

Certifié conforme à l'original



RAPPORT DE GESTION COMPTES CONSOLIDES

Au 31 décembre 2025

A - PRESENTATION DES SOCIETES

LA SA HLM DES CHALETS

Société Mère, la SA au capital de 5 124 K€ gère un patrimoine locatif de 16 987 logements et équivalents logements, auquel s'ajoute les locaux commerciaux, garages, parkings et locaux divers et développe une activité d'aménagement et de maîtrise d'ouvrage en locatif et en accession à la propriété essentiellement au travers de la location accession.

LA COOPERATIVE DE LA HAUTE GARONNE

Société Coopérative d'Intérêt Collectif HLM, la Coopérative de la Haute Garonne a un capital de 882 K€ dont 86,50% est détenu par la SA HLM des Chalets.

Cette société a trois activités liées à l'accession à la propriété :

- Gestion administrative et technique des SCI et SCCV ;
- Commercialisation de l'accession ;
- Syndic de Copropriété.

LES SCI DE CONSTRUCTION VENTE

Dans le cadre du développement de l'activité d'accession, le Groupe des Chalets crée des SCI / SCCV pour porter les opérations d'accession. Au 31 décembre 2025, 3 SCI/SCCV sont intégrées aux comptes consolidés.

La participation du Groupe des Chalets est comprise entre 70% et 100% dans chacune des SCI/SCCV :

- Entre 60% et 90% du capital des SCI/SCCV détenu par la SA HLM des Chalets,
- 10% du capital des SCI/SCCV détenu par la Coopérative de la Haute-Garonne.

Ces SCI/SCCV ont une activité de construction de programmes en accession à la propriété, principalement dans le cadre de la Location Accession (PSLA).

LA SCIC OCCITALYS FONCIER

Société Coopérative d'Intérêt Collectif, Occitalys Foncier a un capital de 686 K€ dont 58% est détenu par la SA HLM des Chalets et 8,02% par la SCIC de la Haute Garonne.

La SCIC Occitalys Foncier est un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) ayant pour mission l'acquisition et la gestion de terrains, bâtis ou non, destinés à la construction de logements.

Lorsque l'OFS conclut un bail réel solidaire (BRS) avec un preneur, ce dernier obtient la propriété immobilière, celle du bâti, tandis que l'OFS conserve la propriété du terrain, celle du foncier.

PERIMETRE

Les comptes consolidés intègrent les comptes de toutes les sociétés significatives, contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, par le Groupe. Sont considérées comme significatives les sociétés qui, au 31/12/2025, dépassaient un des deux seuils suivants :

- Total bilan supérieur à 2 500K€ ;
- Montant du chiffre d'affaires supérieur à 2 500K€.

Les comptes des sociétés significatives dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont mis en équivalence. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par intégration proportionnelle.

Le périmètre du Groupe des Chalets est constitué par les sociétés suivantes :

LISTE DES SOCIETES DU PERIMETRE

Comptes consolidés

Raison Sociale	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode d'intégration
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	100,00%	100,00%	I.G
SCIC HLM Haute Garonne	86,50%	86,50%	I.G
SCI Toulouse Le Grand Selve	70,00%	68,65%	I.G
SCCV Les Jardins Toulousains	100,00%	98,65%	I.G
SCCV Les Terrasses Occitanes	100,00%	98,65%	I.G
SCIC Occitalys Foncier	66,02%	64,94%	I.G
SAS FERRO LEBRES	49,90%	49,90%	I.G

Certaines participations n'ont pas été retenues dans le périmètre de consolidation. Il s'agit essentiellement des sociétés suivantes : la SCCC des Chalets, la SAS Terra Campana, la SCIC Expansiel Sud-Ouest Notre Maison, la SCIC HLM du Gers, la SA Gasconne du Gers, le GIE Garonne Développement, la SCI APP Chloris, la SCI APP Callisto, la SCI APP les 4 Vents, la SCIC Faire Ville, la SAC Gites, la SCCV In View, la SAC Garonova et plusieurs SCI/SCCV de faibles importances.

A noter que la SAS Ferro Lebres est entrée dans le périmètre de consolidation en 2025 et que le GIE Garonne Développement et la SCCV le Clos Tolosan faisaient partie des comptes consolidés lors de l'exercice 2024 et sont sortis du périmètre en 2025.

LES MOYENS

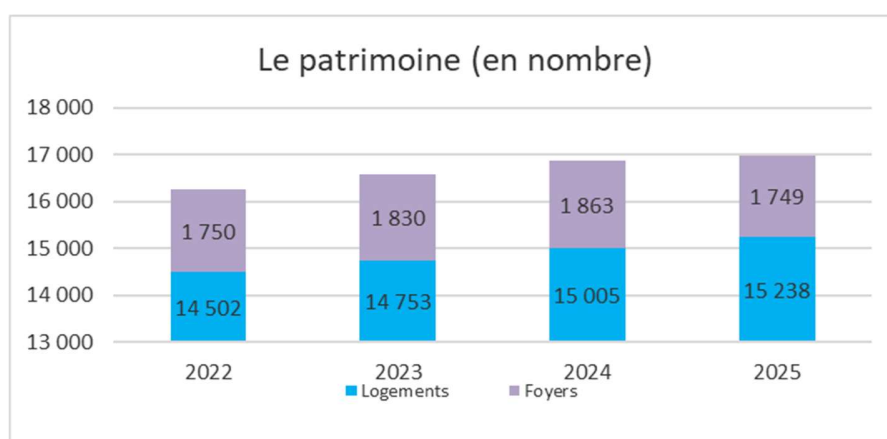
Sur 2025, l'effectif moyen du Groupe est de 236 ETP (230 ETP en 2024 en dehors du GIE Garonne Développement qui été précédemment intégré à la consolidation) dont 220 ETP pour la SA HLM des Chalets (215 ETP en 2024), 16 ETP pour la SCIC de la Haute Garonne (15 ETP en 2024), seules sociétés du périmètre consolidé à avoir du personnel.

B –ACTIVITES DU GROUPE

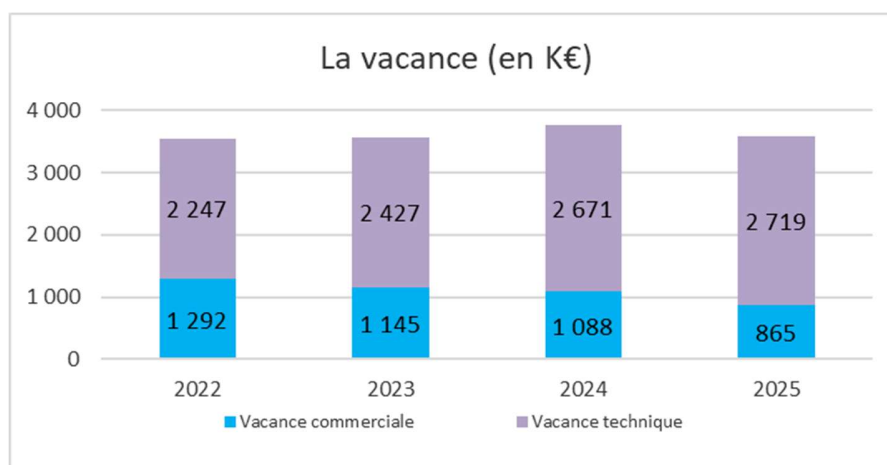
L'ACTIVITE DE GESTION LOCATIVE

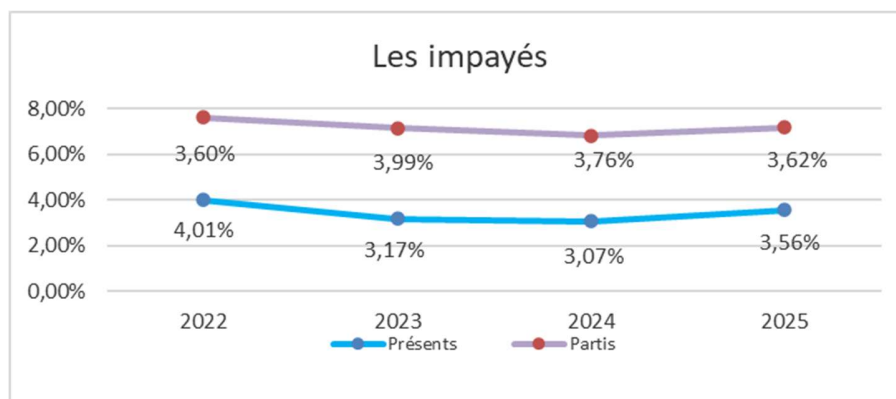
Cette activité est portée uniquement par la SA HLM des Chalets.

Le patrimoine



Indicateurs de gestion locative





L'ACTIVITE DE DEVELOPPEMENT 2025 (par le biais des SCI / SCCV)

33 logements sont en cours de travaux (48 logements en 2024) :

- SCCV Les Terrasses Occitanes :
 - Labastide St Sernin Quartier Argentièrre : 28 logements en PSLA,
 - Toulouse Zac Montaudran Aerospace Lot 13-B2 : 5 logements en PSLA.

20 logements ont été livrés en 2025 (119 logements en 2024) :

- SCCV Les Terrasses Occitanes :
 - Pechbonnieu Chemin Panchaud : 10 logements en PSLA,
- SCCV Les Jardins Toulousains :
 - Toulouse ZAC St Martin du Touch : 10 Logements en PSLA,

Durant l'exercice 2025, 19 logements ont été réservés, 33 ont été actés et 80 nouvelles levées d'option sont intervenues (respectivement 45, 43 et 80 logements en 2024).

L'ACTIVITE DE SYNDIC

Au 31 décembre 2025, la SCIC de la Haute Garonne gère 188 copropriétés et ASL regroupant 5 733 lots (dont 3 965 lots de copropriétés et 1 768 lots d'ASL). Ces copropriétés sont essentiellement issues des programmes de location attribution, d'accèsion sociale à la propriété et de ventes HLM conduits par le Groupe.

C – RESULTATS DU GROUPE

REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés sont présentés en application des règles françaises c'est-à-dire conformément aux dispositions du règlement n° 20-01 du Comité de la Réglementation Comptable.

NEUTRALISATION DES OPERATIONS INTRA GROUPE

La neutralisation a porté sur :

- les conventions d'assistance entre les différentes sociétés du Groupe (Assistance informatique, communication externe, contrôle de gestion, comptabilité et juridique) ;
- les conventions de prestations de Maîtrise d'Ouvrage ;
- les conventions de prestations de gestion administrative ;
- les conventions de commercialisation des programmes en accession et PSLA ;
- les conventions financières ;
- toutes les opérations de ventes internes (terrains ou logements).

RESULTATS ET RATIOS

Analyse du Chiffre d'Affaires (en €)

Valeurs en EUR	31/12/2025	31/12/2024	Evolution (en %)
Aménagement et Accession	26 687 000	26 484 491	0,76%
Loyers	87 022 891	80 982 428	7,46%
Prestation de services	2 351 217	4 699 389	-49,97%
Récupération de charges locatives	14 202 414	15 424 669	-7,92%
Total chiffres d'affaires	130 263 523	127 590 977	2,09%

Résultat

Le compte de résultat consolidé ressort à 8 150 197 € pour 2025 dont – 18 307 € de part des minoritaires contre un résultat de – 301 994 € en 2024 (+ 66 273 € de part des minoritaires).

Contribution à la part du Groupe hors part des minoritaires (en €)

Nom des Sociétés	Contribution au résultat
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	6 911 640
SCIC HLM Haute Garonne	(123 556)
SCI Toulouse Le Grand Selve	9 141
SCCV Les Jardins Toulousains	251 085
SCCV Les Terrasses Occitanes	1 140 079
SCIC Occitalys Foncier	(34 705)
SAS FERRO LEBRES	(3 487)

En ce qui concerne les SCI / SCCV, les résultats sont essentiellement constitués :

- des marges d'exploitation pour les programmes livrés ;
- des charges de commercialisation (commission sur ventes et frais de publicités) pour les SCI en cours.

STRUCTURE FINANCIERE

En €	2025	2024	Evolution (en %)
Total Bilan	1 592 077 379	1 568 064 358	1,53%
Capitaux propres (part du Groupe)	213 065 003	195 701 858	8,87%
Dettes Financières	1 185 498 351	1 163 481 684	1,89%
Trésorerie nette au 31/12 (*)	149 656 884	129 549 821	15,52%
Fonds de roulement net au 31/12	148 791 435	120 021 837	23,97%

D – AUTRES INFORMATIONS

Evènements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion

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

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

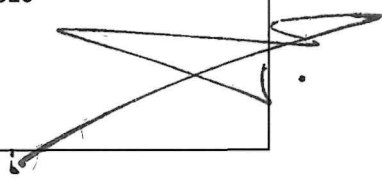
M. Jean-Michel FABRE

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.

Certifié conforme à l'original



COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Au 31 décembre 2025

BILAN ACTIF CONSOLIDE**Comptes consolidés**

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Actif immobilisé		1 274 622 040	1 262 886 947
Immobilisations incorporelles	<u>1</u>	2 616 374	824 676
<i>Ecart d'acquisition</i>		32 292	
Immobilisations corporelles	<u>2</u>	1 269 974 921	1 259 815 182
Immobilisations financières	<u>3</u>	2 030 744	2 247 089
Titres mis en équivalence			
Actif circulant		317 455 339	305 177 412
Stocks et en-cours	<u>4</u>	66 752 902	72 164 969
Clients et comptes rattachés	<u>5</u>	28 626 576	27 164 278
Autres créances et comptes de régularisation	<u>5</u>	72 418 978	76 298 344
Valeurs mobilières de placement		4 295	4 067
Disponibilités		149 652 589	129 545 753
Total de l'actif		1 592 077 379	1 568 064 358

BILAN PASSIF CONSOLIDE**Comptes consolidés**

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres (Part du groupe)		225 065 003	207 701 858
Capital		5 123 661	5 123 661
Primes		0	0
Réserves et résultat consolidés		156 715 641	148 825 204
Autres réserves		63 225 701	53 752 992
Intérêts minoritaires		854 141	426 673
Provisions	<u>8</u>	11 995 977	11 298 568
Dettes		1 354 162 256	1 348 637 258
Emprunts et dettes financières	<u>9</u>	1 185 498 351	1 163 481 684
Fournisseurs et comptes rattachés	<u>10</u>	29 994 735	43 265 261
Autres dettes et comptes de régularisation	<u>10</u>	138 669 170	141 890 313
Total du passif		1 592 077 378	1 568 064 357

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**Comptes consolidés**

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	<u>11</u>	130 263 523	127 590 977
Autres produits d'exploitation		1 947 608	-512 383
Achats consommés		22 934 121	19 111 642
Charges de personnel		12 772 650	14 699 612
Autres charges d'exploitation		28 626 449	27 906 741
Impôts et taxes		9 833 167	9 702 941
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		34 969 501	33 317 805
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		23 075 243	22 339 854
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisitions			
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		23 075 243	22 339 854
Charges et produits financiers		-28 204 933	-28 944 758
Charges et produits exceptionnels		13 261 580	6 369 182
Impôts sur les sociétés			
Résultat net des entités intégrées		8 131 890	-235 721
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence			
Résultat net de l'ensemble consolidé		8 131 890	-235 721
Intérêts minoritaires		-18 307	66 273
Résultat net (Part du groupe)		8 150 197	-301 994

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

	2025 Trimestre 4	2024 Trimestre 4
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat Net des Entreprises Intégrées	8 131 890	-235 721
Reprises des Amortissements et provisions	-7 107 601	-4 280 620
Dotations aux Amortissements et provisions	40 133 113	38 634 098
Plus et moins values de cession	-111 145	-4 606 520
Elim. des éléments sans incidence sur la trésor.	-7 043 919	-3 844 722
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	34 002 338	25 666 514
Variation des frais financiers	-1 034 818	1 684 190
Variation nette exploitation	6 887 753	792 999
Variation nette hors exploitation	-6 892 307	10 368 413
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-1 039 372	12 845 601
Flux net de trésorerie généré par l'activité	32 962 967	38 512 115
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'inv.	-35 893 146	-66 033 295
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de fi.	13 120 017	-3 960 082
Effet change sur trésorerie et capital	-9 507	0
VARIATION DE TRESORERIE CASH	10 180 330	-31 481 262
Flux de contrôle	0	1
VARIATION TECHNIQUE DE TRESORERIE	10 180 330	-31 481 261
TRESORERIE A L'OUVERTURE	117 836 534	149 317 795
TRESORERIE A LA CLOTURE	128 016 864	117 836 534
VARIATION DE TRESORERIE CASH	10 180 330	-31 481 261

A N N E X E

Aux comptes consolidés clos le **31 décembre 2025** dont le total bilan avant répartition est de **1 592 077 379 €** et le résultat consolidé part du Groupe de **8 150 197 €**.

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

Les notes et les tableaux ci après, font partie intégrante des comptes consolidés.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de la SA d'HLM des Chalets en date du 22 mai 2026.

COMPLEMENT D'INFORMATIONS

N° ANNEXE	ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
	<u>I- REFERENTIEL COMPTABLE</u> <u>II- FAITS CARACTERISTIQUES, REGLES D’EVALUATION, PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES</u> 1 - Faits caractéristiques. 2 - Evènements post-clôture. 3 - Modalités de consolidation. 4 - Règles et méthodes comptables concernant l’actif. 5 - Règles et méthodes comptables concernant le passif. 6 - Règles et méthodes comptables concernant le compte de résultat. 7 – Autres informations. 8 - Périmètre. 9 – Comparabilité des comptes. <u>III- EXPLICATIONS SUR LES COMPTES ET LEUR VARIATION</u> Note 1 - Tableau des immobilisations incorporelles Note 2 - Tableau des immobilisations corporelles Note 3 - Tableau des immobilisations financières Note 4 - Tableau des stocks et en cours Note 5 - Etat des créances Note 6 - Etat des comptes de régularisation Note 7 - Tableau de variation des fonds propres Note 8 - Tableau des provisions pour risques et charges non courantes Note 9 - Etat des emprunts et dettes financières Note 10 - Etat des autres dettes Note 11 - Analyse du chiffre d’affaires Note 12 - Informations sur les effectifs

I - REFERENTIEL COMPTABLE

Code de commerce : articles L 23316 à L 23326 Décrets n° 86221 du 17 février 1986 et n° 9072 du 17 janvier 1990 (Code de commerce : articles R 2333 à R 23316).

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général.

Les comptes consolidés sont présentés en application des règles françaises c'est-à-dire conformément aux dispositions du règlement n° 2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables.

Les comptes annuels, sur lesquels sont basés les comptes consolidés, 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.

II - FAITS CARACTERISTIQUES, REGLES D'EVALUATION, PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES

1 - FAITS CARACTERISTIQUES

A) ACTIVITE

L'activité du Groupe porte essentiellement sur la construction et la gestion de logements locatifs, l'aménagement de lotissements, l'accession à la propriété, notamment par le biais du PSLA et le syndic de copropriétés.

B) MOUVEMENTS DE PERIMETRE

Le périmètre de consolidation ne retient que les entités qui sont significatives. De ce fait, ne sont consolidées que les entités qui au 31/12/N-1, dépassaient un des deux seuils suivants :

- Total bilan supérieur à 2 500 K€ ;
- Montant du chiffre d'affaires supérieur à 2 500 K€.

Il en résulte les sorties de périmètre suivantes sur cet exercice :

- La SCCV le Clos Tolosan ;
- Le GIE Garonne Développement.

Il en résulte l'entrée de périmètre suivante sur cet exercice : La SAS Ferro Lebres.

2 – EVENEMENTS POST-CLOTURE

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

3 – MODALITES DE CONSOLIDATION

A) ECARTS D'ACQUISITION

L'ensemble des sociétés composant le Groupe des Chalets sont des sociétés qui ont été constituées directement par les membres du Groupe. Aucune société n'a fait l'objet d'un achat auprès d'une entité extérieure. A ce titre, aucun écart d'acquisition n'est enregistré dans les comptes consolidés.

B) METHODE DE CONVERSION

Le Groupe des Chalets est exclusivement composé de sociétés françaises dont les comptes sont élaborés en Euro. Il n'y a donc pas lieu de convertir les comptes des entités consolidées.

C) DATE DE CLOTURE

Les comptes de toutes les entreprises du Groupe sont arrêtés au 31 décembre.

4 - 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 CORPORELLES ET INCORPORELLES

L'essentiel de l'actif immobilisé du Groupe est composé des constructions locatives. Ces constructions locatives ont été décomposées en application des 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), 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.

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 d'améliorations 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 de la SA des Chalets du 19 décembre 2005 en a retenu trois supplémentaires : les composants Electricité, 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 ET TRAVAUX EN COURS

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

L'essentiel des créances clients concernent les locataires des logements. 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) 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.

5 - REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE PASSIF

A) CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres sont composés :

- Du capital social qui correspond à celui de la Société Mère du Groupe c'est-à-dire de la SA des Chalets ;
- Des primes ;
- Des réserves et résultat consolidés, dont le résultat de l'exercice ;
- Des autres réserves ;
- Des intérêts minoritaires représentant la quote-part des actionnaires externes au Groupe dans les résultats et les réserves consolidés.

B) SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Le règlement ANC 2020-01, applicables aux comptes consolidés à compter du 1^{er} janvier 2021, ne comporte plus de disposition spécifique se rapportant au traitement comptable des subventions d'investissement. De ce fait, le retraitement effectué jusqu'à présent dans les comptes consolidés (recommandé par l'Autorité des Marchés Financiers) et consistant à reclasser les subventions d'investissement figurant au passif, en produits constatés d'avance est maintenant proscrit.

Toutefois, comme c'était le cas pour le Groupe des Chalets, le fait d'avoir appliqué le retraitement préconisé par l'AMF, implique que les subventions qui étaient reclassées en produits constatés d'avance, restent dans ce compte et ce n'est que la variation des subventions de l'année qui apparaît en capitaux propres.

En ce qui concerne les reprises en résultat, il n'y a pas de modification et celles-ci apparaissent toujours en « Autres produits exceptionnels ».

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 est suivi extra comptablement. Au 31 décembre 2025, il s'élève à **6 113 K€**.

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.

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.

6 - REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE COMPTE DE RÉSULTAT

A) CHIFFRE D'AFFAIRES

L'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France.

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) IMPOTS DIFFERES

Le secteur HLM est un secteur partiellement assujetti à l'impôt sur les sociétés. A compter du 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'accèsion 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 en résulte que seule une partie des activités des organismes d'habitation à loyer modéré est soumise à l'IS. Il s'agit notamment :

- des locations qui sont hors du champ du service d'intérêt général ;
- des cessions autres que celles de logements exonérés ou relatives à l'activité d'aménagement ;
- des prestations de services d'ordre administratif même rendues à d'autres organismes HLM ;
- des produits financiers résultant des avances de trésorerie consenties à des filiales ;
- des produits relatifs au secteur de l'accèsion sociale (ainsi que les honoraires techniques liés à l'accèsion et facturés aux SCI) lorsque les accédants ne respectent pas certaines conditions de ressources.

Cette partie soumise à l'IS est donc faible comparé à la partie exonérée. De ce fait, le calcul d'un impact d'IS, c'est-à-dire des impôts différés, sur les retraitements de consolidation est peu significatif. C'est pourquoi, dans un souci de simplification, aucune écriture d'impôt différé n'a été constatée dans les comptes consolidés.

7 – AUTRES INFORMATIONS

A) PROVISION POUR DEPART A LA RETRAITE

L'ensemble des sociétés du Groupe ayant du personnel ont externalisé cet engagement auprès d'un organisme financier.

De ce fait, il n'y a donc pas de retraitement spécifique de consolidation sur ce sujet.

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 moyen ;
- 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 du Groupe estimé par l'établissement spécialisé est de **1 497 K€**. Il est couvert de la manière suivante :

- **1 303 K€** correspondant à l'évaluation de notre contrat au 31/12/2025 ;
- **91 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) CONTRATS DE CREDIT BAIL

Au 31/12/2025 il n'y a plus de contrat de crédit-bail dans les comptes consolidés.

C) HARMONISATION DES COMPTES

Il n'y a pas d'écritures d'harmonisation dans les comptes consolidés de cet exercice.

D) INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Les principales transactions concernant les entreprises liées n'entrant pas dans le périmètre de consolidation 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
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 à ces SCI APP pour 19 K€ (prestations juridiques et de comptabilité)
		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€
SAC Garonova	La SA des Chalets détient 50% et la SCIC de la Haute Garonne détient 10% de la SAC Garonova	Cotisation versée à la SAC Garonova pour 24K€ par la SA des Chalets et pour 5K€ par la SCIC de la Haute Garonne. Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SAC Garonova pour 43K€ (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 non 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.
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€ (1 000 K€ en 2024)

8 - PERIMETRE

Les comptes consolidés intègrent les comptes de toutes les sociétés significatives, contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, par le Groupe. Les comptes des sociétés significatives dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont mis en équivalence. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par intégration proportionnelle.

Le périmètre du Groupe des Chalets est constitué par les sociétés suivantes :

LISTE DES SOCIETES DU PERIMETRE

Comptes consolidés

Raison Sociale	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode d'intégration
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	100,00%	100,00%	I.G
SCIC HLM Haute Garonne	86,50%	86,50%	I.G
SCI Toulouse Le Grand Selve	70,00%	68,65%	I.G
SCCV Les Jardins Toulousains	100,00%	98,65%	I.G
SCCV Les Terrasses Occitanes	100,00%	98,65%	I.G
SCIC Occitalys Foncier	66,02%	64,94%	I.G
SAS FERRO LEBRES	49,90%	49,90%	I.G

Certaines participations n'ont pas été retenues dans le périmètre de consolidation. Il s'agit essentiellement des sociétés suivantes :

- la SCCC des Chalets ;
- la SAS Terra Campana ;
- la SCIC Expansiel Sud-Ouest Notre Maison ;
- la SCIC HLM du Gers ;
- la SA Gasconne du Gers ;
- la SCI APP Chloris ;
- la SCI APP Callisto ;
- la SCI APP les 4 Vents ;
- le GIE Garonne Développement;
- la SCIC Faire Ville ;
- la SAC Gites ;
- la SCCV In View ;
- la SAC Garonova ;
- Plusieurs SCI et SCCV de faibles importances.

9 – COMPARABILITE DES COMPTES

Il n'y a pas de modification concernant la comparabilité des comptes.

III – EXPLICATIONS SUR LES COMPTES ET LEUR VARIATION

Note 1 - Immobilisations Incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Logiciels, concessions, brevets	2 620 320	1 720 590		-71 889	4 269 021
Autres immobilisations incorporelles	427 563	473 901	-11 481	-1	889 982
Immobilisations incorporelles en cours		7 889			7 889
Immobilisations incorporelles brutes	3 047 884	2 202 380	-11 481	-71 890	5 166 892
Amortissements et provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Concessions, brevets - Amort.	2 057 172	414 580		-71 889	2 399 863
Autres immobilisations incorporelles - Amort.	166 037	22 264	-6 186		182 947
Amortissements et provisions	2 223 209	436 844	-6 186	-71 889	2 582 810
Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Logiciels, concessions, brevets	563 148	1 306 009			1 869 158
Autres immobilisations incorporelles	261 526	451 637	-5 295	-1	707 035
Immobilisations incorporelles en cours		7 889			7 889
Immobilisations incorporelles nettes	824 675	1 765 535	-5 295	-1	2 584 082

Note 2 - Immobilisations Corporelles

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Terrains	211 532 794	13 384 740	63 770			224 981 304
Constructions	1 387 474 952	62 226 292	-37 705 530			1 411 995 714
Installations techniques	142 757	1 405	-2 843			141 319
Autres immobilisations corporelles	4 597 616	143 928		-107 211	-206 452	4 427 881
Immobilisations corporelles en cours	87 686 587	-13 220 269	-2 531 821		181 941	72 116 438
Immobilisations corporelles brutes	1 691 434 707	62 536 096	-40 176 424	-107 211	-24 511	1 713 662 657

Amortissements et provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Constructions - Amort.	425 951 682	33 187 363	-20 092 104			439 046 941
Installations techniques - Amort.	113 862	11 305	-2 689			122 478
Autres immobilisations corporelles - Amort.	2 839 428	312 769	-8 414	-101 461	-34 522	3 007 801
Constructions - Prov.	2 714 552	380 000	-1 584 036			1 510 516
Amortissements et provisions	431 619 526	33 891 437	-21 687 243	-101 461	-34 522	443 687 737

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Terrains	211 532 794	13 384 740	63 770			224 981 304
Constructions	958 808 717	28 658 929	-16 029 390			971 438 257
Installations techniques	28 895	-9 900	-154			18 841
Autres immobilisations corporelles	1 758 188	-168 841	8 414	-5 750	-171 930	1 420 080
Immobilisations corporelles en cours	87 686 587	-13 220 269	-2 531 821		181 941	72 116 438
Immobilisations corporelles nettes	1 259 815 181	28 644 659	-18 489 181	-5 750	10 011	1 269 974 920

Note 3 - Immobilisations Financières

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation	1 115 974	-9 069	-9 086	-249 000	848 820
Autres titres immobilisés	142 068	1 372			143 440
Créances rattachées à des participations (AC)	385 777	1 745	-1 000		386 522
Prêts (ANC)	522 759	33 472	-27 545	-50 363	478 323
Dépôts et cautionnements (ANC)	568 703	155 803	-39 103	-1 152	684 252
Immobilisations financières brutes	2 735 281	183 323	-76 734	-300 515	2 541 356

Provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation - Prov.	102 414	22 054	-380		124 089
Créances rattachées (AC) - Prov	385 777	745			386 522
Provisions	488 191	22 799	-380		510 611

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation	1 013 560	-31 123	-8 706	-249 000	724 731
Autres titres immobilisés	142 068	1 372			143 440
Créances rattachées à des participations (AC)		1 000	-1 000		
Prêts (ANC)	522 759	33 472	-27 545	-50 363	478 323
Dépôts et cautionnements (ANC)	568 703	155 803	-39 103	-1 152	684 252
Immobilisations financières nettes	2 247 090	160 523	-76 354	-300 515	2 030 746

Note 4 - Stocks et En-cours

Valeurs brutes en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Stocks de matières premières et autres appro.	1 458 944	928 895
Stocks d'encours de biens et services	37 200 356	32 932 354
Stocks de produits	28 093 602	38 303 721
Stocks de marchandises		
Total stocks et en-cours	66 752 902	72 164 969

Note 5 – Créances

Par nature	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2025	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2024
Avances et acomptes versés sur commandes	6 073 460		6 073 460	263 175		263 175
Clients et comptes rattachés	28 056 343	5 503 227	22 553 116	32 043 319	5 142 216	26 901 103
Clients douteux						
Total créances clients	34 129 803	5 503 227	28 626 576	32 306 494	5 142 216	27 164 278
Créances sociales	15 573		15 573	20 107		20 107
Autres créances fiscales (hors IS)	44 571 892		44 571 892	60 487 005		60 487 005
Comptes courants débiteurs (AC)	12 938 468	11 793	12 926 675	8 416 350	11 793	8 404 557
Débiteurs divers (AC)	12 655 807	708 442	11 947 365	5 495 057	702 789	4 792 268
Actionnaires - Capital appelé non versé	10 897		10 897	-730		-730
Charges constatées d'avance	2 947 276		2 947 276	2 593 342		2 593 342
Charges à répartir	-700		-700	1 795		1 795
Total autres créances	73 139 213	720 235	72 418 978	77 012 926	714 582	76 298 344
Total	107 269 016	6 223 462	101 045 553	109 319 420	5 856 799	103 462 622

Echéancier :

Echéances	Moins 1 an	1 a 5 ans	+ 5 ans
Avances et acomptes versés sur commandes	6 073 460		
Clients et comptes rattachés	23 631 597	4 424 746	
Créances sociales	15 573		
Autres créances fiscales (hors IS)	44 571 892		
Comptes courants débiteurs (AC)	12 938 468		
Débiteurs divers (AC)	12 655 807		
Actionnaires - Capital appelé non versé	10 897		
Charges constatées d'avance	2 947 276		
Charges à répartir	-700		

Note 6 - Comptes de régularisation

Valeurs brutes en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Charges constatées d'avance	2 947 276	2 593 342
Charges à répartir	-700	1 795
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	2 946 576	2 595 137
Produits constatés d'avance	113 945 349	131 471 555
Compte de liaison passif	0	
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	113 945 349	131 471 555

Note 7 - Variation des Fonds Propres

CONTRIBUTION AUX CAPITAUX PROPRES - GROUPE										
A Nouveau	Décalage ouverture clôture	Mouvements de périmètre	Mouvements sur le capital	Résultat Net part du groupe	Dividendes (-)	Subventions d'investissement	Provisions réglementées	Variations en KP	Autres mouvements	Solde de la période
F100	F101	F200	F310	RESULTAT	F325	F320	F330	F340	F350	F000
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	192 430 820	0	0	6 911 640	750 000	2 742 798		0		202 835 257
SCIC HLM Haute Garonne	2 251 267	-176 272	69 375	-123 556	80 448	0		-1		2 101 262
GIE Garonne Développement	-1	1	0			0		0		0
SCI Toulouse Le Grand Selve	211 661	-2 633	0	9 141	-199 086	0		0		19 082
SCCV Les Jardins Toulousains	221 915	-1 929	0	251 085	-187 436	0		0		283 636
SCCV Les Terrasses Occitanes	537 680	-4 673	0	1 140 079	-443 926	0		0		1 229 160
SCCV Le Clos Tolosan	137 737	-137 737	0			0		0		0
SCIC Occitalys Foncier	-89 222	23 108	-29 000	-34 705		0		0		-129 818
SAS FERRO LEBRES		0	0	-3 487		0		0		-3 487
CONSOLIDE	195 701 858	0	-300 135	40 375	8 150 197	0	2 742 798	0	-1	206 335 092
HLMCHALETs	195 701 858		-300 135	40 375	8 150 197	0	2 742 798		-1	206 335 092

Note 8 - Provisions pour risques et charges

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
<i>Ecart d'acquisition négatif</i>						
Autres risques (PNC)	6 726 052	1 936 340	-1 807 817	-100 000		6 754 574
Autres risques (PC)	31 200	128 938		538 560		698 698
Provisions Pour Risques	6 757 252	2 065 277	-1 807 817	438 560		7 453 272
Pensions et obligations similaires (PC)	134 861	16 353	-60 009			91 205
Grosses réparations (PNC)	4 406 454	2 943 634	-2 898 588			4 451 500
Provisions pour charge	4 541 316	2 959 987	-2 958 597			4 542 705
Total	11 298 567	5 025 264	-4 766 415	438 560		11 995 977

Note 9 - Emprunts et dettes financières

Décomposition (y compris ICNE)

Valeurs en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Autres emprunts obligataires (PC)	563 000		-39 500		523 500
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	1 090 399 018	70 823 574	-60 430 735		1 100 791 856
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	44 343 807	4 368 695	-1 595 427	-1 855	47 115 221
Intérêts sur emprunts auprès des ets de crédit	16 460 777	-1 033 023			15 427 754
Intérêts sur autres emprunts et dettes assimilées	1 795	-1 795			
Concours bancaires courants	11 713 286	9 926 734			21 640 020
Emprunts et dettes financières par nature	1 163 481 683	84 084 184	-62 065 662	-1 855	1 185 498 350

Echéancier

Echéances	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Autres emprunts obligataires (PC)		523 500	
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	59 601 705	115 969 096	925 221 055
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	1 158 841	4 792 362	41 164 018
Emprunts et dettes financières par nature	60 760 547	121 284 958	966 385 073

Note 10 - Autres dettes

Décomposition

Valeurs en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Fournisseurs	19 453 609	24 646 872
Avances et acomptes reçus sur commandes	3 555 557	11 612 513
Dettes sociales	2 932 957	3 181 691
Dettes fiscales (hors IS)	4 359 952	6 638 161
Fournisseurs d'immobilisations	6 985 569	7 005 876
Comptes courants créditeurs	7 360 293	184 073
Dettes diverses	10 070 619	414 833
Produits constatés d'avance	113 945 349	131 471 555
Par nature	168 663 905	185 155 574

Echéancier :

Valeurs en EUR	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Fournisseurs	19 453 609		
Avances et acomptes reçus sur commandes	3 555 557		
Dettes sociales	2 932 957		
Dettes fiscales (hors IS)	4 359 952		
Fournisseurs d'immobilisations	6 985 569		
Comptes courants créditeurs	7 360 293		
Dettes diverses	10 070 619		
Produits constatés d'avance	113 945 349		
Par échéances	168 663 905		

Note 11 - Analyse du chiffre d'affaires

Valeurs en EUR	31/12/2025	31/12/2024	Evolution (en %)
Aménagement et Accession	26 687 000	26 484 491	0,76%
Loyers	87 022 891	80 982 428	7,46%
Prestation de services	2 351 217	4 699 389	-49,97%
Récupération de charges locatives	14 202 414	15 424 669	-7,92%
Total chiffres d'affaires	130 263 523	127 590 977	2,09%

Note 12 - Informations sur les effectifs

EFFECTIFS	SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	SCIC HLM Haute Garonne	TOTAL
Effectif moyen employé	220,00	16,00	236,00
Effectifs employés			
Salariés	220,00	16,00	236,00
Mis à disposition	2,00		2,00
Effectifs par catégorie			
Cadres et professions supérieures	37,00	3,00	40,00
Non Cadres	183,00	13,00	196,00
Non Cadres			0,00
TOTAL	220,00	16,00	236,00



IG SA
rue Carmin
17610
76 Labège



Grant Thornton

GRANT THORNTON
29 rue du Pont
92200 Neuilly-Sur-Seine

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets
29 Boulevard Gabriel Koenigs BP 23148 31027 TOULOUSE CEDEX 3



IG SA
rue Carmin
17610
76 Labège



Grant Thornton

GRANT THORNTON
29 rue du Pont
92200 Neuilly-Sur-Seine

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Chalets
29 Boulevard Gabriel Koenigs BP 23148 31027 TOULOUSE CEDEX 3

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

La note « 4. Règles et méthodes comptables concernant l'actif – A. Immobilisations corporelles et incorporelles » 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 « 4. Règles et méthodes comptables concernant l'actif – B. Stocks et travaux en cours ».

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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité 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 consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

A Labège et Balma, le 4 juin 2026

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Anne Briqueteur
Associée

Frédéric Joucla
Associé



COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Au 31 décembre 2025

BILAN ACTIF CONSOLIDE**Comptes consolidés**

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Actif immobilisé		1 274 622 040	1 262 886 947
Immobilisations incorporelles	<u>1</u>	2 616 374	824 676
<i>Ecart d'acquisition</i>		32 292	
Immobilisations corporelles	<u>2</u>	1 269 974 921	1 259 815 182
Immobilisations financières	<u>3</u>	2 030 744	2 247 089
Titres mis en équivalence			
Actif circulant		317 455 339	305 177 412
Stocks et en-cours	<u>4</u>	66 752 902	72 164 969
Clients et comptes rattachés	<u>5</u>	28 626 576	27 164 278
Autres créances et comptes de régularisation	<u>5</u>	72 418 978	76 298 344
Valeurs mobilières de placement		4 295	4 067
Disponibilités		149 652 589	129 545 753
Total de l'actif		1 592 077 379	1 568 064 358

BILAN PASSIF CONSOLIDE**Comptes consolidés**

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres (Part du groupe)		225 065 003	207 701 858
Capital		5 123 661	5 123 661
Primes		0	0
Réserves et résultat consolidés		156 715 641	148 825 204
Autres réserves		63 225 701	53 752 992
Intérêts minoritaires		854 141	426 673
Provisions	<u>8</u>	11 995 977	11 298 568
Dettes		1 354 162 256	1 348 637 258
Emprunts et dettes financières	<u>9</u>	1 185 498 351	1 163 481 684
Fournisseurs et comptes rattachés	<u>10</u>	29 994 735	43 265 261
Autres dettes et comptes de régularisation	<u>10</u>	138 669 170	141 890 313
Total du passif		1 592 077 378	1 568 064 357

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**Comptes consolidés**

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	<u>11</u>	130 263 523	127 590 977
Autres produits d'exploitation		1 947 608	-512 383
Achats consommés		22 934 121	19 111 642
Charges de personnel		12 772 650	14 699 612
Autres charges d'exploitation		28 626 449	27 906 741
Impôts et taxes		9 833 167	9 702 941
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		34 969 501	33 317 805
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		23 075 243	22 339 854
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisitions			
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		23 075 243	22 339 854
Charges et produits financiers		-28 204 933	-28 944 758
Charges et produits exceptionnels		13 261 580	6 369 182
Impôts sur les sociétés			
Résultat net des entités intégrées		8 131 890	-235 721
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence			
Résultat net de l'ensemble consolidé		8 131 890	-235 721
Intérêts minoritaires		-18 307	66 273
Résultat net (Part du groupe)		8 150 197	-301 994

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

2025	2024
Trimestre 4	Trimestre 4

OPERATIONS D'EXPLOITATION

Résultat Net des Entreprises Intégrées	8 131 890	-235 721
Reprises des Amortissements et provisions	-7 107 601	-4 280 620
Dotations aux Amortissements et provisions	40 133 113	38 634 098
Plus et moins values de cession	-111 145	-4 606 520
Elim. des éléments sans incidence sur la trésor.	-7 043 919	-3 844 722
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	34 002 338	25 666 514
Variation des frais financiers	-1 034 818	1 684 190
Variation nette exploitation	6 887 753	792 999
Variation nette hors exploitation	-6 892 307	10 368 413
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-1 039 372	12 845 601
Flux net de trésorerie généré par l'activité	32 962 967	38 512 115

OPERATIONS D'INVESTISSEMENT

Flux net de trésorerie lié aux opérations d'inv.	-35 893 146	-66 033 295
--	-------------	-------------

OPERATIONS DE FINANCEMENT

Flux net de trésorerie lié aux opérations de fi.	13 120 017	-3 960 082
Effet change sur trésorerie et capital	-9 507	0
VARIATION DE TRESORERIE CASH	10 180 330	-31 481 262
Flux de contrôle	0	1
VARIATION TECHNIQUE DE TRESORERIE	10 180 330	-31 481 261
TRESORERIE A L'OUVERTURE	117 836 534	149 317 795
TRESORERIE A LA CLOTURE	128 016 864	117 836 534
VARIATION DE TRESORERIE CASH	10 180 330	-31 481 261

A N N E X E

Aux comptes consolidés clos le **31 décembre 2025** dont le total bilan avant répartition est de **1 592 077 379 €** et le résultat consolidé part du Groupe de **8 150 197 €**.

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

Les notes et les tableaux ci après, font partie intégrante des comptes consolidés.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de la SA d'HLM des Chalets en date du 22 mai 2026.

COMPLEMENT D'INFORMATIONS

N° ANNEXE	ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
	<u>I- REFERENTIEL COMPTABLE</u> <u>II- FAITS CARACTERISTIQUES, REGLES D’EVALUATION, PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES</u> 1 - Faits caractéristiques. 2 - Evènements post-clôture. 3 - Modalités de consolidation. 4 - Règles et méthodes comptables concernant l’actif. 5 - Règles et méthodes comptables concernant le passif. 6 - Règles et méthodes comptables concernant le compte de résultat. 7 – Autres informations. 8 - Périmètre. 9 – Comparabilité des comptes. <u>III- EXPLICATIONS SUR LES COMPTES ET LEUR VARIATION</u> Note 1 - Tableau des immobilisations incorporelles Note 2 - Tableau des immobilisations corporelles Note 3 - Tableau des immobilisations financières Note 4 - Tableau des stocks et en cours Note 5 - Etat des créances Note 6 - Etat des comptes de régularisation Note 7 - Tableau de variation des fonds propres Note 8 - Tableau des provisions pour risques et charges non courantes Note 9 - Etat des emprunts et dettes financières Note 10 - Etat des autres dettes Note 11 - Analyse du chiffre d’affaires Note 12 - Informations sur les effectifs

I - REFERENTIEL COMPTABLE

Code de commerce : articles L 23316 à L 23326 Décrets n° 86221 du 17 février 1986 et n° 9072 du 17 janvier 1990 (Code de commerce : articles R 2333 à R 23316).

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général.

Les comptes consolidés sont présentés en application des règles françaises c'est-à-dire conformément aux dispositions du règlement n° 2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables.

Les comptes annuels, sur lesquels sont basés les comptes consolidés, 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.

II - FAITS CARACTERISTIQUES, REGLES D'EVALUATION, PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES

1 - FAITS CARACTERISTIQUES

A) ACTIVITE

L'activité du Groupe porte essentiellement sur la construction et la gestion de logements locatifs, l'aménagement de lotissements, l'accession à la propriété, notamment par le biais du PSLA et le syndic de copropriétés.

B) MOUVEMENTS DE PERIMETRE

Le périmètre de consolidation ne retient que les entités qui sont significatives. De ce fait, ne sont consolidées que les entités qui au 31/12/N-1, dépassaient un des deux seuils suivants :

- Total bilan supérieur à 2 500 K€ ;
- Montant du chiffre d'affaires supérieur à 2 500 K€.

Il en résulte les sorties de périmètre suivantes sur cet exercice :

- La SCCV le Clos Tolosan ;
- Le GIE Garonne Développement.

Il en résulte l'entrée de périmètre suivante sur cet exercice : La SAS Ferro Lebres.

2 – EVENEMENTS POST-CLOTURE

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

3 – MODALITES DE CONSOLIDATION

A) ECARTS D'ACQUISITION

L'ensemble des sociétés composant le Groupe des Chalets sont des sociétés qui ont été constituées directement par les membres du Groupe. Aucune société n'a fait l'objet d'un achat auprès d'une entité extérieure. A ce titre, aucun écart d'acquisition n'est enregistré dans les comptes consolidés.

B) METHODE DE CONVERSION

Le Groupe des Chalets est exclusivement composé de sociétés françaises dont les comptes sont élaborés en Euro. Il n'y a donc pas lieu de convertir les comptes des entités consolidées.

C) DATE DE CLOTURE

Les comptes de toutes les entreprises du Groupe sont arrêtés au 31 décembre.

4 - 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 CORPORELLES ET INCORPORELLES

L'essentiel de l'actif immobilisé du Groupe est composé des constructions locatives. Ces constructions locatives ont été décomposées en application des 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), 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.

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 d'améliorations 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 de la SA des Chalets du 19 décembre 2005 en a retenu trois supplémentaires : les composants Electricité, 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 ET TRAVAUX EN COURS

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

L'essentiel des créances clients concernent les locataires des logements. 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) 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.

5 - REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE PASSIF

A) CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres sont composés :

- Du capital social qui correspond à celui de la Société Mère du Groupe c'est-à-dire de la SA des Chalets ;
- Des primes ;
- Des réserves et résultat consolidés, dont le résultat de l'exercice ;
- Des autres réserves ;
- Des intérêts minoritaires représentant la quote-part des actionnaires externes au Groupe dans les résultats et les réserves consolidés.

B) SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Le règlement ANC 2020-01, applicables aux comptes consolidés à compter du 1^{er} janvier 2021, ne comporte plus de disposition spécifique se rapportant au traitement comptable des subventions d'investissement. De ce fait, le retraitement effectué jusqu'à présent dans les comptes consolidés (recommandé par l'Autorité des Marchés Financiers) et consistant à reclasser les subventions d'investissement figurant au passif, en produits constatés d'avance est maintenant proscrit.

Toutefois, comme c'était le cas pour le Groupe des Chalets, le fait d'avoir appliqué le retraitement préconisé par l'AMF, implique que les subventions qui étaient reclassées en produits constatés d'avance, restent dans ce compte et ce n'est que la variation des subventions de l'année qui apparaît en capitaux propres.

En ce qui concerne les reprises en résultat, il n'y a pas de modification et celles-ci apparaissent toujours en « Autres produits exceptionnels ».

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 est suivi extra comptablement. Au 31 décembre 2025, il s'élève à **6 113 K€**.

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.

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.

6 - REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE COMPTE DE RÉSULTAT

A) CHIFFRE D'AFFAIRES

L'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France.

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) IMPOTS DIFFERES

Le secteur HLM est un secteur partiellement assujetti à l'impôt sur les sociétés. A compter du 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'accèsion 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 en résulte que seule une partie des activités des organismes d'habitation à loyer modéré est soumise à l'IS. Il s'agit notamment :

- des locations qui sont hors du champ du service d'intérêt général ;
- des cessions autres que celles de logements exonérés ou relatives à l'activité d'aménagement ;
- des prestations de services d'ordre administratif même rendues à d'autres organismes HLM ;
- des produits financiers résultant des avances de trésorerie consenties à des filiales ;
- des produits relatifs au secteur de l'accèsion sociale (ainsi que les honoraires techniques liés à l'accèsion et facturés aux SCI) lorsque les accédants ne respectent pas certaines conditions de ressources.

Cette partie soumise à l'IS est donc faible comparé à la partie exonérée. De ce fait, le calcul d'un impact d'IS, c'est-à-dire des impôts différés, sur les retraitements de consolidation est peu significatif. C'est pourquoi, dans un souci de simplification, aucune écriture d'impôt différé n'a été constatée dans les comptes consolidés.

7 – AUTRES INFORMATIONS

A) PROVISION POUR DEPART A LA RETRAITE

L'ensemble des sociétés du Groupe ayant du personnel ont externalisé cet engagement auprès d'un organisme financier.

De ce fait, il n'y a donc pas de retraitement spécifique de consolidation sur ce sujet.

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 moyen ;
- 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 du Groupe estimé par l'établissement spécialisé est de **1 497 K€**. Il est couvert de la manière suivante :

- **1 303 K€** correspondant à l'évaluation de notre contrat au 31/12/2025 ;
- **91 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) CONTRATS DE CREDIT BAIL

Au 31/12/2025 il n'y a plus de contrat de crédit-bail dans les comptes consolidés.

C) HARMONISATION DES COMPTES

Il n'y a pas d'écritures d'harmonisation dans les comptes consolidés de cet exercice.

D) INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Les principales transactions concernant les entreprises liées n'entrant pas dans le périmètre de consolidation 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
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 à ces SCI APP pour 19 K€ (prestations juridiques et de comptabilité)
		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€
SAC Garonova	La SA des Chalets détient 50% et la SCIC de la Haute Garonne détient 10% de la SAC Garonova	Cotisation versée à la SAC Garonova pour 24K€ par la SA des Chalets et pour 5K€ par la SCIC de la Haute Garonne. Prestations de services facturés par la SA des Chalets à la SAC Garonova pour 43K€ (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 non 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.
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€ (1 000 K€ en 2024)

8 - PERIMETRE

Les comptes consolidés intègrent les comptes de toutes les sociétés significatives, contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, par le Groupe. Les comptes des sociétés significatives dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont mis en équivalence. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par intégration proportionnelle.

Le périmètre du Groupe des Chalets est constitué par les sociétés suivantes :

LISTE DES SOCIETES DU PERIMETRE

Comptes consolidés

Raison Sociale	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode d'intégration
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	100,00%	100,00%	I.G
SCIC HLM Haute Garonne	86,50%	86,50%	I.G
SCI Toulouse Le Grand Selve	70,00%	68,65%	I.G
SCCV Les Jardins Toulousains	100,00%	98,65%	I.G
SCCV Les Terrasses Occitanes	100,00%	98,65%	I.G
SCIC Occitalys Foncier	66,02%	64,94%	I.G
SAS FERRO LEBRES	49,90%	49,90%	I.G

Certaines participations n'ont pas été retenues dans le périmètre de consolidation. Il s'agit essentiellement des sociétés suivantes :

- la SCCC des Chalets ;
- la SAS Terra Campana ;
- la SCIC Expansiel Sud-Ouest Notre Maison ;
- la SCIC HLM du Gers ;
- la SA Gasconne du Gers ;
- la SCI APP Chloris ;
- la SCI APP Callisto ;
- la SCI APP les 4 Vents ;
- le GIE Garonne Développement;
- la SCIC Faire Ville ;
- la SAC Gites ;
- la SCCV In View ;
- la SAC Garonova ;
- Plusieurs SCI et SCCV de faibles importances.

9 – COMPARABILITE DES COMPTES

Il n’y a pas de modification concernant la comparabilité des comptes.

III – EXPLICATIONS SUR LES COMPTES ET LEUR VARIATION

Note 1 - Immobilisations Incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Logiciels, concessions, brevets	2 620 320	1 720 590		-71 889	4 269 021
Autres immobilisations incorporelles	427 563	473 901	-11 481	-1	889 982
Immobilisations incorporelles en cours		7 889			7 889
Immobilisations incorporelles brutes	3 047 884	2 202 380	-11 481	-71 890	5 166 892
Amortissements et provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Concessions, brevets - Amort.	2 057 172	414 580		-71 889	2 399 863
Autres immobilisations incorporelles - Amort.	166 037	22 264	-6 186		182 947
Amortissements et provisions	2 223 209	436 844	-6 186	-71 889	2 582 810
Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Logiciels, concessions, brevets	563 148	1 306 009			1 869 158
Autres immobilisations incorporelles	261 526	451 637	-5 295	-1	707 035
Immobilisations incorporelles en cours		7 889			7 889
Immobilisations incorporelles nettes	824 675	1 765 535	-5 295	-1	2 584 082

Note 2 - Immobilisations Corporelles

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Terrains	211 532 794	13 384 740	63 770			224 981 304
Constructions	1 387 474 952	62 226 292	-37 705 530			1 411 995 714
Installations techniques	142 757	1 405	-2 843			141 319
Autres immobilisations corporelles	4 597 616	143 928		-107 211	-206 452	4 427 881
Immobilisations corporelles en cours	87 686 587	-13 220 269	-2 531 821		181 941	72 116 438
Immobilisations corporelles brutes	1 691 434 707	62 536 096	-40 176 424	-107 211	-24 511	1 713 662 657

Amortissements et provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Constructions - Amort.	425 951 682	33 187 363	-20 092 104			439 046 941
Installations techniques - Amort.	113 862	11 305	-2 689			122 478
Autres immobilisations corporelles - Amort.	2 839 428	312 769	-8 414	-101 461	-34 522	3 007 801
Constructions - Prov.	2 714 552	380 000	-1 584 036			1 510 516
Amortissements et provisions	431 619 526	33 891 437	-21 687 243	-101 461	-34 522	443 687 737

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Terrains	211 532 794	13 384 740	63 770			224 981 304
Constructions	958 808 717	28 658 929	-16 029 390			971 438 257
Installations techniques	28 895	-9 900	-154			18 841
Autres immobilisations corporelles	1 758 188	-168 841	8 414	-5 750	-171 930	1 420 080
Immobilisations corporelles en cours	87 686 587	-13 220 269	-2 531 821		181 941	72 116 438
Immobilisations corporelles nettes	1 259 815 181	28 644 659	-18 489 181	-5 750	10 011	1 269 974 920

Note 3 - Immobilisations Financières

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation	1 115 974	-9 069	-9 086	-249 000	848 820
Autres titres immobilisés	142 068	1 372			143 440
Créances rattachées à des participations (AC)	385 777	1 745	-1 000		386 522
Prêts (ANC)	522 759	33 472	-27 545	-50 363	478 323
Dépôts et cautionnements (ANC)	568 703	155 803	-39 103	-1 152	684 252
Immobilisations financières brutes	2 735 281	183 323	-76 734	-300 515	2 541 356

Provisions en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation - Prov.	102 414	22 054	-380		124 089
Créances rattachées (AC) - Prov	385 777	745			386 522
Provisions	488 191	22 799	-380		510 611

Valeurs nettes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Titres de participation	1 013 560	-31 123	-8 706	-249 000	724 731
Autres titres immobilisés	142 068	1 372			143 440
Créances rattachées à des participations (AC)		1 000	-1 000		
Prêts (ANC)	522 759	33 472	-27 545	-50 363	478 323
Dépôts et cautionnements (ANC)	568 703	155 803	-39 103	-1 152	684 252
Immobilisations financières nettes	2 247 090	160 523	-76 354	-300 515	2 030 746

Note 4 - Stocks et En-cours

Valeurs brutes en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Stocks de matières premières et autres appro.	1 458 944	928 895
Stocks d'encours de biens et services	37 200 356	32 932 354
Stocks de produits	28 093 602	38 303 721
Stocks de marchandises		
Total stocks et en-cours	66 752 902	72 164 969

Note 5 – Créances

Par nature	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2025	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2024
Avances et acomptes versés sur commandes	6 073 460		6 073 460	263 175		263 175
Clients et comptes rattachés	28 056 343	5 503 227	22 553 116	32 043 319	5 142 216	26 901 103
Clients douteux						
Total créances clients	34 129 803	5 503 227	28 626 576	32 306 494	5 142 216	27 164 278
Créances sociales	15 573		15 573	20 107		20 107
Autres créances fiscales (hors IS)	44 571 892		44 571 892	60 487 005		60 487 005
Comptes courants débiteurs (AC)	12 938 468	11 793	12 926 675	8 416 350	11 793	8 404 557
Débiteurs divers (AC)	12 655 807	708 442	11 947 365	5 495 057	702 789	4 792 268
Actionnaires - Capital appelé non versé	10 897		10 897	-730		-730
Charges constatées d'avance	2 947 276		2 947 276	2 593 342		2 593 342
Charges à répartir	-700		-700	1 795		1 795
Total autres créances	73 139 213	720 235	72 418 978	77 012 926	714 582	76 298 344
Total	107 269 016	6 223 462	101 045 553	109 319 420	5 856 799	103 462 622

Echéancier :

Echéances	Moins 1 an	1 a 5 ans	+ 5 ans
Avances et acomptes versés sur commandes	6 073 460		
Clients et comptes rattachés	23 631 597	4 424 746	
Créances sociales	15 573		
Autres créances fiscales (hors IS)	44 571 892		
Comptes courants débiteurs (AC)	12 938 468		
Débiteurs divers (AC)	12 655 807		
Actionnaires - Capital appelé non versé	10 897		
Charges constatées d'avance	2 947 276		
Charges à répartir	-700		

Note 6 - Comptes de régularisation

Valeurs brutes en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Charges constatées d'avance	2 947 276	2 593 342
Charges à répartir	-700	1 795
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	2 946 576	2 595 137
Produits constatés d'avance	113 945 349	131 471 555
Compte de liaison passif	0	
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	113 945 349	131 471 555

Note 7 - Variation des Fonds Propres

CONTRIBUTION AUX CAPITAUX PROPRES - GROUPE										
A Nouveau	Décalage ouverture clôture	Mouvements de périmètre	Mouvements sur le capital	Résultat Net part du groupe	Dividendes (-)	Subventions d'investissement	Provisions réglementées	Variations en KP	Autres mouvements	Solde de la période
F100	F101	F200	F310	RESULTAT	F325	F320	F330	F340	F350	F000
SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	192 430 820	0	0	6 911 640	750 000	2 742 798		0		202 835 257
SCIC HLM Haute Garonne	2 251 267	-176 272	69 375	-123 556	80 448	0		-1		2 101 262
GIE Garonne Développement	-1	1	0			0		0		0
SCI Toulouse Le Grand Selve	211 661	-2 633	0	9 141	-199 086	0		0		19 082
SCCV Les Jardins Toulousains	221 915	-1 929	0	251 085	-187 436	0		0		283 636
SCCV Les Terrasses Occitanes	537 680	-4 673	0	1 140 079	-443 926	0		0		1 229 160
SCCV Le Clos Tolosan	137 737	-137 737	0			0		0		0
SCIC Occitalys Foncier	-89 222	23 108	-29 000	-34 705		0		0		-129 818
SAS FERRO LEBRES		0	0	-3 487		0		0		-3 487
CONSOLIDE	195 701 858	0	-300 135	40 375	8 150 197	0	2 742 798	0	-1	206 335 092
HLMCHALETs	195 701 858		-300 135	40 375	8 150 197	0	2 742 798		-1	206 335 092

Note 8 - Provisions pour risques et charges

Valeurs brutes en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
<i>Ecart d'acquisition négatif</i>						
Autres risques (PNC)	6 726 052	1 936 340	-1 807 817	-100 000		6 754 574
Autres risques (PC)	31 200	128 938		538 560		698 698
Provisions Pour Risques	6 757 252	2 065 277	-1 807 817	438 560		7 453 272
Pensions et obligations similaires (PC)	134 861	16 353	-60 009			91 205
Grosses réparations (PNC)	4 406 454	2 943 634	-2 898 588			4 451 500
Provisions pour charge	4 541 316	2 959 987	-2 958 597			4 542 705
Total	11 298 567	5 025 264	-4 766 415	438 560		11 995 977

Note 9 - Emprunts et dettes financières

Décomposition (y compris ICNE)

Valeurs en EUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Clôture
Autres emprunts obligataires (PC)	563 000		-39 500		523 500
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	1 090 399 018	70 823 574	-60 430 735		1 100 791 856
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	44 343 807	4 368 695	-1 595 427	-1 855	47 115 221
Intérêts sur emprunts auprès des ets de crédit	16 460 777	-1 033 023			15 427 754
Intérêts sur autres emprunts et dettes assimilées	1 795	-1 795			
Concours bancaires courants	11 713 286	9 926 734			21 640 020
Emprunts et dettes financières par nature	1 163 481 683	84 084 184	-62 065 662	-1 855	1 185 498 350

Echéancier

Echéances	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Autres emprunts obligataires (PC)		523 500	
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	59 601 705	115 969 096	925 221 055
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	1 158 841	4 792 362	41 164 018
Emprunts et dettes financières par nature	60 760 547	121 284 958	966 385 073

Note 10 - Autres dettes

Décomposition

Valeurs en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Fournisseurs	19 453 609	24 646 872
Avances et acomptes reçus sur commandes	3 555 557	11 612 513
Dettes sociales	2 932 957	3 181 691
Dettes fiscales (hors IS)	4 359 952	6 638 161
Fournisseurs d'immobilisations	6 985 569	7 005 876
Comptes courants créditeurs	7 360 293	184 073
Dettes diverses	10 070 619	414 833
Produits constatés d'avance	113 945 349	131 471 555
Par nature	168 663 905	185 155 574

Echéancier :

Valeurs en EUR	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Fournisseurs	19 453 609		
Avances et acomptes reçus sur commandes	3 555 557		
Dettes sociales	2 932 957		
Dettes fiscales (hors IS)	4 359 952		
Fournisseurs d'immobilisations	6 985 569		
Comptes courants créditeurs	7 360 293		
Dettes diverses	10 070 619		
Produits constatés d'avance	113 945 349		
Par échéances	168 663 905		

Note 11 - Analyse du chiffre d'affaires

Valeurs en EUR	31/12/2025	31/12/2024	Evolution (en %)
Aménagement et Accession	26 687 000	26 484 491	0,76%
Loyers	87 022 891	80 982 428	7,46%
Prestation de services	2 351 217	4 699 389	-49,97%
Récupération de charges locatives	14 202 414	15 424 669	-7,92%
Total chiffres d'affaires	130 263 523	127 590 977	2,09%

Note 12 - Informations sur les effectifs

EFFECTIFS	SA d'HLM des Chalets (Société Mère)	SCIC HLM Haute Garonne	TOTAL
Effectif moyen employé	220,00	16,00	236,00
Effectifs employés			
Salariés	220,00	16,00	236,00
Mis à disposition	2,00		2,00
Effectifs par catégorie			
Cadres et professions supérieures	37,00	3,00	40,00
Non Cadres	183,00	13,00	196,00
Non Cadres			0,00
TOTAL	220,00	16,00	236,00