 718 614,39	25 847 624,15		48 909 958,35		28 656 280,19
	- Additions et remplacements de composants (1)	7 210 478,09	10 203 860,19		8 170 215,50	4 159 987,30	5 084 135,48
238	Avances et acomptes						
	TOTAL VII	87 858 517,45	63 815 098,35		75 397 190,30	4 159 987,30	72 116 438,20
	Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 683 637 836,45	63 958 539,73	74 972 301,14	75 446 202,87	42 367 854,16	1 704 754 620,29
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	2 131 182,52	85 530,80			9 085,55	2 207 627,77
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	385 776,73	1 745,00			1 000,00	386 521,73
272	Titres immobilisés (droit de créance)						
2741	Prêts participatifs						
2781	Prêts principaux pour accession						
2782	Prêts complémentaires pour accession						
2783	Prêts aux SCCC						
269- 271- 274 (sauf 2741) -275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	1 104 029,40	190 387,35			64 535,00	1 229 881,75
2678-2768	Intérêts courus						
	TOTAL IX	3 620 988,65	277 663,15			74 620,55	3 824 031,25
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 690 115 127,22	65 940 779,44	75 446 201,70	75 446 202,87	42 453 955,67	1 713 601 949,82

(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.

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	166 036,29	23 096,23		6 185,11	182 947,41
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 881 740,80	404 125,96			2 285 866,76
	TOTAL I	2 047 777,09	427 222,19		6 185,11	2 468 814,17
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	369 105 672,00	29 527 335,07		10 254 018,07	388 378 989,00
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	53 534 489,99	3 533 136,23		9 828 134,74	47 239 491,48
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	3 311 519,92	116 940,55			3 428 460,47
	TOTAL III	425 951 681,91	33 177 411,85		20 082 152,81	439 046 940,95
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	113 862,89	11 304,56		2 689,58	122 477,87
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	1 134 180,25	72 024,78			1 206 205,03
28182	Matériel de transport	14 690,76				14 690,76
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	729 599,52	85 941,25		8 414,34	807 126,43
28184	Mobilier	781 279,78	150 580,11			931 859,89
28188	Diverses					
	TOTAL V	2 659 750,31	308 546,14		8 414,34	2 959 882,11
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	430 773 072,20	33 924 484,74		20 099 441,84	444 598 115,10

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

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

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

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

N° de compte	Immobilisations amortissables	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit		1 054,63	5 130,48		6 185,11
2803-2805 -28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					
	TOTAL I		1 054,63	5 130,48		6 185,11
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		995 070,98	9 258 947,09		10 254 018,07
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui		246 829,65	9 581 305,09		9 828 134,74
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III		1 241 900,63	18 840 252,18		20 082 152,81
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV			2 689,58		2 689,58
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique			8 414,34		8 414,34
28184	Mobilier					
28188	Diverses					
	TOTAL V			8 414,34		8 414,34
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL		1 242 955,26	18 856 486,58		20 099 441,84

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

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2025

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	6 425 679,55	1 926 215,85	1 807 817,23	6 544 078,17
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	119 153,92		60 008,92	(3) 59 145,00
Pour gros entretien	4 406 454,48	2 943 633,94	2 898 588,42	4 451 500,00
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)				
TOTAL II	10 951 287,95	4 869 849,79	(2) 4 766 414,57	11 054 723,17
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	2 714 551,96	380 000,00	1 584 036,44	1 510 515,52
Financières	472 323,87	19 123,70	380,00	491 067,57
TOTAL III	3 186 875,83	399 123,70	1 584 416,44	2 001 583,09
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	222 105,11			222 105,11
Immeubles en cours				
Immeubles achevés	125 000,00		37 244,00	87 756,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	347 105,11		37 244,00	309 861,11
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 092 627,39	473 658,01	113 961,76	5 452 323,64
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances	635 582,30			635 582,30
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	5 728 209,69	473 658,01	113 961,76	6 087 905,94
TOTAL VI (III+IV+V)	9 262 190,63	872 781,71	1 735 622,20	8 399 350,14
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	20 213 478,58	(1) 5 742 631,50	(1) 6 502 036,77	19 454 073,31

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	4 244 047,95	3 566 436,10
	- Financières	19 123,70	380,00
	- Exceptionnelles	1 534 215,85	2 989 976,67
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		4 292 400,40
	... de provisions non utilisées (*)		474 014,17
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			59 145,00

(*) 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)	41 701 237,03	1 053 104,49	4 760 361,92	35 887 770,62	
163	Emprunts obligataires (1)	523 500,00		523 500,00		
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 088 331 552,76	50 460 203,35	112 650 294,34	925 221 055,07	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	5 241 173,85	Non ventilable (3)		5 241 173,85	
1654	Redevances location - accession	17 353,14	17 353,14			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	83 193,84	16 120,47	32 000,00	35 073,37	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	17 622 350,50	17 622 350,50			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	15 372 225,94	15 372 225,94			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		1 168 892 587,06	84 541 357,89	117 966 156,26	966 385 072,91	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	11 490,00	11 490,00			
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	23 516 651,12	23 516 651,12			
419	Clients créditeurs	3 371 151,08	3 371 151,08			
42	Personnel et comptes rattachés	1 314 925,52	1 314 925,52			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 377 640,45	1 377 640,45			
44	Etat et autres collectivités publiques	4 073 272,48	4 073 272,48			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	4 073 272,48	4 073 272,48			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	3 700 900,00	3 700 900,00			
451	Groupe	3 700 000,00	3 700 000,00			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés	900,00	900,00			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	2 217 986,23	2 217 986,23			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	2 217 986,23	2 217 986,23			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	221,00	221,00			
TOTAL II		39 584 237,88	39 584 237,88			
487	Produits constatés d'avance	34 396 438,14	34 396 438,14			
4871	Sur exploitation	24 054 990,54	24 054 990,54			
4872	Sur vente de lots en cours	9 782 574,70	9 782 574,70			
4878	Autres produits constatés d'avance	558 872,90	558 872,90			
TOTAL III		34 396 438,14	34 396 438,14			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		1 242 873 263,08	158 522 033,91	117 966 156,26	966 385 072,91	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	51 889 327,46
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	33 149 360,27
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	386 521,73	386 521,73	
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	478 322,93	14 177,00	464 145,93
275/276	Autres immobilisations financières	676 375,33		676 375,33
	TOTAL I	1 541 219,99	400 698,73	1 140 521,26
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	5 665 167,31	5 665 167,31	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	9 731 257,67	9 731 257,67	
416	Clients douteux ou litigieux	4 424 745,92		4 424 745,92
412	Créances sur acquéreurs	9 145 773,39	9 145 773,39	
413/414/415/418	Autres créances clients	3 500 453,57	3 500 453,57	
42	Personnel et comptes rattachés	1 290,00	1 290,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	9 738,71	9 738,71	
44	Etat et collectivités publiques	44 046 677,94	44 046 677,94	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	44 046 677,94	44 046 677,94	
45	Groupes, associés et opération de coopération	15 053 662,14	15 053 662,14	
451	Groupe	518 924,17	518 924,17	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	14 432 479,14	14 432 479,14	
455	Associés - comptes courants	102 258,83	102 258,83	
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	4 322 428,17	4 322 428,17	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	4 322 428,17	4 322 428,17	
	TOTAL II	95 901 194,82	91 476 448,90	4 424 745,92
486	Charges constatées d'avance	2 922 149,11	890 507,09	2 031 642,02
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	2 922 149,11	890 507,09	2 031 642,02
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	100 364 563,92	92 767 654,72	7 596 909,20

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	26 241 706,74
	Subventions d'exploitation à recevoir	14 522 213,96
	TVA	2 532 728,54

(en euros)

[illegible]

(en euros)

Exercice au : 31/12/2025

[illegible]

(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 octroyés et remboursés 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 l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.
(7) Plus de 50 % du capital détenu par l'organisme.
(8) De 10 à 50 % du capital détenu par l'organisme.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.
(10) Total colonnes 6 et 7 : égal aux comptes 261 + 266

Observations :

--

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

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

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	181,69		1,00	
<i>Cadres</i>	36,70			
<i>Non cadres</i>	144,99		1,00	
Gardiens d'immeubles	16,00			
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>	16,00			
Personnels d'immeubles	22,11		1,11	0,13
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>	22,11		1,11	0,13
Personnels de maintenance				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
TOTAL	219,80		2,11	0,13
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	214,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>	9,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>	5,81			

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	194,71	20,25	214,96
- Fins de contrats au cours de l'année	34,50	19,65	54,15
+ Contrats signés au cours de l'année	46,00	13,00	59,00
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	206,21	13,60	219,81

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

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

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

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

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

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2025

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition	Montant	Totaux partiels
	1	2	3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			-9 998,86
	LA SALVETAT SAINT-GILLES - 3 & 5 RUE DU CHATEAU D'EAU	-3 581,44	
	L'UNION-12 AVENUE DE TOULOUSE VEFA	-4 095,05	
	SAINT-ORENS 16 BIS AVENUE DE GAMEVILLE	-2 322,37	
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			634 376,16
	AUZEVILLE-TOLOSANE - CHEMIN ST JEAN / CHEMIN DES COTEAUX	121 300,00	
	TOULOUSE - 21-23 RUE JOLY / 64 RUE ALFRED DUMERIL	119 579,50	
	RAMONVILLE SAINT AGNE - 46 AV TOLOSANE	103 733,28	
	CUGNAUX - RUES DE L'ESCADRILLE NORMANDIE	33 000,00	
	AUZEVILLE-TOLOSANE - CHEMIN ST JEAN / CHEMIN DES COTEAUX	32 700,00	
	Divers (montants non significatifs)	224 063,38	
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			67 545,93
	RAMONVILLE SAINT AGNE - 46 AV TOLOSANE	20 891,30	
	CUGNAUX RUE DU REVEREND PERE BROTTIER	17 750,00	
	TOULOUSE-ZAC EMPALOT	11 200,00	
	ZAC MALEPERE 206/208 ROUTE DE REVEL	15 123,22	
	AUZEVILLE-TOLOSANE - CHEMIN ST JEAN / CHEMIN DES COTEAUX	4 270,00	
	Divers (montants non significatifs)	-1 688,59	
35 - Immeubles achevés			50 370,44
	MONTRABE - LIEUDIT MARIGNAC 87 ROUTE DE LAVAU	31 740,00	
	RAMONVILLE-FLORALIES IV	19 187,00	
	MONTRABE - LIEUDIT MARIGNAC 87 ROUTE DE LAVAU	1 280,00	
	VERFEIL-LIEU DIT COURBENAUSE	600,00	
	FONBEAUZARD-56/58 CH DE RAUDELAUZETTE	305,00	
	Divers (montants non significatifs)	-2 741,56	
TOTAL			742 293,67

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)		-1 794,87	
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	1 872 902,51		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	1 872 902,51	-1 794,87	

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

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

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

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2025

N° Inventaire	Opérations	Immobilisations Incorporelles (compte 721) (1)	Coûts internes (compte 7221) (2)	Frais financiers (compte 7222) (3)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (4)	Total
	1	2	3	4	5	6
sans objet	Voir ci-dessous		786 913,53	1 639 490,34	3 970 296,53	6 396 700,40

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

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

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

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

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

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

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COÛTS 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	35 480,70			9 028,77	44 509,47
332 - Opérations groupées, constructions neuves	244 910,42				244 910,42
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL	280 391,12			9 028,77	289 419,89

(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

Le calcul se fait mois par mois en fonction de l'utilisation de chacune des opérations.

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

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

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

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

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

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

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2025

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		2 599 961,66
- Frais sur vente HLM	374 921,39	
- Provision PGR résiliation bail emphytéotique	2 202 839,04	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs	22 201,23	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		20 646 236,29
Cessions (2)		
- Cessions de Terrains	2 296 810,00	
- Ventes HLM	1 353 595,96	
- Cession logements	851 916,72	
- Résiliation bail emphytheotique	10 338 195,09	
-		
-		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs	5 376,56	
Démolitions		
- Démolition GLUCK	5 402 661,20	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
- Sortie de composants 2025	397 680,76	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		6 838 775,07
- Dépenses couvertes par assurances	1 443 257,11	
- démolition	5 034 571,04	
- Ajustement charges exercices antérieurs	231 962,79	
- Charges CARPA litiges	116 380,06	
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs	12 604,07	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 534 215,85
- Dotations aux provisions pour risques	1 154 215,85	
- Dotation pour dépréciations exceptionnelles	380 000,00	
-		
-		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
TOTAL	31 619 188,87	31 619 188,87

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)		1 085 452,75
- Dégrevements de taxes foncières	734 895,73	
- Pénalités reçues	27 451,47	
- Indemnité de résiliation d'emprunt bail emphytéotique	319 924,36	
Divers: montants non significatifs	3 181,19	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		20 821 417,95
- Cessions de terrains	2 372 241,00	
- Ventes HLM	4 648 026,00	
- Cession taxe de raccordement chaufferie Maragon Florallies	225 000,00	
- Ventes logements	629 214,46	
- Indemnité résiliation bail emphytéotique	12 928 000,00	
Divers: montants non significatifs	18 936,49	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		7 043 918,63
- Quote-part de subventions virées au compte de résultat	6 939 923,33	
- Quote-part de subventions virées au compte de résultat ex ant	103 995,30	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		12 509 968,00
- Indemnités assurances	834 412,84	
- Subventions démolitions	11 600 106,30	
- Indemnité résiliation PSLA	2 245,93	
- Divers sur exercices antérieurs	58 611,42	
Divers: montants non significatifs	14 591,51	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		2 989 976,67
- Reprise provisions pour risques	1 405 940,23	
- Reprise provisions pour dépréciations exceptionnelles	1 584 036,44	
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	44 450 734,00	44 450 734,00

(1) Détailler les montants significatifs.

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

ANNEXE 2025

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 sont :

- Etablis conformément au plan de comptes listé au titre I de l'arrêté du 14 décembre 2022, modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée ;
- Présentés conformément au chapitre 2 du titre IV de l'arrêté du 8 décembre 2023 ;
- Etablis selon les règles (et méthodes comptables) d'évaluation prévues par :
 - Le plan comptable général (règlement de l'ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter) ;
 - Le règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs ;
 - Les annexes accompagnant l'avis du 17 janvier 2025 du ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation, modifiant les annexes des avis précédents.

Les conventions générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Tous les montants figurant sur l'ensemble des documents sont exprimés en euros.

I – FAITS CARACTERISTIQUES, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2025, la SA des Chalets a augmenté sa participation au capital de la SCIC Occitalys Foncier pour **83 K€** : elle détient désormais 58,01% du capital social de cette structure.

La SA des Chalets a également augmenté sa participation au capital de la SCI APP Chloris pour **2 K€** : elle en détient désormais 51,79% du capital social.

2. EVENEMENTS POST-CLOTURE

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.

Il n'y a, à ce jour, aucun autre évènement significatif.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT L'ACTIF

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des "coûts historiques".

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

A. IMMOBILISATIONS

➤ IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les postes immobilisations incorporelles correspondent :

- Aux licences et autres logiciels,
- Aux baux emphytéotiques et à constructions correspondant au montant de redevance ainsi qu'aux frais liés payés lors de la signature.

➤ TERRAINS

La valeur brute de ceux-ci correspond à leur coût d'achat, TVA ou droits d'enregistrements compris.

➤ IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les postes constructions locatives comportent :

- Les immeubles de rapport construits et les immeubles acquis avec ou sans travaux,
- Les autres ensembles immobiliers tels que les garages qui ont été réalisés sur la base des marchés spécifiques distincts des marchés concernant les logements auxquels ils sont rattachés, les foyers et centres commerciaux et les Résidences Universitaires.

La valeur brute est égale au prix de revient y compris les frais de sondage, de géomètre et de démolition. Aucune réévaluation n'a été pratiquée depuis.

Les **autres immobilisations corporelles** figurent pour leur valeur d'acquisition. Leur classement répond aux exigences du nouveau plan comptable. Elles comprennent le matériel de transport, le mobilier et matériel de bureau, le matériel informatique.

➤ IMMOBILISATIONS EN COURS

Sous cette désignation sont comptabilisées, les immobilisations en cours de construction ou terminées dont la déclaration d'achèvement de travaux n'est pas encore prononcée. Les immobilisations sont comptabilisées suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre. Elles comprennent également, la part courue jusqu'à l'achèvement de l'opération, des intérêts capitalisés sur les emprunts avec préfinancement (les intérêts courus postérieurement à la mise en location sont comptabilisés en exploitation). De même, les intérêts de préfinancement externe relatifs à la période de construction sont incorporés au coût de production.

➤ IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Elles comprennent notamment :

- Les titres de participation dans les SCI, GIE et divers,
- Les dépôts et cautionnements versés.

Elles sont valorisées à leur coût historique.

La constatation d'une dépréciation est effectuée pour constater l'amoindrissement de la valeur des immobilisations financières en fonction notamment de la situation nette des titres de participations à la date de clôture. Toutefois, en ce qui concerne les SCI / SCCV en cours de construction, même si la situation nette de la structure est négative, aucune dépréciation n'est comptabilisée du moment que l'opération d'accession ne présente aucune difficulté avérée.

➤ AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations Incorporelles :

Les logiciels informatiques sont amortis sur 3 ans et les baux à construction (y compris baux emphytéotiques) sur la durée du bail, soit de 18 à 65 ans.

La mise en amortissement s'effectue à la date de mise en service.

Immobilisations Corporelles :

Les règlements CRC 2002-10 (relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs) et CRC 2004-06 (relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs) sont entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2005.

Ces règlements prévoient notamment que les actifs immobilisés doivent être amortis sur leur durée d'utilité et que les composants dont la durée d'utilité est différente de celle de l'immobilisation principale soient amortis distinctement de celle-ci, en fonction de leur propre durée d'utilité. Corrélativement, les provisions pour grosses réparations, antérieurement constatées, sont conservées pour le gros entretien, et les grosses réparations sont désormais immobilisées.

En conséquence, notre organisme a modifié le mode d'amortissement des actifs immobilisés, en appliquant l'avis n°2004-11 du 23 juin 2004 du CNC relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

A compter de l'exercice 2023, pour tenir compte de la durée de vie constatée, la durée d'amortissement du composant structure, initialement prévue sur 50 ans a été passée à 55 ans.

Les catégories de composants et durées d'amortissement correspondantes retenues par notre organisme sont les suivantes :

Composants des immeubles Y compris foyers, locaux commerciaux et bâtiments administratifs	Durée d'amortissements
• Structures et ouvrages assimilés • Menuiseries extérieures • Chauffage collectif • Chauffage individuel • Ravalement avec amélioration • Ascenseur • Electricité • Plomberie-sanitaire	• 55 • 30 • 25 • 15 • 18 • 18 • 25 • 25

Les programmes de réhabilitation démarrés postérieurement au 1^{er} janvier 2005 doivent également faire l'objet d'une décomposition. Cette décomposition doit tenir compte des composants et des durées d'amortissement définis ci-dessus mais comporte également des composants spécifiques. En effet, lors des programmes de réhabilitations effectués sur une résidence, il est procédé au

remplacement et/ou à la création de composants qui peuvent être individualisés (même s'ils n'avaient pas été identifiés à l'origine). Le Conseil d'Administration du 19 décembre 2005 en a retenu trois supplémentaires : les composants électricité, plomberie-sanitaire et aménagements extérieurs, avec des durées identiques d'amortissement de 25 ans.

Les conditions d'amortissement des autres immobilisations corporelles sont les suivantes :

- Matériel et outillage sur 5 ans ;
- Agencements de 5 à 10 ans ;
- Matériel de bureau et informatique de 3 à 5 ans ;
- Mobilier sur 10 ans ;
- Matériel de transport sur 5 ans.

B. STOCKS

Les terrains à aménager comprennent les terrains nus destinés à des opérations d'accession à la propriété, ou non affectés de manière certaine à une opération de construction locative. Ils sont comptabilisés pour leurs prix hors taxes.

Les terrains et immeubles en cours correspondent à des terrains et immeubles destinés au secteur d'accession à la propriété pour les projets dont la déclaration d'achèvement de travaux n'a pas été prononcée. Ils sont comptabilisés pour leur coût de production hors taxes suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre.

Les frais financiers liés au préfinancement de ces opérations sont intégrés au stock en fonction de l'utilisation des lignes de préfinancement par opérations.

Les stocks sont valorisés sur la base des coûts directs liés à l'activité d'accession (prix d'achat du terrain, prix de revient de la construction...) et des coûts indirects représentant la quote-part de frais de gestion liée à l'opération.

Il est procédé si nécessaire, à la constatation d'une dépréciation de stock, notamment en fonction de la valeur d'utilité de ces stocks à la clôture de l'exercice.

La méthode de l'achèvement est la méthode retenue pour appréhender les marges liées aux stocks.

C. COMPTES LOCATAIRES ET DEPRECIATIONS SUR LOCATAIRES

Le quittancement est effectué (sauf cas exceptionnel de certains locaux à usage professionnel) à terme échu. Le montant figurant au bilan est comptabilisé hors vacants.

Toutes les créances douteuses des locataires, en place ou partis, figurent en compte 416, conformément à l'instruction comptable HLM.

Des dotations aux dépréciations pour créances douteuses sont constituées statistiquement sur les créances des locataires en place, calculées à partir du montant des loyers de base de décembre, APL déduite et provisions pour charges incluses.

Les taux de dépréciations retenus sont ceux préconisés par l'étude menée par le cabinet Primexis, dans le cadre du Règlement ANC 2015-04, à savoir :

- Les créances exigibles représentant entre 0 mois et 3 mois de loyers et charges sont dépréciées à 5 % ;
- Les créances exigibles représentant entre 3 mois et 6 mois de loyers et charges sont dépréciées à 25 % ;
- Celles représentant entre 6 mois et 12 mois de loyers et charges sont dépréciées à 50 % ;
- Et celles représentant plus de 12 mois de loyers et charges dépréciées à 100 %.

Les créances des locataires partis sont dépréciées à 100 %.

Les créances douteuses des commerces et des foyers sont examinées une à une et dépréciées en fonction de la situation particulière du locataire.

D. INTERETS COMPENSATEURS

Conformément à l'avis du comité d'urgence du CNCC n°99-A en date du 5 juillet 1999, la méthode de comptabilisation préférentielle des intérêts compensateurs est la méthode constatant en charge les intérêts compensateurs.

La SA des Chalets a décidé de ne pas opter pour l'avis du comité d'urgence du CNCC précité et de continuer à appliquer la disposition législative spécifique de 1994.

En effet, l'article 38 de la loi 94.624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L 411.2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° paragraphes de l'article L 351.2. du C.C.H.

Au 31 décembre 2025, il y n'a pas de charges à répartir sur plusieurs exercices inscrits au bilan dans le compte « 4813 - charges différées - intérêts compensateurs » et correspondant aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés. De ce fait, la contrepartie en poste « 16883 - intérêts compensateurs » est également de **0 K€**. En 2024, il y avait **2 K€** dans ces comptes.

E. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les VMP sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire (cours au dernier jour de la bourse) est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée.

4. REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE PASSIF

A. CAPITAL SOCIAL

Le capital de la Société, entièrement libéré, s'élève à **5 123 660,84 €** divisé en 134 444 actions de 38,11€ de valeur nominale.

B. SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions pour lesquelles la notification de décision d'octroi était connue au 31 décembre de l'exercice ont été comptabilisées avec pour contrepartie le débit d'un compte de tiers.

Les reprises de subventions d'investissement s'effectuent sur la totalité du montant notifié dès l'exercice au cours duquel est pratiquée la première dotation aux amortissements du bien financé par la subvention, et ce quel que soit le montant de subventions réellement perçu.

Les subventions d'investissement sont donc reprises au même rythme que les amortissements pratiqués sur les biens financés. Depuis l'application de la réforme sur les composants, si la subvention d'investissement représente moins de 10% du prix de revient du bien, elle est totalement affectée au composant structure. Dans le cas contraire, elle est répartie selon les pourcentages de décomposition affectés au bien financé.

En ce qui concerne les subventions d'investissement portant sur des terrains, elles sont reprises sur une période de 10 ans, dès l'année d'acquisition du terrain financé.

C. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

La réforme comptable appliquée en 2005 et résultant de l'adoption de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composant et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social a supprimé la Provision pour Grosses Réparations (PGR).

A la place, la réforme a créé la Provision pour Gros Entretien (PGE) qui contrairement à la PGR n'est pas forfaitaire et doit s'appuyer sur un plan pluriannuel d'entretien détaillé par immeuble et par catégorie de travaux.

Le Conseil d'Administration du 3 novembre 2005 a décidé la constitution d'une PGE basée sur un plan pluriannuel d'entretien de 2 ans.

Constatation de l'ajustement de la PGE :

Montant de la provision au 1 ^{er} janvier 2025	4 406 K€
Dotation complémentaire	2 944 K€
Reprise de provision pour les travaux abandonnés	2 182 K€
Reprise de provision pour les montants utilisés	716 K€
Montant de la provision au 31 décembre 2025	4 452 K€

Cas particuliers des Foyers

Malgré la réforme comptable, la PGR fait partie intégrante de la redevance des foyers et l'engagement de réalisation de travaux reste une obligation contractuelle. Ces travaux concernent ceux restant en gros entretien ainsi que le renouvellement des composants (hors mises aux normes).

La PGR constituée pour les foyers a disparu mais les obligations de travaux de grosses réparations subsistent et une provision pour travaux reste payée par les gestionnaires. L'engagement maximal de la SA des Chalets correspond à la PGR antérieurement constituée par les foyers, augmentée du versement effectué chaque année par les foyers au travers de la redevance et diminuée des travaux réalisés (travaux de gros entretien et de création ou renouvellement de composants).

Cet engagement figure dans le Tableau n°1 : Tableau des engagements hors bilan.

D. AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Ces provisions sont constituées sur la base des risques nés au cours de l'exercice ou des exercices antérieurs. Le tableau 5 qui accompagne cette annexe donne un classement des provisions par nature.

E. DETTES FINANCIERES

Les dettes financières comprennent principalement les emprunts (PLUS, PLAI, PLS...) souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le taux de la grande majorité de ces emprunts est indexé sur le taux du livret A (1,70% au 31 décembre de l'exercice).

F. COMPTES FOURNISSEURS

Ces postes enregistrent la totalité des dettes d'exploitation et d'investissement engagées sur l'exercice, y compris les factures ou situations de travaux non parvenues en fin d'exercice.

G. DETTES FISCALES ET SOCIALES

Cette rubrique comprend la totalité de ce qui reste dû (part patronale et part salariale) au titre des cotisations de l'exercice, à l'URSSAF et aux différentes caisses sociales ou organismes collectant des participations assises sur les salaires ; la part de la taxe sur les salaires, les congés à payer au personnel pour la part concernant l'exercice clôturé, l'intéressement des salariés.

H. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ils enregistrent les subventions perçues au titre des opérations de démolition et d'exploitation et les indemnités d'assurance, pour la quote-part qui excède le taux de réalisation des travaux ou des dépenses qu'elles financent.

A. CHIFFRE D'AFFAIRES

L'intégralité du chiffre d'affaires de la SA des Chalets est réalisée en France. Il est composé des éléments suivants :

- Loyers pour **86 256 K€** (+ 4 663 K€ par rapport à 2024 soit + 5,4%) ;
- Récupération de charges locatives pour **14 188 K€** ;
- Ventes de terrains et d'immeubles (y compris les opérations d'accession) pour **13 903 K€** ;
- Autres activités pour **1 811 K€**.

En ce qui concerne les opérations d'accession, le dégagement de la marge se fait à la livraison de l'opération (notamment pour les ventes de terrains à bâtir et de logement en VEFA) ou lors du transfert de propriété lorsqu'il est postérieur à la livraison (notamment lors des levées d'option du PSLA).

B. LOYERS

Les loyers sont pris en compte au fur et à mesure du quittance, sans prise en compte des loyers sur les logements vacants. Pour les logements familiaux, ils sont quittancés à terme échu mais comptabilisés sur le mois couru. Pour les commerces et les foyers, ils sont quittancés mensuellement ou trimestriellement à échoir ou échu.

C. COEFFICIENT DE TAXATION

En ce qui concerne les dépenses de l'activité locative, le coefficient de taxation étant nul, les postes de charges comprennent le montant TTC des dépenses. Pour les dépenses de frais généraux, le coefficient de taxation est de 17%. Les postes de charges soumises à TVA comprennent donc le montant des dépenses HT, augmenté de 83% du montant de la TVA.

D. GROS ENTRETIEN

Ces dépenses sont prises en charge au fur et à mesure de la réalisation des travaux et couverts par les reprises sur provisions.

E. IMPOT SUR LES SOCIETES

Depuis le 1^{er} janvier 2006, les organismes d'habitation à loyer modéré sont exonérés d'impôts sur les sociétés pour :

- Les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), c'est-à-dire les opérations relatives au secteur locatif social et celles relatives au secteur de l'accession sociale à la propriété ;
- Les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L.411-1 du CCH ;
- Les produits financiers issus du placement de leur trésorerie ;
- Les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

Il résulte de ces différents textes que seule une partie des activités des organismes d'habitation à loyer modéré est soumise à l'IS. C'est par le biais d'un retraitement du résultat comptable de l'exercice que l'on distingue les produits taxables de ceux relevant du secteur exonéré.

Au titre de l'exercice 2025, les produits de la SA des Chalets relevant du secteur taxable sont notamment les suivants :

- Les locations qui sont hors du champ du service d'intérêt général ;
- Les cessions autres que celles de logements exonérés ou relatives à l'activité d'aménagement ;
- Les prestations de services d'ordre administratif même rendues à d'autres organismes HLM ;
- Les remontées de marges provenant d'activités soumises à l'IS.

A partir de cette distinction, un pourcentage des produits taxables sur les produits totaux de la société a été déterminé. Au titre de l'exercice 2025 ce pourcentage est de 2,35% (3,07% en 2024). Il a permis, une fois les charges directes de l'activité taxable isolées, de répartir les charges mixtes entre les deux secteurs d'activités.

Au 31 décembre 2025, le résultat fiscal est une perte de **339 K€**.

6. AUTRES INFORMATIONS

A. PROVISION POUR DEPART A LA RETRAITE

Depuis l'exercice 2005, le passif social de la SA des Chalets est partiellement externalisé au sein d'un établissement financier spécialisé.

La méthode de calcul utilisée est la méthode P.B.O. (Projected Benefits Obligation) : méthode prospective avec salaire en fin de carrière, méthode recommandée par l'Ordre des Experts Comptables. Les calculs sont faits selon les hypothèses suivantes :

- Départ volontaire ;
- Personnel salarié au 31 décembre 2025 ;
- Départ du salarié à 65 ans ;
- Taux de revalorisation des salaires : 1,00% ;
- Taux de rotation du personnel : turn over faible ;
- Probabilité de vie au terme : Table mortalité 00-02 hommes / femmes ;
- Taux de charges patronales : 50% ;
- Taux d'actualisation : 3,50%.

Au 31 décembre 2025, le passif social de la SA des Chalets estimé par l'établissement spécialisé est de **1 395 K€**. Il est couvert de la manière suivante :

- **1 233 K€** correspondant à l'évaluation de notre contrat au 31/12/2025 ;
- **59 K€** correspondant à une provision au 31/12/2025 ;
- Un complément de **103 K€** a été comptabilisé sur 2025.

Il est à noter qu'au cours de l'année 2025, la somme de **64 K€** a été demandée à l'établissement financier spécialisé, au titre de remboursement suite aux versements d'indemnités de départ à la retraite de salariés.

B. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Au cours de l'exercice 2025, les honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés se sont élevés à **K€ 67**. Ces honoraires concernent exclusivement la mission de contrôle légal des comptes sociaux et consolidés.

C. ENGAGEMENTS DONNES

En ce qui concerne les engagements donnés, les principaux concernent la garantie de rachat dans le cadre du PSLA et les garanties d'actif et de passif signées lors des cessions de titres.

Dans le cadre des opérations de PSLA et sous certaines conditions de mise en place, le locataire-accédant peut bénéficier de la sécurisation de l'accédant et notamment d'une garantie de rachat. Celle-ci d'une durée de 15 ans, à compter de la date de levée d'option, s'applique lorsque le logement est l'habitation principale de l'accédant et lorsque celui-ci se trouve dans l'une des situations suivantes :

- Décès du ou de l'un des réservataires ou d'un descendant direct considéré comme étant à charge ;
- Incapacité ou invalidité permanente du ou de l'un des réservataires ;
- Chômage du ou de l'un des réservataires d'une durée supérieure à un an ;
- Divorce ou séparation de corps ;
- Dissolution d'un pacte civil de solidarité ;
- Mutation professionnelle (à plus de 70 km).

Cette garantie de rachat se traduit par une obligation à la charge de l'organisme de racheter le logement à un prix défini. Ce prix est égal, pendant les 5 premières années, au prix de vente lors de la levée d'option et, de la sixième à la quinzième année, au prix de vente lors de la levée d'option diminué de 2,5% par année écoulée.

En ce qui concerne la SA des Chalets, elle est titulaire d'un tel engagement pour toutes les opérations de location-accession déjà livrées, que celles-ci aient été menées directement par elle ou par le biais d'une SCI de constructions ventes dans laquelle elle est ou elle a été associée.

D. CREDIT BAIL

Au 31 décembre 2025, aucun un contrat de crédit-bail est en cours à la SA des Chalets.

E. INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Les principales transactions concernant les entreprises liées sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions conclues avec la partie liée
GIE Garonne Développement	La SA des Chalets est membre du GIE (à hauteur de 41,18%)	Assistance à maîtrise d'ouvrage exercée par le GIE pour le compte de la SA des Chalets pour 2 246 K€
		Cotisation versée au GIE pour 8 K€
		Prestations de services facturés par la SA des Chalets au GIE pour 497K€ (prestations informatique, juridique, de communication externe, de contrôle de gestion, de comptabilité, de moyens généraux et de ressources humaines)
		Mise à disposition de personnel par la SA des Chalets au GIE pour 56 K€
		Mise à disposition de moyens par la SA des Chalets au GIE pour 273 K€ (locaux, matériels, fournitures ...)
SCIC HLM de la Haute Garonne	La SA des Chalets détient 86,45% de la	Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SCIC HLM HG pour 490 K€ (prestations informatique et maintenance informatique, juridique, de communication externe, de comptabilité, de moyens généraux et de contrôle de gestion)
		Location de locaux par la SA des Chalets à la SCIC HLM HG pour 28 K€

	SCIC HLM Haute Garonne	Avances en compte courant par SCIC HLM HG au profit de la SA des Chalets à hauteur de 3 700 K€ pour les avances rémunérées.
		Intérêts sur avances de trésorerie facturés par la SCIC HLM HG à la SA des Chalets pour 83 K€.
		Honoraires commerciaux facturés par la SCIC HLM HG à la SA des Chalets pour 667 K€
		Refacturations diverses de la SCIC HLM HG vers la SA des Chalets pour 16 K€
SAC Garonova	La SA des Chalets détient 50% de la SAC Garonova	Cotisation versée à la SAC Garonova pour 24 K€. Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SAC Garonova pour 43 K€ (prestations gestion des risques, juridique, de communication externe, de comptabilité, de moyens généraux).
Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions conclues avec la partie liée
SAS Ferro-Lebres	La SA des Chalets détient 49,90% de la SAS Ferro-Lebres	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SAS Ferro Lebres à hauteur de 1 900 K€ pour les avances rémunérées. Les intérêts sur avance en compte courant facturés par la SA des Chalets à la SAS Ferro-Lebres s'élèvent à 102 K€.
SCCV 57 Route de Plaisance	La SA des Chalets détient 49,9% de la SCCV	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SCCV 57 Route de Plaisance à hauteur de 770 K€ pour les avances rémunérées.
SCI de Construction vente	La SA des Chalets est associée majoritaire (entre 60 et 90% de détention du capital) dans 8 SCI et SCCV	Intérêts sur avances de trésorerie facturés par la SA des Chalets aux SCI pour 105 K€
		Remontée de résultat des SCI dans les comptes de la SA des Chalets à hauteur de 998 K€
		Transfert de charges concernant des stocks de la SA des Chalets vers les SCI pour 64 K€
		Facturation d'honoraires pour le suivi de la période locative du PSLA par la SA des Chalets aux différentes SCI pour 21 K€
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI à hauteur de 4 077 K€ pour les avances non rémunérées et à hauteur de 2 364 K€ pour les avances rémunérées
SCI APP	La SA des Chalets est associée (entre 47,04% et 51,79% de détention du capital) dans 3 SCI APP	Prestations de services facturées par la SA des Chalets aux SCI APP pour 19 K€ (prestations juridique et comptable)
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI APP à hauteur de 234 K€ pour les avances non rémunérées et à hauteur de 4 970 K€ pour les avances rémunérées
		Intérêts d'emprunts facturés par la SA des Chalets aux SCI APP pour 225 K€
SCIC Occitalys Foncier	La SA des Chalets détient 58,01 % de la SCIC Occitalys Foncier	Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SCIC Occitalys Foncier pour 40 K€ (prestations informatique, juridique, de communication externe, de contrôle de gestion, de comptabilité, de moyens généraux et de suivi des baux)
SAC Gites	La SA des Chalets détient 48,52% de la SAC Gites	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SAC Gites à hauteur de 0 K€ pour les avances rémunérées Intérêts sur avances en compte courant facturés par la SA des Chalets à la SAC Gites pour 1 K€ Jetons de présence reçus de la SAC Gites pour 4 K€ Prestations de services facturées par la SAC GITES à la SA des Chalets pour 848 K€ TTC (1 000 K€ TTC en 2024)

II – INFORMATIONS SOUS FORME DE TABLEAUX

4.1	- Engagements hors bilan.
4.2	- Résultats et autofinancements nets.
4.3	- Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé.
4.4A	- Tableau des amortissements -Situation et mouvements de l'exercice.
4.4B	- Tableau des amortissements - Ventilation des diminutions de l'exercice.
4.5	- Tableau des dépréciations et provisions.
4.6	- Etat des dettes.
4.7	- Etat des créances.
4.8	- Tableau des filiales et participations.
4.9	- Effectifs.
4.10	- Tableau de ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice et tableau de transferts de charges.
4.11	- Tableau production immobilisée.
4.12	- Tableau incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice au coût des stocks.
4.13	- Tableau récapitulatif par nature des charges et produits exceptionnels.

Certifié conforme à l'original 



RAPPORT DE GESTION DE LA SA D'HLM DES CHALETS

Au 31 décembre 2025

1. IMPACT DE LA LOI DE FINANCES 2018

L'année 2025 est la huitième année d'application des mesures financières découlant de la Loi des Finances 2018. Les impacts de cette Loi des Finances sont importants sur la structure financière de la SA des Chalets.

En effet, la Réduction de Loyer de Solidarité a diminué de 17,19% sur l'année 2025, représentant **3 941 K€** pour l'ensemble des logements loués, contre **4 759 K€** au titre de 2024.

De même, les cotisations CGLLS brute (normale et additionnelle), payées en 2025, se sont élevées respectivement à **1 345 K€** et **58 K€** contre **1 244 K€** et **57 K€** en 2024, soit **une hausse de 7,84%**. L'application de la péréquation, sensée rendre l'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité équitable entre les organismes de logement social, quel que soit le taux de locataire soumis à l'APL, s'est traduite par une réduction de la cotisation CGLLS normale de **1 536 K€** contre **1 645 K€** en 2024. Pour 2025, la réduction de loyer de solidarité nette de la péréquation ressort donc à **2 405 K€** contre **3 114 K€** en 2024, soit une baisse de 22,77% sur la période.

Les tableaux ci-après résument ces montants :

(En K€)	Réduction de Loyer de Solidarité Brute	Variation annuelle	Réduction de Loyer de Solidarité Nette (*)	Variation annuelle	Cotisations CGLLS (normale et additionnelle) (**)	Variation annuelle
2018	2 320		1 961		797	
2019	2 794	20,43%	2 388	21,77%	1 063	33,38%
2020	3 985	42,63%	2 538	6,28%	1 088	2,35%
2021	4 162	4,44%	2 687	5,87%	1 200	10,29%
2022	4 329	4,01%	2 742	2,05%	1 323	10,25%
2023	4 463	3,10%	2 895	5,58%	1 178	-10,96%
2024	4 759	6,63%	3 114	7,56%	1 301	10,44%
2025	3 941	-17,19%	2 405	-22,77%	1 403	7,84%
Total	30 753		20 730		9 353	

(*) : Sous déduction de la péréquation HLM

(**) : Hors impact de la péréquation HLM

2. DEVELOPPEMENT ET INVESTISSEMENTS

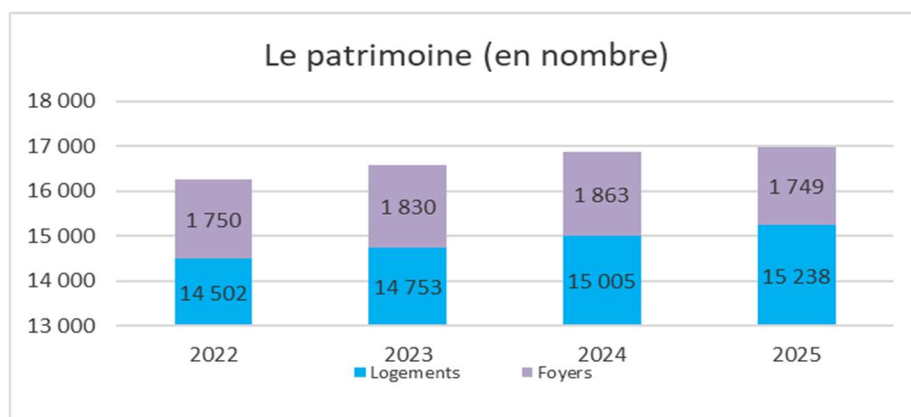
▪ Les livraisons : 460 logements ont été livrés :

- 347 en locatif ;
- 88 logements en accession (PSLA et BRS) ;
- 25 logements foyers.

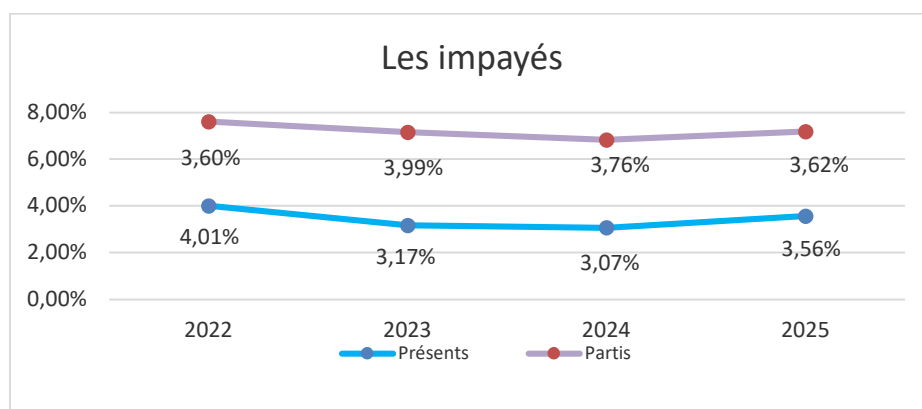
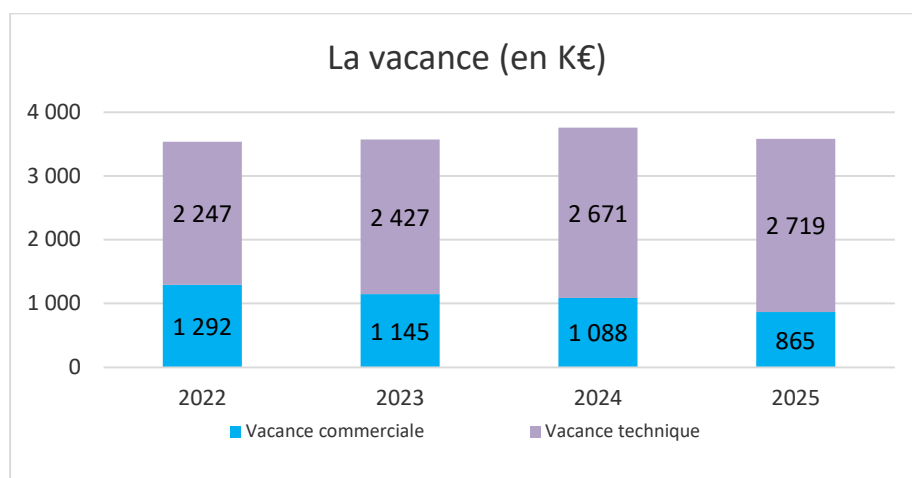
- **Malgré un contexte difficile et très contraint, les perspectives restent significatives :**
 - 506 logements hors terrains à bâtir ont été mis en chantier en 2025
 - 442 nouvelles livraisons (hors terrains à bâtir) sont attendues sur 2026 dont 200 logements locatifs et 75 logements foyers.
- **La vente HLM** (accession à la propriété dans l'ancien), outil indispensable au financement de nos objectifs, s'est poursuivie en 2025 avec un total de **32 ventes** (36 en 2024) et 14 emplacements de stationnements.
- Avec un parc au 31/12/2025 de **16 987 logements locatifs familiaux** dont 1 749 places en résidences spécialisées, la SA HLM des Chalets est un acteur majeur et indépendant du logement à loyer modéré en région Occitanie et plus particulièrement sur la grande agglomération toulousaine.
- Le Grand Projet de Ville :
 - Déconstruction Gluck : a été achevée n 2025 ;
 - Déconstruction Messenger : la démolition de la copropriété Messenger de 260 logements (175 logements locatifs sociaux et 85 logements privés) a été actée au cours des exercices précédents. Des subventions ANRU, Conseil Départemental 31 et Toulouse Métropole ont été notifiées à hauteur de **K€ 15 373** ;
 - Déconstruction Poulenc : la démolition de l'immeuble Poulenc de 151 logements locatifs a été actée au cours des exercices précédents. Des subventions ANRU et Conseil Départemental 31 ont été notifiées à hauteur de **K€ 12 005**.

3. PRINCIPAUX CHIFFRES CLES

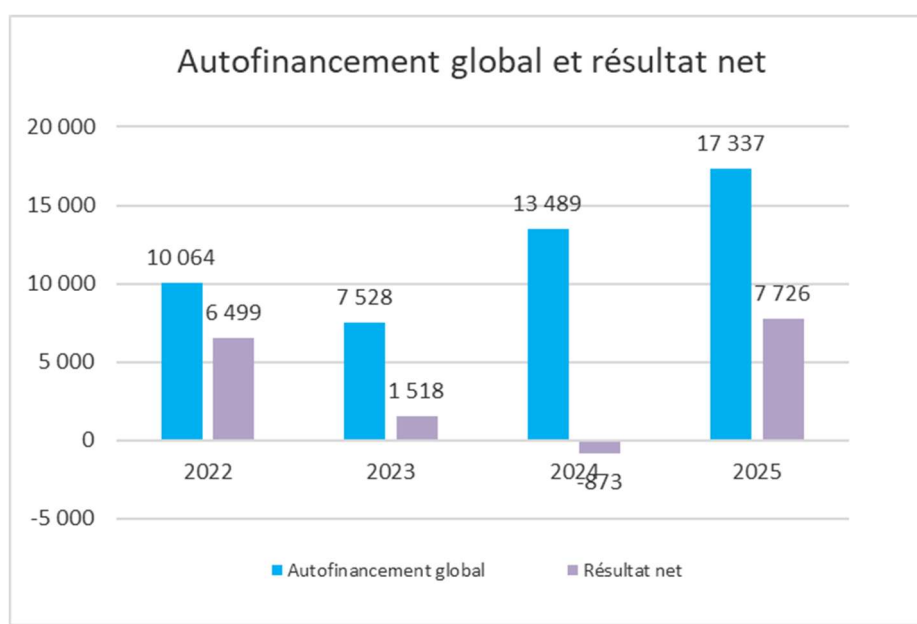
3.1. EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER



3.2. INVESTISSEMENT / EXPLOITATION (EN K€)



3.3. INDICATEURS FINANCIERS



4. PERSPECTIVES

En locatif, les baisses successives du taux du Livret A à 2,40% intervenue le 01/02/2025, à 1,7% intervenue le 01/08/2025 et à 1,50% intervenue le 01/02/2026 vont permettre d'alléger le coût de la dette en 2026 et 2027. La SA des Chalets va mettre à profit cette conjoncture pour concilier le développement de son immobilier locatif (qui restera toutefois moindre qu'avant la mise en place de la RLS) tout en respectant le nouveau critère de vigilance mise en place en 2025 par la CGLLS d'un ratio annuité locative sur loyer inférieur à 55% (pour 2025 le ratio est de 55,10%).

En accession (neuve et vente HLM), l'impact de l'environnement international et national interroge quant à un retour d'un contexte inflationniste et ses conséquences, ainsi que sur la capacité des acquéreurs en accession à se projeter.

Plus généralement les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements pourraient avoir un impact général sur les marchés et sur les taux d'intérêts 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.

Il n'y a, à ce jour, aucun autre évènement significatif.

5. INFORMATION SUR LA COMPOSITION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2025, le Capital Social de la SA HLM des Chalets est de 5 123 660,84 € divisé en 134 444 actions de 38,11 € de valeur nominale.

	% Capital	Actions	€
CONSEIL DEPARTEMENTAL HAUTE GARONNE	60,00%	80 666	3 074 181,26
SCIC CHAUMIERE DE L'Ile de France	25,30%	34 017	1 296 387,87
CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL TOULOUSE 31	6,00%	8 067	307 433,37
FCPE Groupe des Chalets	4,04%	5 437	207 204,07
ACTION LOGEMENT	2,96%	3 980	151 677,80
Actionnaires divers	1,69%	2 277	86 776,47
	100,00%	134 444	5 123 660,84

6. COMPTES SOCIAUX

EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2025, la SA des Chalets a augmenté sa participation au capital de la SCIC Occitalys Foncier pour **83 K€** : elle détient désormais 58,01% du capital social de cette structure.

La SA des Chalets a également augmenté sa participation au capital de la SCI APP Chloris pour **2 K€** : elle en détient désormais 51,79% du capital social.

EXPOSE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE

Le Président présente les comptes de l'exercice 2025 en vue de leur approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le bilan, le compte de résultat, l'état de la capacité d'autofinancement ainsi que l'annexe établie conformément à la législation se trouvent en annexe.

	REEL 2022	REEL 2023	REEL 2024	REEL 2025	Evolution N / N-1
MARGE BRUTE TOTALE	33 814	27 950	26 355	33 889	28,6%
VALEUR AJOUTEE	13 268	6 180	4 288	12 253	185,8%
EXCEDEMENT BRUT D'EXPLOITATION	2 698	-4 763	-6 337	-315	95,0%
RESULTAT COURANT	3 725	-1 839	-3 327	-2 665	19,9%
RESULTAT DE L'EXERCICE	6 499	1 518	-873	7 726	-985,0%

RESULTAT DE L'EXERCICE

La **marge locative** est en augmentation de 33,23% à 29 099 K€. Elle est impactée par :

- La reprise des subventions sur l'opération Gluck pour 2 500 K€
- La RLS pour un montant de 3 941 K€ ;
- Les intérêts locatifs qui représentent 30 628 K€, en baisse de 1 534 K€ (- 4,77%) en raison des baisses du taux du livret A de 2025 (passage de 3% au 1^{er} février 2024, à 2,4% au 1^{er} février 2025 et à 1,7% au 1^{er} août 2025) ;
- La hausse des dotations aux amortissements pour 1 255 K€ (+ 3,93%) en raison des livraisons de l'année.

Les loyers progressent de 5,90%. Cette progression est en partie liée aux livraisons de l'année et à une augmentation des loyers de 3,26% au 01/01/2025.

La **marge brute accession** s'élève à 2 290 K€ (en augmentation de 302 K€ par rapport à 2024).

Les **charges d'exploitation** sont en hausse de 1 512 K€ par rapport à 2024 (+4,62%). Les principales variations sont les suivantes :

- Une hausse de 256 K€ au titre de la maintenance qui englobe les dépenses d'entretien suite à état des lieux, les dépenses de réhabilitation non immobilisées et les dépenses de gros entretien (EC et GE) (+ 3,70%) ;
- Une baisse de 79 K€ au titre des assurances (- 5,06%) ;
- Une hausse de 69 K€ au titre des impôts et taxes (y compris la TFPB) (+ 1,06%) ;
- Une hausse de 942 K€ des charges de personnel avec notamment le versement d'une prime d'intéressement de 416 K€, y compris les taxes liées (+ 8,87%);
- Une baisse des dépenses d'intermédiaires et d'honoraires de 200 K€ (- 6,32%).

Le **résultat financier** (hors charges d'intérêts locatifs) ressort à 2 665 K€ (- 661 K€ par rapport à 2024). Cette baisse est notamment liée à de moindres produits de placement et au remboursement anticipé d'un emprunt suite à la cession d'un foyer.

Le **résultat exceptionnel** s'établit à 5 788 K€. Il inclut notamment les plus-values nettes de cessions pour 5 846 K€ (déconstruction de Gluck et vente de foyers), les dégrèvements de TFPB pour 735 K€ et l'effet positif des variations des dotations et reprises exceptionnelles pour 1 456 K€.

En conséquence, **le résultat net 2025 s'établit à 7 726 K€** contre une perte de 873 K€ en 2024.

DECOMPOSITION A LA CLOTURE DU SOLDE DES DETTES A L'EGARD DES FOURNISSEURS

*Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice
dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)*

	Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	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												
Nombre de factures concernées						1 231						
Montant total des factures concernées ttc		1369330	1040467	608573	896222	3914591		1665108	1359922	882197	5164954(*)	9072181
Pourcentage du montant total des achats ttc de l'exercice		1,30%	0,99%	0,58%	0,85%	3,71%						
Pourcentage du chiffre d'affaires ttc. de l'exercice								1,43 %	1,17%	0,76%	4,45%	7,81%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
© Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours date de facture pour les dépenses d'exploitation et 45 jours pour les situations de travaux.						Délais contractuels : 30 jours date de facture					
	Délais légaux : 60 jours date de facture						Délais légaux : 30 jours date de facture					

(*) Dont locataires partis pour 2 947 K€ s/ 100%

MECANISME D'ALERTE

Le décret du 7 octobre 2014 a prévu la mise en place d'un mécanisme d'alerte sur l'autofinancement net HLM, tel que défini à l'article R.423-1-4 du CCH.

Le tableau de calcul de ce ratio d'autofinancement net HLM tel que prévu par l'article R.423-9 du CCH, figure dans les tableaux de l'annexe légale (point 2C / II-Annexe / Fiche 2).

Le taux d'alerte pour l'année en cours est de 0% et celui pour la moyenne des 3 derniers exercices est de 3%. La SA des Chalets ayant un taux de 16,04% pour l'année 2025 et un taux de 9,19% pour la moyenne des 3 derniers exercices, elle se situe au-dessus des seuils d'alerte.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	3 395 754,72	8 797 916,63	17 161 354,82	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	4 775 453,13	5 303 883,74	5 027 669,73	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	123 068 323,68	113 314 246,34	116 583 122,27	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	15 434 432,43	15 937 969,50	14 612 526,31	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	112 409 344,38	102 680 160,58	106 998 265,69	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	3,02%	8,57%	16,04%	9,21%

Le Conseil d'Administration n'a donc pas lieu à délibérer sur les causes de cette situation, ni sur les mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société.

7. ACTIVITE GARANTIE PAR LA SGA

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue par la SA des Chalets avec la Société de garantie de l'accession HLM, le rapport de gestion doit contenir une partie sur la l'activité de vente de l'exercice. Cette partie doit aborder successivement :

- un rappel des principes comptables appliqués,
- la convention de garantie,
- les indicateurs de production,
- les résultats de l'activité de l'accession.

Rappel des principes comptables appliqués :

Les opérations de promotion soumises à la SGA HLM sont celles pour lesquelles sont intervenues, après le 1er juillet 2003, soit :

- La décision d'affecter le terrain à une opération d'accession à la propriété,
- L'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises),
- Soit la constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé :

- Du coût de production comptabilisé en stocks,
- Des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

Les produits sont facturés en application des conventions ou des statuts de la SCI/SCCV.

Les statuts des SCI/SCCV ne prévoient pas la remontée des résultats dès l'achèvement des travaux et la livraison des lots vendus.

La convention de garantie :

Notre organisme a signé en mars 2025 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production (A) de **22 863 454 €**, et des fonds propres dédiés (B) de **9 887 702 €**.

L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral atteste que la demande remplit les conditions de la loi « S.R.U. »

La SA des Chalets s'est soumise à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :

- Encours réel déclaré au 31/03/2025 : 15 345 363 € ;
- Encours réel déclaré au 30/06/2025 : 12 021 659 € ;
- Encours réel déclaré au 30/09/2025 : 12 780 373€ ;
- Encours réel déclaré au 31/12/2025 : 9 488 568 €.

Les indicateurs de production :

La SA des Chalets a engagé et poursuivi sur l'année, les types d'opérations suivantes :

- Des opérations en direct et en projet ;
- Des opérations en direct sous ordre de service ;
- Des opérations en direct et livrés (DAT) ;
- Des SCI / SCCV concernant des opérations en projet ;
- Des SCI / SCCV concernant des opérations en cours ;
- Des SCI / SCCV en phase de dissolution.

Au 31 décembre 2025, le reporting SGA concernait :

- 5 opérations sans OS ;
- 39 opérations avec OS.

Le résultat de l'activité Accession soumise à la SGAHLM :

Le résultat de l'activité soumise à la SGAHLM après la ventilation du résultat « Structure et divers non ventilables » est de **2 638 169,02 €**. Il se décompose comme suit :

- Le résultat de l'activité d'accession menée en direct dans la SA des Chalets est de 1 044 480,22 €,
- Les facturations et les produits financiers remontés des SCI / SCCV s'élèvent à 1 017 690,11 €,
- Le résultat « Structure et divers non ventilables » affecté à l'activité soumise à SGA s'élève à 575 998,69 €.

La ventilation sur l'activité « Activité garantie SGA » de la colonne 8 « Structure et divers non ventilables » du tableau de ventilation des charges et produits, se fait en fonction du montant total des produits des autres colonnes du tableau.

Tableau de ventilation des charges et des produits par activité

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative (4)	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (7)	Structure et divers non ventilables (8)
				Garantie SGA HLM (6)	Sans garantie SGA HLM			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION	91 401 772,16	70 179 776,88	11 156 559,13	5 884 653,90		1 317 056,14	2 863 726,11
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	34 026 507,44	15 646 197,87	11 156 559,13	5 820 150,61		378 733,22	1 024 866,61
60 (net de 6092)	Achats stockés:							
601	Terrains	4 900 204,37		1 122 012,61	3 778 191,76			
602	Approvisionnements							
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
603	Variation des stocks:							
6031	Terrains	-492 805,14			-492 805,14			
6032	Approvisionnements							
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	10 698 632,04		9 156 837,15	1 541 794,89			
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	1 228 267,81		290 500,29	937 767,52			
6053 (SEM)	Achats terrains, travaux, frais annexes (opérations promotion immobilière)							
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)							
606	Achats non stockés de matières et fournitures	187 489,20	153 918,62		104,00		9 064,00	24 402,58
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	58 041,00	58 041,00					
61-62 (nets 619-629)	Services extérieurs	17 446 678,16	15 434 238,25	587 209,08	55 097,58		369 669,22	1 000 464,03
63	Impôts, taxes et versements assimilés	7 423 452,32	7 153 664,73		-321,49		72 400,51	197 708,57
64	Charges de personnel	10 747 091,27	8 428 949,43		9 401,06		819 360,74	1 489 380,04
6811-6812	Dotations aux amortissements	33 933 602,63	33 738 063,68		667,72		46 561,67	148 309,56
	Dotations aux dépréciations et provisions:							
6816	Dépréciations d'immobilisations							
6817	Dépréciations d'actifs circulants	528 414,01	473 658,01		54 756,00			
68157	Provisions pour gros entretien	2 943 633,94	2 943 633,94					
Autres 6815	Autres provisions	772 000,00	772 000,00					
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 023 583,58	1 023 583,58					
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	3 486,97	25,64					3 461,33
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	CHARGES FINANCIERES	33 095 387,79	31 640 980,06	107 885,20	2 161,14		1 713 581,87	-369 220,48
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	19 123,70						19 123,70
661	Charges d'intérêts	32 648 967,68	31 332 350,75	106 825,28	850,10		1 713 581,87	-504 640,32
667	Charges nettes sur cessions de VMP							
664-665-666-668	Autres charges financières	427 296,41	308 629,31	1 059,92	1 311,04			116 296,14
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	31 619 188,87	29 770 882,91	390,00	4 149,45			1 843 766,51
671	Sur opérations de gestion	2 599 961,66	2 220 613,35					379 348,31
	Sur opérations en capital:							
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	20 646 236,29	19 287 417,47					1 358 818,82
678	Autres	6 838 775,07	6 740 395,69	390,00	390,00			97 599,38
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	380 000,00	380 000,00					
6872-6875	Dotations aux provisions	1 154 215,85	1 142 456,40		3 759,45			8 000,00
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS							
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES							
	SOUS-TOTAL (1)	156 116 348,82	131 591 639,85	11 264 834,33	5 890 964,49		3 030 638,01	4 338 272,14
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	1 224 236,74	1 224 236,74					
	TOTAL DES CHARGES	157 340 585,56	132 815 876,59	11 264 834,33	5 890 964,49		3 030 638,01	4 338 272,14
	Dont charges sur exercices antérieurs (c/ 672) (3)	234 118,31	225 539,06	390,00	641,12			7 548,13

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative (4)	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (7)	Structure et divers non ventilables (8)
				Garantie SGA HLM (6)	Sans garantie SGA HLM			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	114 571 997,68	91 567 318,74	12 309 314,55	6 089 529,75		2 426 403,87	2 179 430,77
70 (net de 709)	Produits des activités:							
701	Ventes d'immeubles	13 903 548,81		9 821 817,78	4 081 731,03			
702 (SEM) / 704 (OHLIM)	Loyers	86 256 466,16	85 994 768,06	239 908,74	21 789,36			
705	Produits de concession d'aménagement							
706	Prestations de services	72 259,49		42 059,94	30 199,55			
708	Produits des activités annexes	1 738 321,50	514 629,52					1 223 691,98
71	Production stockée (ou déstockage)	-263 102,96		1 729 029,56	-1 992 132,52			
72	Production immobilisée	6 396 700,40		288 739,61	3 681 556,92		2 426 403,87	
74	Subventions d'exploitation	542 605,01	362 154,21	60 000,00				120 450,80
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	2 898 588,42	2 898 588,42					
Autres 781	Autres reprises	667 847,68	515 838,76		92 000,00			60 008,92
791	Transferts de charges d'exploitation	1 447 964,19	372 653,74	127 758,92	174 385,41			773 166,12
751-754-7581- 7582-7588	Autres produits	719 300,98	717 188,03					2 112,95
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	191 498,00	191 498,00					
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
	PRODUITS FINANCIERS	6 043 564,97	152 382,31	1 017 690,11	149 260,37			4 724 232,18
761	Des participations	1 017 690,11		1 017 690,11				
762	Des autres immobilisations financières	1 377,10						1 377,10
763-764	Des autres créances et valeurs mob. de placement	4 642 360,59						4 642 360,59
765-766-768	Autres	383 552,04	154 177,18		149 260,37			80 114,49
786	Reprises sur dépréciations et provisions	380,00						380,00
796	Transferts de charges financières	-1 794,87	-1 794,87					
767	Produits nets sur cessions de VMP							
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	44 450 734,00	39 718 253,10		7 478,68			4 725 002,22
771	Sur opérations de gestion	1 085 452,75	1 054 201,38		5 232,75			26 018,62
	Sur opérations en capital:							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	20 821 417,95	16 154 455,46					4 666 962,49
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	7 043 918,63	7 043 918,63					
778	Autres	12 509 968,00	12 475 700,96		2 245,93			32 021,11
787	Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles	2 989 976,67	2 989 976,67					
797	Transferts de charges exceptionnelles							
	SOUS-TOTAL (1)	165 066 296,65	131 437 954,15	13 327 004,66	6 246 268,80		2 426 403,87	11 628 665,17
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)							
	TOTAL DES PRODUITS (A)	165 066 296,65	131 437 954,15	13 327 004,66	6 246 268,80		2 426 403,87	11 628 665,17
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/ 772) (3)							
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	157 340 585,56	132 815 876,59	11 264 834,33	5 890 964,49		3 030 638,01	4 338 272,14
	RESULTAT (A - B)	7 725 711,09	-1 377 922,44	2 062 170,33	355 304,31		-604 234,14	7 290 393,03
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		6 486 992,24	575 998,69	136 614,38		90 787,72	7 290 393,03
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	7 725 711,09	5 109 069,80	2 638 169,02	491 918,69		-513 446,42	

8. AUTRES INFORMATIONS

Activités de la société en matière de recherche et de développement

Au cours de l'exercice 2025, la société n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement.

Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

La société n'a distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices.

Montant des dépenses non déductibles fiscalement et montant de l'impôt supporté à raison de ces dépenses

Les dépenses non déductibles fiscalement sont résumées dans le tableau ci-dessous. La quote-part taxable correspond au pourcentage de l'activité de la société qui est soumise à l'impôt en 2025.

En euros	Montant comptabilisé	QP taxable	Montant de l'IS théorique
<i>Loyers des véhicules de tourisme</i>	6420	151	37
<i>Taxe sur les véhicules de société</i>	3665	86	22

SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DES CHALETS

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Grant Thornton

SAS d'Expertise Comptable et de
Commissariat aux Comptes
29 Rue du Pont - 92200 Neuilly-sur-Seine

KPMG S.A.

224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège

SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DES CHALETS

Société Anonyme

29, boulevard Gabriel Koenigs

31027 Toulouse Cedex 3

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la Société Anonyme D'habitations à Loyer Modéré Des Chalets,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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. Règles et méthodes comptables concernant l'actif - A. Immobilisations » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'amortissement des immobilisations corporelles.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Par ailleurs, votre Société constitue des dépréciations des stocks selon les modalités décrites dans la note « 3. Règles et méthodes comptables concernant l'actif - B. Stocks ».

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue sur la base des éléments disponibles à ce jour et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de cette approche.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

A Balma et Labège, le 4 juin 2026

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

KPMG S.A.

Frédéric Joucla
Associé

Anne Briqueteur
Associée

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				2 554 484,11	808 525,03
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	889 982,77	182 947,41	707 035,36		261 526,88
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	4 133 315,51	2 285 866,76	1 847 448,75		546 998,15
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 188 998 365,65	1 164 339 471,93
	211	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	216 115 356,56	0,00	216 115 356,56		203 917 854,19
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 287 142 812,22	389 889 504,52	897 253 307,70		870 797 555,83
	214 (sauf 21415, 2145)	Constuctions locatives sur sol d'autrui	118 395 072,78	47 239 491,48	71 155 581,30		84 864 852,59
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	6 457 829,26	3 428 460,47	3 029 368,79		3 146 309,34
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	4 527 111,28	3 082 359,98	1 444 751,30		1 612 899,98
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23	Immobiliisations corporelles en cours				72 116 438,20	87 858 517,45
	2312	Terrains	38 376 022,53	0,00	38 376 022,53		28 929 424,97
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	33 740 415,67	0,00	33 740 415,67		58 929 092,48
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				3 344 453,68	3 148 664,78
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	2 207 627,77	104 545,84	2 103 081,93		2 044 635,38
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	386 521,73	386 521,73	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	1 241 371,75	0,00	1 241 371,75		1 104 029,40
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	1 713 613 439,83	446 599 698,19	1 267 013 741,64	1 267 013 741,64	1 256 155 179,19
A C T I F C I R C U L A N T		STOCKS ET EN-COURS				50 856 949,50	50 590 003,32
	3 (net du 319, 339, 359)						
	31 (OHLM)/ 38(SEM)	Terrains à aménager	1 768 804,94	222 105,11	1 546 699,83		1 053 894,69
	33	Immeubles en cours	31 023 334,90	0,00	31 023 334,90		29 552 546,92
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	13 954 824,55	87 756,00	13 867 068,55		10 972 327,39
	358	Temporairement loués	4 419 846,22	0,00	4 419 846,22		9 011 234,32
	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	5 665 167,31	0,00	5 665 167,31	5 665 167,31	2 323 336,20
		CREANCES D'EXPLOITATION				65 407 613,56	75 574 828,06
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	9 731 257,67	0,00	9 731 257,67		9 079 943,02
	412	Créances sur acquéreurs	9 145 773,39	0,00	9 145 773,39		4 225 847,72
	413 et 414	Clients - autres activités	976 872,49	0,00	976 872,49		888 372,64
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	4 424 745,92	5 452 323,64	-1 027 577,72		-849 755,88
	418	Produits non encore facturés	2 523 581,08	0,00	2 523 581,08		2 484 734,61
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	3 293 786,55	0,00	3 293 786,55		7 049 884,77
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	40 763 920,10	0,00	40 763 920,10		52 695 801,18
		CREANCES DIVERSES (3)				18 740 508,01	23 427 325,70
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	14 432 479,14	11 793,24	14 420 685,90		18 297 531,99
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	518 924,17	0,00	518 924,17		372 716,90
	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	102 258,83	0,00	102 258,83		62 051,30
	46 (sauf 461-4675-4678)	Débiteurs divers	4 322 428,17	623 789,06	3 698 639,11		4 695 025,51
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
		Valeurs mobilières de placement	4 295,46	0,00	4 295,46	4 295,46	4 067,20
		DISPONIBILITES				144 590 801,48	123 305 451,73
	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	130 435 581,94		130 435 581,94		97 731 491,50
	5188	Intérêts courus à recevoir	6 699 635,82		6 699 635,82		4 805 347,74
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	7 454 533,18		7 454 533,18		20 767 958,35
	53-54	Caisse et régies d'avances	1 050,54		1 050,54		654,14
	486	Charges constatées d'avance	2 922 149,11		2 922 149,11	2 922 149,11	2 531 672,99
		TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	294 585 251,48	6 397 767,05	288 187 484,43	288 187 484,43	277 756 685,20
R E G U L E R		Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	1 794,87
	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)	2 008 198 691,31	452 997 465,24	1 555 201 226,07	1 555 201 226,07	1 533 913 659,26
			(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



N° de compte 1		PASSIF 2	31/12/2025		31/12/2024 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		150 809 104,19	151 682 464,98
	101-104-105 (sociétés)	Capital		5 123 660,84	5 123 660,84
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	5 123 660,84		5 123 660,84
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotations		0,00	0,00
	102	Dotations	0,00		0,00
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	106	Reserves		145 685 443,35	146 558 804,14
	1061 (sociétés)	Reserve légale	512 366,08		512 366,08
	1063 (sociétés)	Reserves 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)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685	Reserves sur cessions immobilières	48 634 865,00		44 303 766,89
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	16 877 008,64		13 037 797,06
	10688	Reserves diverses	96 538 212,27		101 742 671,17
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 152 276,20		5 610 049,83
	11	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	12	Résultat de l'exercice (a)	7 725 711,08	7 725 711,08	-873 360,80
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG	0,00		-618 562,05
	13	Subventions d'investissement	184 229 809,97	130 738 424,54	127 995 626,63
		Montant brut	53 491 385,43		
		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
PROVISIONS		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	289 273 239,81	289 273 239,81	278 804 730,81
	1671	Titres participatifs	12 000 000,00	12 000 000,00	12 000 000,00
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	12 000 000,00	12 000 000,00	12 000 000,00
		TOTAL FONDS PROPRES (I ET I bis)	301 273 239,81	301 273 239,81	290 804 730,81
	15	PROVISIONS		11 054 723,17	10 951 287,95
	151	Provisions pour risques	6 544 078,17		6 425 679,55
	1572	Provisions pour gros entretien	4 451 500,00		4 406 454,48
	153-158	Autres provisions pour charges	59 145,00		119 153,92
		TOTAL PROVISIONS (II)	11 054 723,17	11 054 723,17	10 951 287,95
		DETTES FINANCIERES (1)		1 168 892 587,06	1 142 146 628,27
DETTES	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	41 701 237,03		39 101 941,23
	163	Emprunts obligataires	523 500,00		563 000,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	944 650 332,97		917 294 171,36
	1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	96 701,82		117 827,31
	1648	Autres établissements de crédit	143 584 517,97		154 778 882,70
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	5 232 656,49		5 045 680,22
	1654	Redevances (location-accession)	17 353,14		17 405,33
	1658	Autres dépôts	8 517,36		9 584,50
		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	83 193,84		100 065,70
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	17 622 350,50		8 762 663,76
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	15 372 225,94		16 353 611,29
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		1 794,87
	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		3 371 151,08	2 462 929,03
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	2 757 239,22		1 908 217,81
	Autres 419	Autres	613 911,86		554 711,22
REGLUL		DETTES D'EXPLOITATION		23 672 803,56	31 934 584,42
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	7 190 536,37		7 832 295,67
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	9 340 545,36		15 686 235,34
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	7 141 721,83		8 416 053,41
		DETTES DIVERSES		12 540 283,25	10 456 972,47
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	6 985 569,39		7 529 740,24
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	11 490,00		0,00
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	3 700 900,00		2 522 410,63
	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	1 842 323,86		404 821,60
	487	Produits constatés d'avance		34 396 438,14	45 156 526,31
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	24 613 863,44		38 739 014,43
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	9 782 574,70		6 417 511,88
		TOTAL DES DETTES (III)	1 242 873 263,09	1 242 873 263,09	1 232 157 640,50
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	1 555 201 226,07	1 555 201 226,07	1 533 913 659,26
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an				1 084 351 229,00	1 060 375 194,81
à moins d'un an				84 541 358,06	81 771 433,46

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)			107 238 535,21		106 363 612,83	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			46 664 614,36		49 090 805,19	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		4 900 204,37	4 900 204,37		5 002 154,83	
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		-492 805,14	-492 805,14		-343 586,73	
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		10 698 632,04	10 698 632,04		12 986 941,39	
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		1 228 267,81	1 228 267,81		1 387 876,25	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 752 468,70	187 489,20	2 939 957,90		3 379 541,35	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	6 277 096,29	569 972,21	6 847 068,50		6 949 960,55	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		975 291,69	975 291,69		946 962,46	
613	Locations		264 708,50	264 708,50		336 358,20	
614	Charges locatives et de copropriétés		1 735 467,77	1 735 467,77		1 577 038,22	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	200 106,86	1 009 502,97	1 209 609,83		1 142 891,86	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	104 299,21	4 902 572,37	5 006 871,58		5 068 957,55	
6156	Maintenance		1 278 000,07	1 278 000,07		1 137 448,54	
6158	Autres travaux d'entretien						
616	Primes d'assurances		1 643 456,89	1 643 456,89		1 564 318,49	
621	Personnel extérieur à l'organisme		93 660,76	93 660,76		113 344,21	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		3 732 332,47	3 732 332,47		3 449 782,58	
623	Publicité, publications, relations publiques		310 344,06	310 344,06		335 285,85	
625	Déplacements, missions et réceptions		191 985,40	191 985,40		238 107,92	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		58 041,00	58 041,00		56 882,00	
6285	Redevances		50 501,53	50 501,53		84 590,33	
Autres comptes 61 et 62	Autres	3 304 135,86	688 881,47	3 993 017,33		3 675 949,34	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			9 783 713,05		9 612 606,23	
631-633	Sur rémunérations	60 838,83	851 314,68	912 153,51		854 618,13	
63512	Taxes foncières		6 340 568,71	6 340 568,71		6 210 848,52	
Autres 635-637	Autres	2 299 421,90	231 568,93	2 530 990,83		2 547 139,58	
64	Charges de personnel			11 585 486,67		10 746 243,05	
641-6481	Salaires et traitements	680 846,08	7 445 972,76	8 126 818,84		7 647 056,20	
645-647-6485	Charges sociales	161 131,07	3 297 536,76	3 458 667,83		3 099 186,85	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			38 177 650,58		36 092 133,01	
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		33 092 685,42	33 092 685,42		31 953 872,76	
Autres 6811	Autres immobilisations		840 917,21	840 917,21		710 112,43	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		54 756,00	54 756,00		33 000,00	
68174	Dépréciations des créances		473 658,01	473 658,01		436 479,68	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		2 943 633,94	2 943 633,94		2 839 514,22	
Autres 6815	Autres provisions		772 000,00	772 000,00		119 153,92	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			1 027 070,55		821 825,35	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 023 583,58	1 023 583,58		821 013,95	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		3 486,97	3 486,97		811,40	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			33 095 387,79		34 799 370,40	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		19 123,70	19 123,70		4 464,66	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		30 627 709,05	30 627 709,05		32 161 961,97	
661123	Intérêts compensateurs		-1 774,48	-1 774,48		-234,15	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		106 825,28	106 825,28		129 028,24	
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		1 916 207,83	1 916 207,83		2 416 778,72	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		427 296,41	427 296,41		87 370,96	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			31 619 188,87		14 987 365,91	
671	Sur opérations de gestion		2 599 961,66	2 599 961,66		693 619,74	
	Sur opérations en capital :			27 485 011,36		12 635 327,23	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		20 646 236,29	20 646 236,29		8 990 462,96	
678	Autres charges exceptionnelles		6 838 775,07	6 838 775,07		3 644 864,27	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			1 534 215,85		1 658 418,94	
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		380 000,00	380 000,00		225 000,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions		1 154 215,85	1 154 215,85		1 433 418,94	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES	15 840 344,80	156 112 767,07	171 953 111,87		156 150 349,14	
	Solde créditeur = bénéfice			7 725 711,09			
	dont relevant du SIEG						
	dont ne relevant pas du SIEG			7 725 711,09			
	TOTAL GENERAL			179 678 822,96		156 150 349,14	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs					307 077,89	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées					27 461,81	

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)		129 184 523,99		126 953 519,08	
70 (net de 709)	Produits des activités		116 583 122,27		113 314 246,34	
7011	Ventes de terrains lotis	287 500,00			3 529 327,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	12 640 533,22			10 127 722,20	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	975 515,59			413 549,31	
703	Récupération des charges locatives	14 612 526,31			15 937 969,50	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	1 167 571,81			1 165 975,95	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	65 441 098,13			61 117 887,75	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	434 948,71			251 367,86	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	11 758 692,49			11 704 339,37	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et inventus	261 698,10			394 764,37	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	7 192 456,92			6 958 709,61	
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	60 399,10			33 684,54	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	6 091,67			-75,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	5 768,72				
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	1 738 321,50			1 679 023,88	
71	Production stockée (ou destockage)		-263 102,96		-7 646 663,23	
7133	Immeubles en cours	1 470 787,98			-4 911 700,52	
7135	Immeubles achevés	-1 733 890,94			-2 734 962,71	
72	Production immobilisée		6 396 700,40		10 786 247,91	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	1 639 490,34			1 976 582,86	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	4 757 210,06			8 809 665,05	
74	Subventions d'exploitation		542 605,01		5 437 296,08	
742	Primes à la construction	60 000,00				
743	Subventions d'exploitation diverses				5 437 296,08	
744	Subventions pour travaux d'entretien	482 605,01				
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3 566 436,10		2 989 208,82	
78157	Provisions pour gros entretien	2 898 588,42			2 284 609,93	
78174	Dépréciations de créances	113 961,76			97 439,44	
Autres 781	Autres reprises	553 885,92			607 159,45	
791	Transferts de charges d'exploitation	1 447 964,19	1 447 964,19		1 555 594,08	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	191 498,00	191 498,00		401 007,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	719 300,98	719 300,98		116 582,08	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		6 043 564,97		7 038 118,55	
761	De participations (2)		1 017 690,11		1 203 281,87	
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	1 017 690,11			1 203 281,87	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)		1 377,10		1 357,96	
76261-76262	Prêts accession					
Autres 762	Autres	1 377,10			1 357,96	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	4 642 360,59	4 642 360,59		5 233 308,27	
765-766-768	Autres (2)	383 552,04	383 552,04		551 544,10	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	380,00	380,00			
796	Transfert de charges financières	-1 794,87	-1 794,87		-234,15	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				48 860,50	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		44 450 734,00		21 285 350,72	
771	Sur opérations de gestion	1 085 452,75	1 085 452,75		1 430 566,29	
	Sur opérations en capital :		40 375 304,58		19 156 790,25	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	20 821 417,95			13 681 705,20	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	7 043 918,63			3 844 721,91	
778	Autres	12 509 968,00			1 630 363,14	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	2 989 976,67	2 989 976,67		697 994,18	
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	179 678 822,96	179 678 822,96		155 276 988,35	
	Solde débiteur = perte				873 360,79	
	dont relevant du SIEG				618 562,05	
	dont ne relevant pas du SIEG				254 798,74	
	TOTAL GENERAL		179 678 822,96		156 150 349,14	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs				1 908 576,60	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées				1 734 468,96	

ANNEXE 2025

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 sont :

- Etablis conformément au plan de comptes listé au titre I de l'arrêté du 14 décembre 2022, modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée ;
- Présentés conformément au chapitre 2 du titre IV de l'arrêté du 8 décembre 2023 ;
- Etablis selon les règles (et méthodes comptables) d'évaluation prévues par :
 - Le plan comptable général (règlement de l'ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter) ;
 - Le règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs ;
 - Les annexes accompagnant l'avis du 17 janvier 2025 du ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation, modifiant les annexes des avis précédents.

Les conventions générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Tous les montants figurant sur l'ensemble des documents sont exprimés en euros.

I – FAITS CARACTERISTIQUES, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2025, la SA des Chalets a augmenté sa participation au capital de la SCIC Occitalys Foncier pour **83 K€** : elle détient désormais 58,01% du capital social de cette structure.

La SA des Chalets a également augmenté sa participation au capital de la SCI APP Chloris pour **2 K€** : elle en détient désormais 51,79% du capital social.

2. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Il n'y a, à ce jour, aucun évènement significatif.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT L'ACTIF

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des "coûts historiques".

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

A. IMMOBILISATIONS

➤ IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les postes immobilisations incorporelles correspondent :

- Aux licences et autres logiciels,
- Aux baux emphytéotiques et à constructions correspondant au montant de redevance ainsi qu'aux frais liés payés lors de la signature.

➤ TERRAINS

La valeur brute de ceux-ci correspond à leur coût d'achat, TVA ou droits d'enregistrements compris.

➤ IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les postes constructions locatives comportent :

- Les immeubles de rapport construits et les immeubles acquis avec ou sans travaux,
- Les autres ensembles immobiliers tels que les garages qui ont été réalisés sur la base des marchés spécifiques distincts des marchés concernant les logements auxquels ils sont rattachés, les foyers et centres commerciaux et les Résidences Universitaires.

La valeur brute est égale au prix de revient y compris les frais de sondage, de géomètre et de démolition. Aucune réévaluation n'a été pratiquée depuis.

Les **autres immobilisations corporelles** figurent pour leur valeur d'acquisition. Leur classement répond aux exigences du nouveau plan comptable. Elles comprennent le matériel de transport, le mobilier et matériel de bureau, le matériel informatique.

➤ IMMOBILISATIONS EN COURS

Sous cette désignation sont comptabilisées, les immobilisations en cours de construction ou terminées dont la déclaration d'achèvement de travaux n'est pas encore prononcée. Les immobilisations sont comptabilisées suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre. Elles comprennent également, la part courue jusqu'à l'achèvement de l'opération, des intérêts capitalisés sur les emprunts avec préfinancement (les intérêts courus postérieurement à la mise en location sont comptabilisés en exploitation). De même, les intérêts de préfinancement externe relatifs à la période de construction sont incorporés au coût de production.

➤ IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Elles comprennent notamment :

- Les titres de participation dans les SCI, GIE et divers,
- Les dépôts et cautionnements versés.

Elles sont valorisées à leur coût historique.

La constatation d'une dépréciation est effectuée pour constater l'amoindrissement de la valeur des immobilisations financières en fonction notamment de la situation nette des titres de participations à la date de clôture. Toutefois, en ce qui concerne les SCI / SCCV en cours de construction, même si la situation nette de la structure est négative, aucune dépréciation n'est comptabilisée du moment que l'opération d'accession ne présente aucune difficulté avérée.

➤ AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations Incorporelles :

Les logiciels informatiques sont amortis sur 3 ans et les baux à construction (y compris baux emphytéotiques) sur la durée du bail, soit de 18 à 65 ans.

La mise en amortissement s'effectue à la date de mise en service.

Immobilisations Corporelles :

Les règlements CRC 2002-10 (relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs) et CRC 2004-06 (relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs) sont entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2005.

Ces règlements prévoient notamment que les actifs immobilisés doivent être amortis sur leur durée d'utilité et que les composants dont la durée d'utilité est différente de celle de l'immobilisation principale soient amortis distinctement de celle-ci, en fonction de leur propre durée d'utilité. Corrélativement, les provisions pour grosses réparations, antérieurement constatées, sont conservées pour le gros entretien, et les grosses réparations sont désormais immobilisées.

En conséquence, notre organisme a modifié le mode d'amortissement des actifs immobilisés, en appliquant l'avis n°2004-11 du 23 juin 2004 du CNC relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

A compter de l'exercice 2023, pour tenir compte de la durée de vie constatée, la durée d'amortissement du composant structure, initialement prévue sur 50 ans a été passée à 55 ans.

Les catégories de composants et durées d'amortissement correspondantes retenues par notre organisme sont les suivantes :

Composants des immeubles Y compris foyers, locaux commerciaux et bâtiments administratifs	Durée d'amortissements
• Structures et ouvrages assimilés • Menuiseries extérieures • Chauffage collectif • Chauffage individuel • Ravalement avec amélioration • Ascenseur • Electricité • Plomberie-sanitaire	• 55 • 30 • 25 • 15 • 18 • 18 • 25 • 25

Les programmes de réhabilitation démarrés postérieurement au 1^{er} janvier 2005 doivent également faire l'objet d'une décomposition. Cette décomposition doit tenir compte des composants et des durées d'amortissement définis ci-dessus mais comporte également des composants spécifiques. En effet, lors des programmes de réhabilitations effectués sur une résidence, il est procédé au remplacement et/ou à la création de composants qui peuvent être individualisés (même s'ils n'avaient pas été identifiés à l'origine). Le Conseil d'Administration du 19 décembre 2005 en a retenu trois supplémentaires : les composants électricité, plomberie-sanitaire et aménagements extérieurs, avec des durées identiques d'amortissement de 25 ans.

Les conditions d'amortissement des autres immobilisations corporelles sont les suivantes :

- Matériel et outillage sur 5 ans ;
- Agencements de 5 à 10 ans ;
- Matériel de bureau et informatique de 3 à 5 ans ;
- Mobilier sur 10 ans ;
- Matériel de transport sur 5 ans.

B. STOCKS

Les terrains à aménager comprennent les terrains nus destinés à des opérations d'accession à la propriété, ou non affectés de manière certaine à une opération de construction locative. Ils sont comptabilisés pour leurs prix hors taxes.

Les terrains et immeubles en cours correspondent à des terrains et immeubles destinés au secteur d'accession à la propriété pour les projets dont la déclaration d'achèvement de travaux n'a pas été prononcée. Ils sont comptabilisés pour leur coût de production hors taxes suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre.

Les frais financiers liés au préfinancement de ces opérations sont intégrés au stock en fonction de l'utilisation des lignes de préfinancement par opérations.

Les stocks sont valorisés sur la base des coûts directs liés à l'activité d'accession (prix d'achat du terrain, prix de revient de la construction...) et des coûts indirects représentant la quote-part de frais de gestion liée à l'opération.

Il est procédé si nécessaire, à la constatation d'une dépréciation de stock, notamment en fonction de la valeur d'utilité de ces stocks à la clôture de l'exercice.

La méthode de l'achèvement est la méthode retenue pour appréhender les marges liées aux stocks.

C. COMPTES LOCATAIRES ET DEPRECIATIONS SUR LOCATAIRES

Le quittancement est effectué (sauf cas exceptionnel de certains locaux à usage professionnel) à terme échu. Le montant figurant au bilan est comptabilisé hors vacants.

Toutes les créances douteuses des locataires, en place ou partis, figurent en compte 416, conformément à l'instruction comptable HLM.

Des dotations aux dépréciations pour créances douteuses sont constituées statistiquement sur les créances des locataires en place, calculées à partir du montant des loyers de base de décembre, APL déduite et provisions pour charges incluses.

Les taux de dépréciations retenus sont ceux préconisés par l'étude menée par le cabinet Primexis, dans le cadre du Règlement ANC 2015-04, à savoir :

- Les créances exigibles représentant entre 0 mois et 3 mois de loyers et charges sont dépréciées à 5 % ;
- Les créances exigibles représentant entre 3 mois et 6 mois de loyers et charges sont dépréciées à 25 % ;
- Celles représentant entre 6 mois et 12 mois de loyers et charges sont dépréciées à 50 % ;
- Et celles représentant plus de 12 mois de loyers et charges dépréciées à 100 %.

Les créances des locataires partis sont dépréciées à 100 %.

Les créances douteuses des commerces et des foyers sont examinées une à une et dépréciées en fonction de la situation particulière du locataire.

D. INTERETS COMPENSATEURS

Conformément à l'avis du comité d'urgence du CNCC n°99-A en date du 5 juillet 1999, la méthode de comptabilisation préférentielle des intérêts compensateurs est la méthode constatant en charge les intérêts compensateurs.

La SA des Chalets a décidé de ne pas opter pour l'avis du comité d'urgence du CNCC précité et de continuer à appliquer la disposition législative spécifique de 1994.

En effet, l'article 38 de la loi 94.624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L 411.2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° paragraphes de l'article L 351.2. du C.C.H.

Au 31 décembre 2025, il y n'a pas de charges à répartir sur plusieurs exercices inscrits au bilan dans le compte « 4813 - charges différées - intérêts compensateurs » et correspondant aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés. De ce fait, la contrepartie en poste « 16883 - intérêts compensateurs » est également de **0 K€**. En 2024, il y avait **2 K€** dans ces comptes.

E. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les VMP sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire (cours au dernier jour de la bourse) est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée.

4. REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE PASSIF

A. CAPITAL SOCIAL

Le capital de la Société, entièrement libéré, s'élève à **5 123 660,84 €** divisé en 134 444 actions de 38,11€ de valeur nominale.

B. SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions pour lesquelles la notification de décision d'octroi était connue au 31 décembre de l'exercice ont été comptabilisées avec pour contrepartie le débit d'un compte de tiers.

Les reprises de subventions d'investissement s'effectuent sur la totalité du montant notifié dès l'exercice au cours duquel est pratiquée la première dotation aux amortissements du bien financé par la subvention, et ce quel que soit le montant de subventions réellement perçu.

Les subventions d'investissement sont donc reprises au même rythme que les amortissements pratiqués sur les biens financés. Depuis l'application de la réforme sur les composants, si la subvention d'investissement représente moins de 10% du prix de revient du bien, elle est totalement affectée au composant structure. Dans le cas contraire, elle est répartie selon les pourcentages de décomposition affectés au bien financé.

En ce qui concerne les subventions d'investissement portant sur des terrains, elles sont reprises sur une période de 10 ans, dès l'année d'acquisition du terrain financé.

C. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

La réforme comptable appliquée en 2005 et résultant de l'adoption de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composant et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social a supprimé la Provision pour Grosses Réparations (PGR).

A la place, la réforme a créé la Provision pour Gros Entretien (PGE) qui contrairement à la PGR n'est pas forfaitaire et doit s'appuyer sur un plan pluriannuel d'entretien détaillé par immeuble et par catégorie de travaux.

Le Conseil d'Administration du 3 novembre 2005 a décidé la constitution d'une PGE basée sur un plan pluriannuel d'entretien de 2 ans.

Constatation de l'ajustement de la PGE :

Montant de la provision au 1 ^{er} janvier 2025	4 406 K€
Dotation complémentaire	2 944 K€
Reprise de provision pour les travaux abandonnés	2 182 K€
Reprise de provision pour les montants utilisés	716 K€
Montant de la provision au 31 décembre 2025	4 452 K€

Cas particuliers des Foyers

Malgré la réforme comptable, la PGR fait partie intégrante de la redevance des foyers et l'engagement de réalisation de travaux reste une obligation contractuelle. Ces travaux concernent ceux restant en gros entretien ainsi que le renouvellement des composants (hors mises aux normes).

La PGR constituée pour les foyers a disparu mais les obligations de travaux de grosses réparations subsistent et une provision pour travaux reste payée par les gestionnaires. L'engagement maximal de la SA des Chalets correspond à la PGR antérieurement constituée par les foyers, augmentée du versement effectué chaque année par les foyers au travers de la redevance et diminuée des travaux réalisés (travaux de gros entretien et de création ou renouvellement de composants).

Cet engagement figure dans le Tableau n°1 : Tableau des engagements hors bilan.

D. AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Ces provisions sont constituées sur la base des risques nés au cours de l'exercice ou des exercices antérieurs. Le tableau 5 qui accompagne cette annexe donne un classement des provisions par nature.

E. DETTES FINANCIERES

Les dettes financières comprennent principalement les emprunts (PLUS, PLAI, PLS...) souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le taux de la grande majorité de ces emprunts est indexé sur le taux du livret A (3,00% au 31 décembre de l'exercice).

F. COMPTES FOURNISSEURS

Ces postes enregistrent la totalité des dettes d'exploitation et d'investissement engagées sur l'exercice, y compris les factures ou situations de travaux non parvenues en fin d'exercice.

G. DETTES FISCALES ET SOCIALES

Cette rubrique comprend la totalité de ce qui reste dû (part patronale et part salariale) au titre des cotisations de l'exercice, à l'URSSAF et aux différentes caisses sociales ou organismes collectant des participations assises sur les salaires ; la part de la taxe sur les salaires, les congés à payer au personnel pour la part concernant l'exercice clôturé, l'intéressement des salariés.

H. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ils enregistrent les subventions perçues au titre des opérations de démolition et d'exploitation et les indemnités d'assurance, pour la quote-part qui excède le taux de réalisation des travaux ou des dépenses qu'elles financent.

5. REGLES ET METHODES COMPTABLES DU COMPTE DE RÉSULTAT

A. CHIFFRE D’AFFAIRES

L’intégralité du chiffre d’affaires de la SA des Chalets est réalisée en France. Il est composé des éléments suivants :

- Loyers pour **86 256 K€** (+ 4 663 K€ par rapport à 2024) ;
- Récupération de charges locatives pour **14 188 K€** ;
- Ventes de terrains et d’immeubles (y compris les opérations d’accession) pour **13 903 K€** ;
- Autres activités pour **1 811 K€**.

En ce qui concerne les opérations d’accession, le dégagement de la marge se fait à la livraison de l’opération (notamment pour les ventes de terrains à bâtir et de logement en VEFA) ou lors du transfert de propriété lorsqu’il est postérieur à la livraison (notamment lors des levées d’option du PSLA).

B. LOYERS

Les loyers sont pris en compte au fur et à mesure du quittance, sans prise en compte des loyers sur les logements vacants. Pour les logements familiaux, ils sont quittancés à terme échu mais comptabilisés sur le mois couru. Pour les commerces et les foyers, ils sont quittancés mensuellement ou trimestriellement à échoir ou échu.

C. COEFFICIENT DE TAXATION

En ce qui concerne les dépenses de l’activité locative, le coefficient de taxation étant nul, les postes de charges comprennent le montant TTC des dépenses. Pour les dépenses de frais généraux, le coefficient de taxation est de 17%. Les postes de charges soumises à TVA comprennent donc le montant des dépenses HT, augmenté de 83% du montant de la TVA.

D. GROS ENTRETIEN

Ces dépenses sont prises en charge au fur et à mesure de la réalisation des travaux et couverts par les reprises sur provisions.

E. IMPOT SUR LES SOCIETES

Depuis le 1^{er} janvier 2006, les organismes d'habitation à loyer modéré sont exonérés d'impôts sur les sociétés pour :

- Les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), c'est-à-dire les opérations relatives au secteur locatif social et celles relatives au secteur de l'accession sociale à la propriété ;
- Les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L.411-1 du CCH ;
- Les produits financiers issus du placement de leur trésorerie ;
- Les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

Il résulte de ces différents textes que seule une partie des activités des organismes d'habitation à loyer modéré est soumise à l'IS. C'est par le biais d'un retraitement du résultat comptable de l'exercice que l'on distingue les produits taxables de ceux relevant du secteur exonéré.

Au titre de l'exercice 2025, les produits de la SA des Chalets relevant du secteur taxable sont notamment les suivants :

- Les locations qui sont hors du champ du service d'intérêt général ;
- Les cessions autres que celles de logements exonérés ou relatives à l'activité d'aménagement ;
- Les prestations de services d'ordre administratif même rendues à d'autres organismes HLM ;
- Les remontées de marges provenant d'activités soumises à l'IS.

A partir de cette distinction, un pourcentage des produits taxables sur les produits totaux de la société a été déterminé. Au titre de l'exercice 2025 ce pourcentage est de 2,35% (3,07% en 2024). Il a permis, une fois les charges directes de l'activité taxable isolées, de répartir les charges mixtes entre les deux secteurs d'activités.

Au 31 décembre 2025, le résultat fiscal est une perte de **339 K€**.

6. AUTRES INFORMATIONS

A. PROVISION POUR DEPART A LA RETRAITE

Depuis l'exercice 2005, le passif social de la SA des Chalets est partiellement externalisé au sein d'un établissement financier spécialisé.

La méthode de calcul utilisée est la méthode P.B.O. (Projected Benefits Obligation) : méthode prospective avec salaire en fin de carrière, méthode recommandée par l'Ordre des Experts Comptables. Les calculs sont faits selon les hypothèses suivantes :

- Départ volontaire ;
- Personnel salarié au 31 décembre 2025 ;
- Départ du salarié à 65 ans ;
- Taux de revalorisation des salaires : 1,00% ;
- Taux de rotation du personnel : turn over faible ;
- Probabilité de vie au terme : Table mortalité 00-02 hommes / femmes ;
- Taux de charges patronales : 50% ;
- Taux d'actualisation : 3,50%.

Au 31 décembre 2025, le passif social de la SA des Chalets estimé par l'établissement spécialisé est de **1 395 K€**. Il est couvert de la manière suivante :

- **1 233 K€** correspondant à l'évaluation de notre contrat au 31/12/2025 ;
- **59 K€** correspondant à une provision au 31/12/2025 ;
- Un complément de **103 K€** a été comptabilisé sur 2025.

Il est à noter qu'au cours de l'année 2025, la somme de **64 K€** a été demandée à l'établissement financier spécialisé, au titre de remboursement suite aux versements d'indemnités de départ à la retraite de salariés.

B. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Au cours de l'exercice 2025, les honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés se sont élevés à **K€ 67**. Ces honoraires concernent exclusivement la mission de contrôle légal des comptes sociaux et consolidés.

C. ENGAGEMENTS DONNES

En ce qui concerne les engagements donnés, les principaux concernent la garantie de rachat dans le cadre du PSLA et les garanties d'actif et de passif signées lors des cessions de titres.

Dans le cadre des opérations de PSLA et sous certaines conditions de mise en place, le locataire-accédant peut bénéficier de la sécurisation de l'accédant et notamment d'une garantie de rachat. Celle-ci d'une durée de 15 ans, à compter de la date de levée d'option, s'applique lorsque le logement est l'habitation principale de l'accédant et lorsque celui-ci se trouve dans l'une des situations suivantes :

- Décès du ou de l'un des réservataires ou d'un descendant direct considéré comme étant à charge ;
- Incapacité ou invalidité permanente du ou de l'un des réservataires ;
- Chômage du ou de l'un des réservataires d'une durée supérieure à un an ;
- Divorce ou séparation de corps ;
- Dissolution d'un pacte civil de solidarité ;

- Mutation professionnelle (à plus de 70 km).

Cette garantie de rachat se traduit par une obligation à la charge de l'organisme de racheter le logement à un prix défini. Ce prix est égal, pendant les 5 premières années, au prix de vente lors de la levée d'option et, de la sixième à la quinzième année, au prix de vente lors de la levée d'option diminué de 2,5% par année écoulée.

En ce qui concerne la SA des Chalets, elle est titulaire d'un tel engagement pour toutes les opérations de location-accession déjà livrées, que celles-ci aient été menées directement par elle ou par le biais d'une SCI de constructions ventes dans laquelle elle est ou elle a été associée.

D. CREDIT BAIL

Au 31 décembre 2025, aucun un contrat de crédit-bail est en cours à la SA des Chalets.

E. INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Les principales transactions concernant les entreprises liées sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions conclues avec la partie liée
GIE Garonne Développement	La SA des Chalets est membre du GIE (à hauteur de 41,18%)	Assistance à maîtrise d'ouvrage exercée par le GIE pour le compte de la SA des Chalets pour 2 246 K€
		Cotisation versée au GIE pour 8 K€
		Prestations de services facturés par la SA des Chalets au GIE pour 497K€ (prestations informatique, juridique, de communication externe, de contrôle de gestion, de comptabilité, de moyens généraux et de ressources humaines)
		Mise à disposition de personnel par la SA des Chalets au GIE pour 39 K€
		Mise à disposition de moyens par la SA des Chalets au GIE pour 273 K€ (locaux, matériels, fournitures ...)
SCIC HLM de la Haute Garonne	La SA des Chalets détient 86,45% de la SCIC HLM Haute Garonne	Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SCIC HLM HG pour 490 K€ (prestations informatique et maintenance informatique, juridique, de communication externe, de comptabilité, de moyens généraux et de contrôle de gestion)
		Location de locaux par la SA des Chalets à la SCIC HLM HG pour 28 K€
		Avances en compte courant par SCIC HLM HG au profit de la SA des Chalets à hauteur de 1 100 K€ pour les avances rémunérées.
		Intérêts sur avances de trésorerie facturés par la SCIC HLM HG à la SA des Chalets pour 83 K€.
		Honoraires commerciaux facturés par la SCIC HLM HG à la SA des Chalets pour 667 K€
		Refacturations diverses de la SCIC HLM HG vers la SA des Chalets pour 16 K€
SAC Garonova	La SA des Chalets détient 50% de la SAC Garonova	Cotisation versée à la SAC Garonova pour 24 K€. Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SAC Garonova pour 43 K€ (prestations gestion des risques, juridique, de communication externe, de comptabilité, de moyens généraux).

SAS Ferro-Lebres	La SA des Chalets détient 49,90% de la SAS Ferro-Lebres	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SAS Ferro Lebres à hauteur de 1 900 K€ pour les avances rémunérées. Les intérêts sur avance en compte courant facturés par la SA des Chalets à la SAS Ferro-Lebres s'élèvent à 102 K€.
SCCV 57 Route de Plaisance	La SA des Chalets détient 49,9% de la SCCV	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SCCV 57 Route de Plaisance à hauteur de 770 K€ pour les avances rémunérées.
SCI de Construction vente	La SA des Chalets est associée majoritaire (entre 60 et 90% de détention du capital) dans 8 SCI et SCCV	Intérêts sur avances de trésorerie facturés par la SA des Chalets aux SCI pour 105 K€
		Remontée de résultat des SCI dans les comptes de la SA des Chalets à hauteur de 998 K€
		Transfert de charges concernant des stocks de la SA des Chalets vers les SCI pour 64 K€
		Facturation d'honoraires pour le suivi de la période locative du PSLA par la SA des Chalets aux différentes SCI pour 21 K€
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI à hauteur de 4 077 K€ pour les avances non rémunérées et à hauteur de 2 364 K€ pour les avances rémunérées

Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions conclues avec la partie liée
SCI APP	La SA des Chalets est associée majoritaire (entre 47,04% et 51,79% de détention du capital) dans 3 SCI APP	Prestations de services facturées par la SA des Chalets aux SCI APP pour 19 K€ (prestations juridique et comptable)
		Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit des SCI APP à hauteur de 234 K€ pour les avances non rémunérées et à hauteur de 4 970 K€ pour les avances rémunérées
		Intérêts d'emprunts facturés par la SA des Chalets aux SCI APP pour 225 K€
SCIC Occitalys Foncier	La SA des Chalets détient 58,01 % de la SCIC Occitalys Foncier	Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SCIC Occitalys Foncier pour 40 K€ (prestations informatique, juridique, de communication externe, de contrôle de gestion, de comptabilité, de moyens généraux et de suivi des baux)
SAC Gites	La SA des Chalets détient 48,52% de la SAC Gites	Avances en compte courant par la SA des Chalets au profit de la SAC Gites à hauteur de 0 K€ pour les avances rémunérées Intérêts sur avances en compte courant facturés par la SA des Chalets à la SAC Gites pour 1 K€ Jetons de présence reçus de la SAC Gites pour 4 K€ Prestations de services facturées par la SAC GITES à la SA des Chalets pour 848 K€ TTC (1 000 K€ TTC en 2024)

II – INFORMATIONS SOUS FORME DE TABLEAUX

4.1	- Engagements hors bilan.
4.2	- Résultats et autofinancements nets.
4.3	- Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé.
4.4A	- Tableau des amortissements -Situation et mouvements de l'exercice.
4.4B	- Tableau des amortissements - Ventilation des diminutions de l'exercice.
4.5	- Tableau des dépréciations et provisions.
4.6	- Etat des dettes.
4.7	- Etat des créances.
4.8	- Tableau des filiales et participations.
4.9	- Effectifs.
4.10	- Tableau de ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice et tableau de transferts de charges.
4.11	- Tableau production immobilisée.
4.12	- Tableau incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice au coût des stocks.
4.13	- Tableau récapitulatif par nature des charges et produits exceptionnels.

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	1 027 864 277,00	8011	Avals, cautions, garanties donnés	902 760,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	23 316 519,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	23 316 519,00 €
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues	11 196 698,00	80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus	1 753 322,00	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	19 149 959,00
			80181	Reste à comptabiliser sur : - Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	13 037 271,00 €
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	6 112 688,00 €
TOTAL		1 040 814 297,00	TOTAL		43 369 238,00

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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



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

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2025

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat									
12 - Résultat de l'exercice N-1		-873 360,80			-618 562,05			-254 798,75	
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		4 331 098,11			3 839 211,58			491 886,53	
10688 Réserves diverses		-5 204 458,90			-4 457 773,63			-746 685,27	
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		-0,01						-0,01	
TOTAL		-873 360,80	-873 360,80		-618 562,05	-618 562,05		-254 798,75	-254 798,75

(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)	86 217 553,47	95 671 696,87	107 633 891,25	97 376 276,84	101 970 595,96
Résultat avant charges et produits calculés	41 491 280,39	40 958 789,26	34 010 343,96	33 194 452,82	40 899 908,45
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	11 182 579,60	6 499 090,43	1 518 016,65	-873 360,79	7 725 711,09
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	221	224	225	215	220
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	7 072 625,09	7 656 252,43	8 039 596,84	7 647 056,20	8 126 818,84
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	2 784 967,50	3 013 981,01	3 169 145,14	3 099 186,85	3 458 667,83

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)	3 395 754,72	8 797 916,63	17 161 354,82	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	4 775 453,13	5 835 070,83	5 027 669,73	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	123 068 323,68	113 314 246,34	116 583 122,27	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	15 434 432,43	15 937 969,50	14 612 526,31	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	112 409 344,38	103 211 347,67	106 998 265,69	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	3,02%	8,52%	16,04%	9,19%

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

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

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

N° de compte	Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	3	3	4	5	6	7	8 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement						
2082-2083- 2084- 2085	Baux long terme et droits d'usufruit	427 563,17		473 900,56		11 480,96	889 982,77
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
203-205-206 -207- 2088	Autres immobilisations incorporelles	2 428 738,95	1 704 576,56				4 133 315,51
	TOTAL I	2 856 302,12	1 704 576,56	473 900,56		11 480,96	5 023 298,28
CORPORELLES							
TERRAINS							
2111	Terrains nus						
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	203 917 854,19		12 696 995,93		499 493,56	216 115 356,56
212	Agencements - Aménagements de terrains						
	TOTAL II	203 917 854,19		12 696 995,93		499 493,56	216 115 356,56
CONSTRUCTIONS							
213 (sauf 21315- 2135)	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]	1 242 617 779,79		61 532 698,47	49 012,57	16 958 653,47	1 287 142 812,22
	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants			53 648 983,58	49 012,57	4 327 109,79	
	Additions et remplacement de composants (1)			7 883 714,89		12 631 543,68	
214 (sauf 21415- 2145)	Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]	138 399 342,58		742 606,74		20 746 876,55	118 395 072,77
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants			456 106,27		19 377 330,23	
	Additions et remplacement de composants (1)			286 500,47		1 369 546,32	
21315-2135 - 21415-2145	Bâtiments et install. admin. [C]	6 457 829,26					6 457 829,26
	TOTAL III [A+B+C]	1 387 474 951,63		62 275 305,21	49 012,57	37 705 530,02	1 411 995 714,25
215	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	142 757,78	1 405,00			2 843,28	141 319,50
DIVERS							
2181	Install. générales, agencements et aménagements div.	1 384 145,16	57 853,90				1 441 999,06
2182	Matériel de transport	14 690,76					14 690,76
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	828 772,96	75 551,99				904 324,95
2184	Mobilier	2 016 146,52	8 630,49				2 024 777,01
2188	Diverses						
	TOTAL V	4 243 755,40	142 036,38				4 385 791,78
22	Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS							
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure	28 929 424,97	27 763 614,01		18 317 016,45		38 376 022,53
2313-2314- 2318- 235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	51 718 614,39	25 847 624,15		48 909 958,35		28 656 280,19
	- Additions et remplacements de composants (1)	7 210 478,09	10 203 860,19		8 170 215,50	4 159 987,30	5 084 135,48
238	Avances et acomptes						
	TOTAL VII	87 858 517,45	63 815 098,35		75 397 190,30	4 159 987,30	72 116 438,20
	Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 683 637 836,45	63 958 539,73	74 972 301,14	75 446 202,87	42 367 854,16	1 704 754 620,29
FINANCIERES							
261-266- 2675- 2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	2 131 182,52	85 530,80			9 085,55	2 207 627,77
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	385 776,73	1 745,00			1 000,00	386 521,73
272	Titres immobilisés (droit de créance)						
2741	Prêts participatifs						
2781	Prêts principaux pour accession						
2782	Prêts complémentaires pour accession						
2783	Prêts aux SCCC						
269- 271- 274 (sauf 2741) -275- 2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	1 104 029,40	190 387,35			64 535,00	1 229 881,75
2678-2768	Intérêts courus						
	TOTAL IX	3 620 988,65	277 663,15			74 620,55	3 824 031,25
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 690 115 127,22	65 940 779,44	75 446 201,70	75 446 202,87	42 453 955,67	1 713 601 949,82

(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.

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	166 036,29	23 096,23		6 185,11	182 947,41
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 881 740,80	404 125,96			2 285 866,76
	TOTAL I	2 047 777,09	427 222,19		6 185,11	2 468 814,17
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	369 105 672,00	29 527 335,07		10 254 018,07	388 378 989,00
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	53 534 489,99	3 533 136,23		9 828 134,74	47 239 491,48
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	3 311 519,92	116 940,55			3 428 460,47
	TOTAL III	425 951 681,91	33 177 411,85		20 082 152,81	439 046 940,95
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	113 862,89	11 304,56		2 689,58	122 477,87
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	1 134 180,25	72 024,78			1 206 205,03
28182	Matériel de transport	14 690,76				14 690,76
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	729 599,52	85 941,25		8 414,34	807 126,43
28184	Mobilier	781 279,78	150 580,11			931 859,89
28188	Diverses					
	TOTAL V	2 659 750,31	308 546,14		8 414,34	2 959 882,11
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	430 773 072,20	33 924 484,74		20 099 441,84	444 598 115,10

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

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

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

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

N° de compte	Immobilisations amortissables	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit		1 054,63	5 130,48		6 185,11
2803-2805 -28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					
	TOTAL I		1 054,63	5 130,48		6 185,11
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains					
	TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		995 070,98	9 258 947,09		10 254 018,07
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui		246 829,65	9 581 305,09		9 828 134,74
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III		1 241 900,63	18 840 252,18		20 082 152,81
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage			2 689,58		2 689,58
	TOTAL IV			2 689,58		2 689,58
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique			8 414,34		8 414,34
28184	Mobilier					
28188	Diverses					
	TOTAL V			8 414,34		8 414,34
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
	TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL		1 242 955,26	18 856 486,58		20 099 441,84

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

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2025

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	6 425 679,55	1 926 215,85	1 807 817,23	6 544 078,17
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	119 153,92		60 008,92	(3) 59 145,00
Pour gros entretien	4 406 454,48	2 943 633,94	2 898 588,42	4 451 500,00
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)				
TOTAL II	10 951 287,95	4 869 849,79	(2) 4 766 414,57	11 054 723,17
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	2 714 551,96	380 000,00	1 584 036,44	1 510 515,52
Financières	472 323,87	19 123,70	380,00	491 067,57
TOTAL III	3 186 875,83	399 123,70	1 584 416,44	2 001 583,09
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	222 105,11			222 105,11
Immeubles en cours				
Immeubles achevés	125 000,00		37 244,00	87 756,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	347 105,11		37 244,00	309 861,11
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 092 627,39	473 658,01	113 961,76	5 452 323,64
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances	635 582,30			635 582,30
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	5 728 209,69	473 658,01	113 961,76	6 087 905,94
TOTAL VI (III+IV+V)	9 262 190,63	872 781,71	1 735 622,20	8 399 350,14
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	20 213 478,58	(1) 5 742 631,50	(1) 6 502 036,77	19 454 073,31

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	4 244 047,95	3 566 436,10
	- Financières	19 123,70	380,00
	- Exceptionnelles	1 534 215,85	2 989 976,67
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		4 292 400,40
	... de provisions non utilisées (*)		474 014,17
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			59 145,00

(*) 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)	41 701 237,03	1 053 104,49	4 760 361,92	35 887 770,62	
163	Emprunts obligataires (1)	523 500,00		523 500,00		
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 088 331 552,76	50 460 203,35	112 650 294,34	925 221 055,07	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	5 241 173,85	Non ventilable (3)		5 241 173,85	
1654	Redevances location - accession	17 353,14	17 353,14			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	83 193,84	16 120,47	32 000,00	35 073,37	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	17 622 350,50	17 622 350,50			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	15 372 225,94	15 372 225,94			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		1 168 892 587,06	84 541 357,89	117 966 156,26	966 385 072,91	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	11 490,00	11 490,00			
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	23 516 651,12	23 516 651,12			
419	Clients créditeurs	3 371 151,08	3 371 151,08			
42	Personnel et comptes rattachés	1 314 925,52	1 314 925,52			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 377 640,45	1 377 640,45			
44	Etat et autres collectivités publiques	4 073 272,48	4 073 272,48			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	4 073 272,48	4 073 272,48			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	3 700 900,00	3 700 900,00			
451	Groupe	3 700 000,00	3 700 000,00			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés	900,00	900,00			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	2 217 986,23	2 217 986,23			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	2 217 986,23	2 217 986,23			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	221,00	221,00			
TOTAL II		39 584 237,88	39 584 237,88			
487	Produits constatés d'avance	34 396 438,14	34 396 438,14			
4871	Sur exploitation	24 054 990,54	24 054 990,54			
4872	Sur vente de lots en cours	9 782 574,70	9 782 574,70			
4878	Autres produits constatés d'avance	558 872,90	558 872,90			
TOTAL III		34 396 438,14	34 396 438,14			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		1 242 873 263,08	158 522 033,91	117 966 156,26	966 385 072,91	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	51 889 327,46
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	33 149 360,27
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	386 521,73	386 521,73	
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	478 322,93	14 177,00	464 145,93
275/276	Autres immobilisations financières	676 375,33		676 375,33
	TOTAL I	1 541 219,99	400 698,73	1 140 521,26
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	5 665 167,31	5 665 167,31	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	9 731 257,67	9 731 257,67	
416	Clients douteux ou litigieux	4 424 745,92		4 424 745,92
412	Créances sur acquéreurs	9 145 773,39	9 145 773,39	
413/414/415/418	Autres créances clients	3 500 453,57	3 500 453,57	
42	Personnel et comptes rattachés	1 290,00	1 290,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	9 738,71	9 738,71	
44	Etat et collectivités publiques	44 046 677,94	44 046 677,94	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	44 046 677,94	44 046 677,94	
45	Groupes, associés et opération de coopération	15 053 662,14	15 053 662,14	
451	Groupe	518 924,17	518 924,17	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	14 432 479,14	14 432 479,14	
455	Associés - comptes courants	102 258,83	102 258,83	
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	4 322 428,17	4 322 428,17	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	4 322 428,17	4 322 428,17	
	TOTAL II	95 901 194,82	91 476 448,90	4 424 745,92
486	Charges constatées d'avance	2 922 149,11	890 507,09	2 031 642,02
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	2 922 149,11	890 507,09	2 031 642,02
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	100 364 563,92	92 767 654,72	7 596 909,20

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	26 241 706,74
	Subventions d'exploitation à recevoir	14 522 213,96
	TVA	2 532 728,54

(en euros)

[illegible]

(en euros)

Exercice au : 31/12/2025

[illegible]

(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 octroyés et remboursés 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 l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.
(7) Plus de 50 % du capital détenu par l'organisme.
(8) De 10 à 50 % du capital détenu par l'organisme.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.
(10) Total colonnes 6 et 7 : égal aux comptes 261 + 266

Observations :

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

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

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	181,69		1,00	
<i>Cadres</i>	36,70			
<i>Non cadres</i>	144,99		1,00	
Gardiens d'immeubles	16,00			
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>	16,00			
Personnels d'immeubles	22,11		1,11	0,13
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>	22,11		1,11	0,13
Personnels de maintenance				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
TOTAL	219,80		2,11	0,13
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	214,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>	9,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>	5,81			

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	194,71	20,25	214,96
- Fins de contrats au cours de l'année	34,50	19,65	54,15
+ Contrats signés au cours de l'année	46,00	13,00	59,00
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	206,21	13,60	219,81

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

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

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

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

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

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2025

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition	Montant	Totaux partiels
	1	2	3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			-9 998,86
	LA SALVETAT SAINT-GILLES - 3 & 5 RUE DU CHATEAU D'EAU	-3 581,44	
	L'UNION-12 AVENUE DE TOULOUSE VEFA	-4 095,05	
	SAINT-ORENS 16 BIS AVENUE DE GAMEVILLE	-2 322,37	
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			634 376,16
	AUZEVILLE-TOLOSANE - CHEMIN ST JEAN / CHEMIN DES COTEAUX	121 300,00	
	TOULOUSE - 21-23 RUE JOLY / 64 RUE ALFRED DUMERIL	119 579,50	
	RAMONVILLE SAINT AGNE - 46 AV TOLOSANE	103 733,28	
	CUGNAUX - RUES DE L'ESCADRILLE NORMANDIE	33 000,00	
	AUZEVILLE-TOLOSANE - CHEMIN ST JEAN / CHEMIN DES COTEAUX	32 700,00	
	Divers (montants non significatifs)	224 063,38	
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			67 545,93
	RAMONVILLE SAINT AGNE - 46 AV TOLOSANE	20 891,30	
	CUGNAUX RUE DU REVEREND PERE BROTTIER	17 750,00	
	TOULOUSE-ZAC EMPALOT	11 200,00	
	ZAC MALEPERE 206/208 ROUTE DE REVEL	15 123,22	
	AUZEVILLE-TOLOSANE - CHEMIN ST JEAN / CHEMIN DES COTEAUX	4 270,00	
	Divers (montants non significatifs)	-1 688,59	
35 - Immeubles achevés			50 370,44
	MONTRABE - LIEUDIT MARIGNAC 87 ROUTE DE LAVAU	31 740,00	
	RAMONVILLE-FLORALIES IV	19 187,00	
	MONTRABE - LIEUDIT MARIGNAC 87 ROUTE DE LAVAU	1 280,00	
	VERFEIL-LIEU DIT COURBENAUSE	600,00	
	FONBEAUZARD-56/58 CH DE RAUDELAUZETTE	305,00	
	Divers (montants non significatifs)	-2 741,56	
TOTAL			742 293,67

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)		-1 794,87	
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	1 872 902,51		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	1 872 902,51	-1 794,87	

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

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

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

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2025

N° Inventaire	Opérations	Immobilisations Incorporelles (compte 721) (1)	Coûts internes (compte 7221) (2)	Frais financiers (compte 7222) (3)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (4)	Total
	1	2	3	4	5	6
sans objet	Voir ci-dessous		786 913,53	1 639 490,34	3 970 296,53	6 396 700,40

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

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

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

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

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

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

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

4.12 Coûts incorp. stocks

Exercice au : 31/12/2025

Comptes 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	35 480,70			9 028,77	44 509,47
332 - Opérations groupées, constructions neuves	244 910,42				244 910,42
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL	280 391,12			9 028,77	289 419,89

(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

Le calcul se fait mois par mois en fonction de l'utilisation de chacune des opérations.

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

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

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

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

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

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

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2025

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		2 599 961,66
- Frais sur vente HLM	374 821,39	
- Provision PGR résiliation bail emphytéotique	2 202 839,04	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs	22 201,23	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		20 646 236,29
Cessions (2)		
- Cessions de Terrains	2 296 810,00	
- Ventes HLM	1 353 595,96	
- Cession logements	851 916,72	
- Résiliation bail emphyteotique	10 338 195,09	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs	5 376,56	
Démolitions		
- Démolition GLUCK	5 402 661,20	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
- Sortie de composants 2025	397 680,76	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		6 838 775,07
- Dépenses couvertes par assurances	1 443 257,11	
- démolition	5 034 571,04	
- Ajustement charges exercices antérieurs	231 962,79	
- Charges CARPA litiges	116 380,06	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs	12 604,07	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 534 215,85
- Dotations aux provisions pour risques	1 154 215,85	
- Dotation pour dépréciations exceptionnelles	380 000,00	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	31 619 188,87	31 619 188,87

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)		1 085 452,75
- Dégrevements de taxes foncières	734 895,73	
- Pénalités reçues	27 451,47	
- Indemnité de résiliation d'emprunt bail emphytéotique	319 924,36	
Divers: montants non significatifs	3 181,19	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		20 821 417,95
- Cessions de terrains	2 372 241,00	
- Ventes HLM	4 648 026,00	
- Cession taxe de raccordement	225 000,00	
- Ventes logements	629 214,46	
- Indemnité résiliation bail emphytéotique	12 928 000,00	
Divers: montants non significatifs	18 936,49	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		7 043 918,63
- Quote-part de subventions virées au compte de résultat	6 939 923,33	
- Quote-part de subventions virées au compte de résultat ex ant	103 995,30	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		12 509 968,00
- Indemnités assurances	834 412,84	
- Subventions démolitions	11 600 106,30	
- Indemnité résiliation PSLA	2 245,93	
- Divers sur exercices antérieurs	58 611,42	
Divers: montants non significatifs	14 591,51	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		2 989 976,67
- Reprise provisions pour risques	1 405 940,23	
- Reprise provisions pour dépréciations exceptionnelles	1 584 036,44	
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	44 450 734,00	44 450 734,00

(1) Détailler les montants significatifs.

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