

CROIX-ROUGE HABITAT
SA d'HLM
Au capital de 12 600 000 euros
Siège social : 59, rue de Provence - 75009 PARIS
RCS PARIS : 552 094 476

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 28 MAI 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-huit mai à quatorze heures et trente minutes, les actionnaires de la société **Croix-Rouge habitat**, société anonyme d'Hlm au capital de 12 600 000 euros, dont le siège social est situé au 59 rue de Provence - 75009 PARIS, et immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 552 094 476, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, suite à la convocation faite par le Président par lettre simple individuelle adressée en date du 11 mai 2026.

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

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

- **M. Guy BERNFELD**, Président du Conseil d'Administration est désigné en qualité de Président de séance,
- **M. Laurent HUYGHE** représentant **CROIX-ROUGE Française**, et **M. Laurent LORILLARD** représentant **ANTIN RESIDENCES**, les deux actionnaires présents disposant du plus grand nombre d'actions et acceptants sont appelés comme Scrutateurs,
- **Madame Laetitia CAILLE** est désignée comme Secrétaire de séance.

M. Christian BANDE, représentant la société **GRANT THORNTON**, Commissaire aux Comptes, régulièrement convoqué, est présent.

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

Le Président et les membres du bureau certifient sincère et véritable la feuille de présence, constatent que

- 4 actionnaires, représentant 7 871 726 actions, et ayant droit de vote, sont présents ou représentés,
- 2 actionnaires, représentant 6 actions, et ayant droit de vote, ont donné pouvoir au Président

Soit un total de 7 871 732 actions sur les 7 875 000 actions composant le capital social.

Le Président de séance déclare que l'Assemblée réunissant plus du quart des actions ayant le droit de vote, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur l'ensemble des résolutions inscrites à l'ordre du jour.

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

- un spécimen des lettres de convocation et les documents adressés aux actionnaires,
- la copie de la convocation envoyée en recommandé avec accusé de réception au Commissaire aux comptes,
- les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,
- les statuts de la Société,
- la feuille de présence à l'Assemblée,
- le rapport et ses annexes du Conseil d'Administration à l'Assemblée,
- les rapports du Commissaire aux Comptes,
- le projet de texte des résolutions présentées à l'Assemblée,
- les comptes sociaux de l'exercice 2025 (bilan, compte de résultat et annexe).

Le Président de séance précise qu'aucune question écrite n'a été adressée à la Société.

Le Président de séance rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise, rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du code de commerce ;
- Approbation des nouvelles conventions conformément à l'article L. 225-40 code de commerce ;

- Ratification de conventions conformément à l'article L. 225-42 alinéa 3 du code de commerce ;
- Ratification de la cooptation de M. François AUQUIERE en remplacement de M. Laurent HUYGUE et renouvellement de son mandat en qualité d'Administrateur ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de l'association Croix-Rouge française ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de l'ESH Antin Résidences ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de l'ESH Aiguillon Construction ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Guy BERNFELD ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Richard PACE ;
- Nomination de Madame Loubna TERBAK en qualité d'Administrateur ;
- Ratification de la désignation de Monsieur Jean GOUZI en qualité de Censeur ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales

Le rapport du Conseil d'Administration comprenant le rapport sur le gouvernement d'entreprise ainsi que le texte sur les résolutions et les rapports du Commissaire aux comptes sont présentés aux actionnaires.

M. le **Président** invite la **Directrice Générale, Mme Laetitia CAILLE**, à présenter le bilan de l'activité de la Société durant l'exercice écoulé.

Le Président de séance donne ensuite lecture des rapports du Commissaire aux Comptes qui assiste à l'Assemblée afin de présenter le rapport sur les comptes annuels 2025 ainsi que le rapport spécial sur les conventions réglementées.

Le rapport sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 confirme que les comptes ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur, que les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent et que les règles de présentation sont conformes aux instructions comptables applicables aux organismes d'HLM à comptabilité privée. Aucune observation sur les comptes n'a été émise et ils sont certifiés sans réserve.

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

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

1^{ère} RESOLUTION (Approbation des comptes)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire aux Comptes, **approuve les comptes annuels** de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2025, tels qu'ils ont été présentés et faisant apparaître **une perte de 986 907,60 euros**, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

2^{ème} RESOLUTION (Quitus)

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

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

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

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 comme suit :

Affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à - 986 907,60 € (dont - 1 102 564,03 € SIEG et + 115 656,43 € hors SIEG) de la façon suivante :

Compte « Report à nouveau » : - 7 195 814,81 €

Montant du report à nouveau après affectation : - 8 182 722,41 €

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au titre des 3 derniers exercices.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

4^{ème} RESOLUTION (Rapport spécial du Commissaire aux Comptes)

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

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

.../...

20^{ème} RESOLUTION : POUVOIRS POUR FORMALITES

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes les formalités légales.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Pour extrait certifié conforme

Le 30 juillet 2026 | 14:05:06 CEST

**Le Président de séance
Guy BERNFELD
Président du Conseil d'Administration**

DocuSigned by:

9FFA4FD9A2D647B...



Comptes annuels et annexes littéraire

Exercice social clos le 31 décembre 2025

Copie certifiée conforme

Le 30 juillet 2026 | 14:05:06 CEST

Le Président du Conseil d'Administration

Guy BERNFELD

DocuSigned by:

9FFA4FD9A2D647B...

SOMMAIRE

	N° de page
02 - Bilan	1
Bilan - Actif	2
Bilan - Passif	3
03 - Compte de résultat	4
Compte de résultat - Charges	5
Compte de résultat - Produits	6
04 - Annexe	7
Engagements hors bilan	8
Tableau affectations du résultat de l'exercice	9
Tableau des mouvements de l'actif immobilisé	10
Amortissements (A)	11
Amortissements (B)	12
Tableau des Provisions	13
Etat des Dettes	14
Etat des Créances	15
Filiales & participations	16
Effectifs	18
Transferts de charges	19
Production immobilisée	20
Incorporation de frais fin. et de coûts internes au cout de	21
Produits et Charges exceptionnelles	22
Charges produits antérieurs	24
Soldes intermédiaires de Gestion (1)	25
Soldes intermédiaires de Gestion (2)	26
Capacité d'autofinancement	27

02 - Bilan



2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte		ACTIF	31/12/2025				31/12/2024
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2		3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E		COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 (SEM)	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	-		-		0,00 €
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				6 893 614,10	6 277 630,79
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	7 506 429,00	612 814,90	6 893 614,10		6 277 630,79
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	266,00	266,00	0,00		0,00
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				123 790 940,30	105 191 184,62
	2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	6 027 945,00	0,00	6 027 945,00		6 027 945,00
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	12 158 853,58	1 531 890,49	10 626 963,09		10 638 396,23
	214 (sauf 21415, 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	117 143 344,39	10 012 881,05	107 130 463,34		88 518 988,61
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	7 297,25	1 728,38	5 568,87		5 854,78
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23	Immobiliisations corporelles en cours				12 566 822,91	20 519 051,59
	2312	Terrains	1 787,50	0,00	1 787,50		0,00
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	12 565 035,41	0,00	12 565 035,41		20 519 051,59
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				12 895,30	10 000,00
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	20 000,00	7 104,70	12 895,30		10 000,00
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	155 430 958,13	12 166 685,52	143 264 272,61	143 264 272,61	131 997 867,00
A C T I F C I R C U L A N T		STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	31 (OHLM)/ 38(SEM)	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnementnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	FOURNISSEURS DEBITEURS	562 947,46	0,00	562 947,46	562 947,46	0,00
		CREANCES D'EXPLOITATION				8 872 842,40	11 777 248,68
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 437 761,93	0,00	2 437 761,93		2 207 856,71
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	413 et 414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	96 000,00	80 000,00	16 000,00		0,00
	418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		12 284,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 639 957,17	0,00	1 639 957,17		1 100 025,66
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	4 779 123,30	0,00	4 779 123,30		8 457 082,31
		CREANCES DIVERSES (3)				1 666 300,23	1 756 674,44
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	2 976,19	0,00	2 976,19		27 147,84
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	24 190,90	0,00	24 190,90		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 461-4675-4678)	Débiteurs divers	1 639 133,14	0,00	1 639 133,14		1 729 526,60
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				4 832 005,63	3 699 683,14
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	3 680 296,36		3 680 296,36		2 620 224,93
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 151 709,27		1 151 709,27		1 079 458,21
	53-54	Caisse et régies d'avances	0,00		0,00		0,00
C O M P T E S	486	Charges constatées d'avance	308 035,17		308 035,17	308 035,17	261 976,29
		TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	16 322 130,89	80 000,00	16 242 130,89	16 242 130,89	17 495 582,55
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)			171 753 089,02	12 246 685,52	159 506 403,50	159 506 403,50	149 493 449,55
			(1) dont droit au bail		0,00		0,00
			(2) dont à moins d'un an		0,00		0,00
			(3) dont à plus d'un an		0,00		0,00

	N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2025		31/12/2024 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A U X P R O P R E S	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		12 897 713,75	7 897 713,75
	101-104-105 (sociétés)	Capital		12 600 000,00	7 600 000,00
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	12 600 000,00		7 600 000,00
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotation		0,00	0,00
	102	Dotations	0,00		0,00
	103	<i>Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital</i>	0,00		0,00
	106	Réserves		297 713,75	297 713,75
	1061 (sociétés)	Réserve légale	63 407,45		63 407,45
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	77 625,41		77 625,41
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	10671	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	77 625,41		77 625,41
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00
	106851	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	0,00		0,00
	10688	Réserves diverses	156 680,89		156 680,89
	106881	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	0,00		0,00
	11	Report à nouveau (a)	-7 195 814,81	-7 195 814,81	-4 168 385,07
	(SEM)	<i>dont relevant de l'activité agréée depuis 2016</i>	0,00		
		<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	-6 974 964,16		-4 004 698,73
	12	Résultat de l'exercice (a)	-986 907,60	-986 907,60	-3 027 429,74
	(SEM)	<i>dont relevant de l'activité agréée</i>	0,00		0,00
		<i>dont relevant du SIEG</i>	-1 102 564,03		-2 970 266,43
		Montant brut			
		Inscrit au résultat			
	13	Subventions d'investissement	27 745 708,63	26 329 357,71	25 906 331,08
P R O V. D E T T E S	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	31 044 349,05	31 044 349,05	26 608 230,02
	1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL FONDS PROPRES (I ET I bis)	31 044 349,05	31 044 349,05	26 608 230,02
	15	PROVISIONS		926 389,24	414 138,01
	151	Provisions pour risques	913 748,00		354 835,00
	1572	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
	153-158	Autres provisions pour charges	12 641,24		59 303,01
		TOTAL PROVISIONS (II)	926 389,24	926 389,24	414 138,01
D E T T E S		DETTES FINANCIERES (1)		122 972 642,64	115 108 166,91
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1641	<i>Caisse des Dépôts et Consignations</i>	96 825 112,27		91 951 765,70
	1642	<i>C.G.L.L.S.</i>	0,00		0,00
	1647	<i>Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM</i>	0,00		0,00
	1648	<i>Autres établissements de crédit</i>	22 972 935,81		18 549 375,55
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	<i>Dépôts de garantie des locataires</i>	641,91		0,00
	1654	<i>Redevances (location-accession)</i>	0,00		1 381 140,00
	1658	<i>Autres dépôts</i>	0,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1672-1673-1674-1677-1678	<i>Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières</i>	0,00		0,00
	1675	<i>Emprunts participatifs</i>	0,00		0,00
	1676	<i>Avances d'organismes HLM</i>	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	<i>Autres emprunts et dettes assimilées</i>	1 072 378,35		989 868,40
	17 sauf intérêts courus - 18	<i>Dettes rattachées à des participations</i>	0,00		0,00
	519	<i>Concours bancaires courants</i>	2 452,55		0,00
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	<i>Intérêts courus</i>	1 914 995,51		2 236 017,26
	16883	<i>Intérêts compensateurs</i>	184 126,24		0,00
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		0,00	0,00
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	0,00		0,00
	Autres 419	Autres	0,00		0,00
		DETTES D'EXPLOITATION		726 872,25	376 644,91
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	143 609,52		69 948,12
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	583 262,73		306 696,79
		DETTES DIVERSES		3 836 150,32	6 986 269,70
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	<i>Fournisseurs d'immobilisations</i>	2 193 694,20		6 043 976,17
	269-279	<i>Versements restant à effectuer sur titres non libérés</i>	0,00		0,00
		Autres dettes :			
	4563	<i>Associés - Versements reçus sur augmentation de capital</i>	0,00		0,00
	454	<i>Sociétés Civiles Immobilières</i>	0,00		0,00
	451-458	<i>Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.</i>	1 155 716,44		467 097,93
	461 (sauf 4615)	<i>Opérations pour le compte de tiers</i>	0,00		0,00
	4615	<i>Opérations d'aménagement</i>	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	<i>Autres</i>	486 739,68		475 195,60
R E G U L.	487	Produits constatés d'avance		0,00	0,00
	4871-4878	<i>Au titre de l'exploitation et autres</i>	0,00		0,00
	4872	<i>Produits des ventes sur lots en cours</i>	0,00		0,00
		TOTAL DES DETTES (III)	127 535 665,21	127 535 665,21	122 471 081,52
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	159 506 403,50	159 506 403,50	149 493 449,55

(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.

(1) Dont à plus d'un an
à moins d'un an119 399 746,95
3 572 895,69110 886 732,00
4 221 434,91

03 - Compte de résultat



CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1Charges
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2025				31/12/2024	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			6 502 770,13		5 043 909,98	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629) 60 (net de 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers Achats stockés :			1 190 321,45		1 246 378,27	
601	Terrains						
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires						
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers						
606	Achats non stockés de matières et fournitures	460,22	5 786,86	6 247,08		16 094,41	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	62,12		62,12			
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		118 000,00	118 000,00		118 000,00	
613	Locations		38 889,24	38 889,24		54 286,28	
614	Charges locatives et de copropriétés		11 000,00	11 000,00		3 882,74	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		12 042,71	12 042,71			
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs						
6156	Maintenance		2 202,00	2 202,00			
6158	Autres travaux d'entretien		2 324,79	2 324,79		2 457,55	
616	Primes d'assurances		105 862,11	105 862,11		37 317,28	
621	Personnel extérieur à l'organisme						
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		42 785,43	42 785,43		132 235,31	
623	Publicité, publications, relations publiques					3 791,18	
625	Déplacements, missions et réceptions		25 473,05	25 473,05		28 535,54	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		3 966,00	3 966,00		2 923,00	
6285	Redevances		7 029,56	7 029,56		6 716,77	
Autres comptes 61 et 62	Autres		814 437,36	814 437,36		840 138,21	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			308 517,42		191 958,93	
631-633	Sur rémunérations		65 165,83	65 165,83		49 874,43	
63512	Taxes foncières		129 840,20	129 840,20		103 046,00	
Autres 635-637	Autres	104 026,00	9 485,39	113 511,39		39 038,50	
64	Charges de personnel			758 027,15		663 902,95	
641-6481	Salaires et traitements		502 221,07	502 221,07		447 158,72	
645-647-6485	Charges sociales		255 806,08	255 806,08		216 744,23	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			4 241 813,81		2 938 919,51	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		3 315 160,71	3 315 160,71		2 605 316,98	
Autres 6811	Autres immobilisations		1 263,86	1 263,86		464,52	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances		80 000,00	80 000,00			
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien						
Autres 6815	Autres provisions		845 389,24	845 389,24		333 138,01	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			4 090,30		2 750,32	
654	Pertes sur créances irrécouvrables						
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		4 090,30	4 090,30		2 750,32	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			3 984 743,69		3 897 962,79	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières						
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		3 878 563,40	3 878 563,40		3 746 086,10	
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		39 658,75	39 658,75		134 840,61	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		7 318,04	7 318,04		17 036,08	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		59 203,50	59 203,50			
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			333 955,82		363 516,61	
671	Sur opérations de gestion						
	Sur opérations en capital :			333 955,82		363 516,61	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut						
678	Autres charges exceptionnelles		333 955,82	333 955,82		363 516,61	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :						
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions						
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES	104 548,34	10 716 921,30	10 821 469,64		9 305 389,38	
	Solde créditeur = bénéfice						
	dont relevant du SIEG						
	dont ne relevant pas du SIEG						
	TOTAL GENERAL			10 821 469,64		9 305 389,38	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs		3 437,82			2 397,94	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						



3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2025			31/12/2024	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		7 435 059,79		5 701 462,82	
70 (net de 709)	Produits des activités		6 680 469,03		5 052 068,03	
7011	Ventes de terrains lotis					
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	462 227,18			49 917,49	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	15 577,85				
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	7 131,90				
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers					
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	6 170 539,37			5 002 150,54	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	460,00				
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	24 532,73				
Autres 708	Autres					
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée		406 781,35		495 295,71	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	306 985,69			421 714,76	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	99 795,66			73 580,95	
74	Subventions d'exploitation					
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses					
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		333 138,01		95 415,93	
78157	Provisions pour gros entretien					
78174	Dépréciations de créances					
Autres 781	Autres reprises	333 138,01			95 415,93	
791	Transferts de charges d'exploitation	14 658,91	14 658,91		17 400,30	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	12,49	12,49		41 282,85	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		119 931,90		113 890,84	
761	De participations (2)					
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76261-76262	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	116 622,60	116 622,60		113 890,84	
765-766-768	Autres (2)	414,00	414,00			
786	Reprises sur dépréciations et provisions	2 895,30	2 895,30			
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 279 570,35		462 605,98	
771	Sur opérations de gestion	48 813,79	48 813,79			
	Sur opérations en capital :		2 230 756,56		462 605,98	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif					
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	349 558,37			238 750,88	
778	Autres	1 881 198,19			223 855,10	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	9 834 562,04	9 834 562,04		6 277 959,64	
	Solde débiteur = perte		986 907,60		3 027 429,74	
	dont relevant du SIEG		1 102 564,03		2 970 266,43	
	dont ne relevant pas du SIEG		-115 656,43		57 163,31	
	TOTAL GENERAL		10 821 469,64		9 305 389,38	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		204 739,18		12 356,85	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

04 - Annexe

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

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

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus	13 748 975,50	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	13 748 975,50
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	13 748 975,50 €
			80188	Engagements divers	
TOTAL		13 748 975,50	TOTAL		13 748 975,50

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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



CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

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

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2025

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		-4 168 385,07			-348 180,76		-3 820 204,31		
12 - Résultat de l'exercice N-1		-3 027 429,74			-2 583 866,41		-443 563,33		
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat									
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres									
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)									
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)									
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)									
10685 Réserves sur cessions immobilières									
10688 Réserves diverses									
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		-7 195 814,81			-2 932 047,17		-4 263 767,64		
TOTAL		-7 195 814,81	-7 195 814,81		-2 932 047,17	-2 932 047,17	-4 263 767,64	-4 263 767,64	

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

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

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

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	3 042 016,59	2 901 146,72	3 374 916,39	5 002 150,54	6 218 241,85
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	1 408 491,35	729 733,09	-726 392,50	-183 926,16	2 918 872,90
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-348 180,76	-1 099 792,11	-2 664 476,87	-3 027 429,74	-986 907,60
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	3	2	3	4	
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	176 131,20	230 511,74	309 265,88	447 158,72	502 221,07
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	79 736,54	112 218,79	152 154,43	216 744,23	255 806,08

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	-2 177 623,71	-1 142 406,48	1 867 761,55	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	70 343,86	113 890,84	117 036,60	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	3 491 403,17	5 052 068,03	6 680 469,03	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	116 486,78	49 917,49	462 227,18	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	3 445 260,25	5 116 041,38	6 335 278,45	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	-63,21%	-22,33%	29,48%	-18,68%

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

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

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

N° de compte	Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	3	3	4	5	6	7	8 (2+3+4-5-6)
	INCORPORELLES						
201	Frais d'établissement						
2082-2083- 2084- 2085	Baux long terme et droits d'usufruit	6 726 749,86		779 679,14			7 506 429,00
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
203-205-206 -207- 2088	Autres immobilisations incorporelles	266,00					266,00
	TOTAL I	6 727 015,86		779 679,14			7 506 695,00
	CORPORELLES						
	TERRAINS						
2111	Terrains nus						
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	6 027 945,00					6 027 945,00
212	Agencements - Aménagements de terrains						
	TOTAL II	6 027 945,00					6 027 945,00
	CONSTRUCTIONS						
213 (sauf 21315- 2135)	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]	11 836 232,51		322 621,07			12 158 853,58
	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants			322 621,07			
	Additions et remplacement de composants (1)						
214 (sauf 21415- 2145)	Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]	95 714 458,99		21 428 885,40			117 143 344,39
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants			21 428 885,40			
	Additions et remplacement de composants (1)						
21315-2135 - 21415-2145	Bâtiments et install. admin. [C]						
	TOTAL III [A+B+C]	107 550 691,50		21 751 506,47			129 302 197,97
215	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV						
	DIVERS						
2181	Install. générales, agencements et aménagements div.						
2182	Matériel de transport						
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	6 319,30	977,95				7 297,25
2184	Mobilier						
2188	Diverses						
	TOTAL V	6 319,30	977,95				7 297,25
22	Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure		3 243,50		1 456,00		1 787,50
2313-2314- 2318- 235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	19 549 359,91	13 827 311,75		22 529 729,61		10 846 942,05
	- Additions et remplacements de composants (1)	969 691,68	748 401,68				1 718 093,36
238	Avances et acomptes						
	TOTAL VII	20 519 051,59	14 578 956,93		22 531 185,61		12 566 822,91
	Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	134 104 007,39	14 579 934,88	21 751 506,47	22 531 185,61		147 904 263,13
	FINANCIERES						
261-266- 2675- 2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	20 000,00					20 000,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
272	Titres immobilisés (droit de créance)						
2741	Prêts participatifs						
2781	Prêts principaux pour accession						
2782	Prêts complémentaires pour accession						
2783	Prêts aux SCCC						
269- 271- 274 (sauf 2741) -275- 2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)						
2678-2768	Intérêts courus						
	TOTAL IX	20 000,00					20 000,00
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	140 851 023,25	14 579 934,88	22 531 185,61	22 531 185,61		155 430 958,13

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

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)

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

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



CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

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

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

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	449 119,07	163 695,83			612 814,90
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	266,00				266,00
	TOTAL I	449 385,07	163 695,83			613 080,90
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 197 836,28	332 775,09			1 531 890,49
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	7 195 470,38	2 818 689,79			10 012 881,05
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III	8 393 306,66	3 151 464,88			11 544 771,54
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	464,52	1 263,86			1 728,38
28184	Mobilier					
28188	Diverses					
	TOTAL V	464,52	1 263,86			1 728,38
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	8 843 156,25	3 316 424,57			12 159 580,82

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

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

Structure

60 ans



CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

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

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

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

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

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2025

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	59 303,01	12 641,24	59 303,01	(3) 12 641,24
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	354 835,00	832 748,00	273 835,00	913 748,00
TOTAL II	414 138,01	845 389,24	(2) 333 138,01	926 389,24
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières	10 000,00		2 895,30	7 104,70
TOTAL III	10 000,00		2 895,30	7 104,70
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires				
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances		80 000,00		80 000,00
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V		80 000,00		80 000,00
TOTAL VI (III+IV+V)	10 000,00	80 000,00	2 895,30	87 104,70
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	424 138,01	(1) 925 389,24	(1) 336 033,31	1 013 493,94

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation - Financières - Exceptionnelles	925 389,24	333 138,01 2 895,30
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées ... de provisions non utilisées (*)		51 629,94 281 508,07
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			12 641,24

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



4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

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

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)					
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	119 798 048,08	1 352 619,34	9 055 760,31	109 389 668,43	15 753 235,16
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	641,91	Non ventilable (3)		641,91	
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 072 378,35	118 702,05	474 808,20	478 868,10	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	2 452,55	2 452,55			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	1 914 995,51	1 914 995,51			
16883	Intérêts compensateurs	184 126,24	184 126,24			
TOTAL I dettes financières		122 972 642,64	3 572 895,69	9 530 568,51	109 869 178,44	15 753 235,16
dont emprunts remboursables in fine						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	2 337 303,72	2 337 303,72			
419	Clients créditeurs					
42	Personnel et comptes rattachés	53 791,06	53 791,06			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	64 722,45	64 722,45			
44	Etat et autres collectivités publiques	464 749,22	464 749,22			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	464 749,22	464 749,22			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	1 155 716,44	1 155 716,44			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	1 155 716,44	1 155 716,44			
46	Créditeurs divers	486 739,68	486 739,68			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	486 739,68	486 739,68			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		4 563 022,57	4 563 022,57			
487	Produits constatés d'avance					
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III						
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		127 535 665,21	8 135 918,26	9 530 568,51	109 869 178,44	15 753 235,16

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	8 883 675,80
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 173 806,20
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières			
TOTAL I				
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	562 947,46	562 947,46	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	2 437 761,93	2 437 761,93	
416	Clients douteux ou litigieux	96 000,00	96 000,00	
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients			
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques	6 419 080,47	6 419 080,47	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	6 419 080,47	6 419 080,47	
45	Groupes, associés et opération de coopération	2 976,19	2 976,19	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	2 976,19	2 976,19	
46	Débiteurs divers	1 663 324,04	1 663 324,04	
461	Opérations pour le compte de tiers	24 190,90	24 190,90	
46 sauf 461	Autres créances (1)	1 639 133,14	1 639 133,14	
TOTAL II		11 182 090,09	11 182 090,09	
486	Charges constatées d'avance	308 035,17	308 035,17	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		308 035,17	308 035,17	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		11 490 125,26	11 490 125,26	
(1) RENVOIS				
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	4 779 123,30		
	Subventions d'exploitation à recevoir			
	TVA	1 635 095,17		

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

[illegible]

(en euros)

Exercice au : 31/12/2025

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° d'SREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

(3) Ile ont inscrit t r al u i n i e r l e c o n t e r a l a n s l a r u i e o s e r a t i o n s

(4) entlonner, ans cette colonne le total, es ts et a n c e s u c t i o n s e r o n t e n t s l a d i t e l e x e r c i c e a n s l a r u i e o s e r a t i o n s l e p r i c i p a l s c o n s t i t u e e s l e c a s c o n t i n u e u n e x e r c i c e a n s l a r u i e o s e r a t i o n s e t p a r a c e l l e s d e l' o r g a n i s m e l e p r i c i p a l a n s l a r u i e o s e r a t i o n s

(5) ont l a e u r i n t a i n e e x c e s s u c a p i t a l e l o r a n i s e n t r e e s t e s t r e s

(6) ont l e s u c a p i t a l t e m p o r a i r e s

(7) ont l e s u c a p i t a l t e m p o r a i r e s

(8) ont l e s c o n t e n t s e s c a l a n s l a r u i e o s e r a t i o n s e s t r e s e s t r e s i n f e r i e u r 1 u c a p i t a l e l o r a n i s e n t r e e s t e s t r e s

(9) ont l e s c o n t e n t s e s c a l a n s l a r u i e o s e r a t i o n s e s t r e s e s t r e s i n f e r i e u r 1 u c a p i t a l e l o r a n i s e n t r e e s t e s t r e s

Observations

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

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

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	5,00			
<i>Cadres</i>	4,00			
<i>Non cadres</i>	1,00			
Gardiens d'immeubles				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
Personnels d'immeubles				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
Personnels de maintenance				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
TOTAL	5,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	5,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>				
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>				

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

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	4,00		4,00
- Fins de contrats au cours de l'année	1,00		1,00
+ Contrats signés au cours de l'année	2,00		2,00
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	5,00		5,00

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

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

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

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



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

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2025

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

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	14 658,91		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	14 658,91		

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

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

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



CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée
Exercice au : 31/12/2025

N° Inventaire	Opérations	Immobilisations Incorporelles (compte 721) (1)	Coûts internes (compte 7221) (2)	Frais financiers (compte 7222) (3)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (4)	Total
	1	2	3	4	5	6
sans objet	Voir ci-dessous		99 795,66	306 985,69		406 781,35

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

(2) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.
*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.*

(3) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.
Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont obligatoirement inscrits dans dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

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



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

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

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

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

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

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

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

22

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2025

II - PRODUITS

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



4.14.1 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES & PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS (SPECIFIQUE OPH)

4.14 ChargesProduits antér.(OPH)
Exercice au : 31/12/2025

672 - Charges sur exercices antérieurs				772 - Produits sur exercices antérieurs		
Nature	Montant		N° de compte de virement	Nature	Montant	N° de compte de virement
	Récupérable	Non récupérable				
1	2	2bis	3	1	2	3
Détail des charges : REGUL TS 2024		3 437,82		Détail des produits : Clôture opération CLASSE VI LYON Profits banque antérieur 2017	204 739,18 4,80	
Divers non significatifs				Divers non significatifs		
TOTAL		3 437,82		TOTAL	204 743,98	

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Livraisons

L'année 2025 été marquée par trois livraisons :

- L'EHPAD "CHABATZ D'ENTRAR" A ROCHECHOUART (87) : un établissement de 75 places, livré le 30 janvier 2025 ;
- L'EXTENSION REHABILITATION DE LA MAS « FAMILLE CHARLES » A LILLERS (62) : cette opération s'inscrit dans le cadre d'un bail à construction consenti par la Croix Rouge Française à la Société en 2021. La MAS de 59 places a été réhabilitée, pour sa 1ère phase, en juillet 2025 (cf. également le § 4.5 relatif aux événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice) ;
- LA MAISON DE LA DIVERSITE, A LYON (69), QUARTIER DE LA CROIX-ROUSSE : un habitat participatif et inclusif de 15 logements destiné aux seniors LGBTI+ pour lutter contre l'isolement social, livré le 25 septembre 2025.

1.2 Projets abandonnés

Les charges exceptionnelles pour projet abandonnés s'élèvent respectivement à 274 k€ en 2025 et 360 k€ en 2024.

Le montant des projets abandonnés mis en charges exceptionnelles représente 2,53% du total des charges et 2,78% du total des produits.

1.3 Parts acquises

Un acte constatant la non-réalisation des conditions suspensives des actes de locations-ventes de LYON et de NÎME a été signé le 22/12/2025. Les parts acquises de LYON et de NIMES, qui étaient constatées respectivement pour 986 k€ et 395 k€ au 31/12/2024, ont été comptabilisées en produits exceptionnels sur 2025.

1.4 Augmentation de capital

A la suite de la délibération de l'Assemblée Générale Mixte de CROIX-ROUGE HABITAT du 25 mai 2025, le capital social de la société a été augmenté de 5.000 k€ le 11 juin 2025, passant ainsi de 7.600 k€ à 12.600 k€.

1.5 Mandat de gestion CRH – SFHE

Un mandat de gestion a été conclu entre CROIX ROUGE HABITAT et SFHE en date du 31/01/2025 pour la gestion de la première maison de la diversité à LYON (69) concernant 15 logements.

1.6 Evolution des effectifs

Les effectifs ont évolué à la hausse les ETP passant de 4 ETP au 31/12/2024 à 5 ETP au 31/12/2025.

1.7 Baisse du taux du livret A

Après avoir atteint un taux de 3%, le 1^{er} février 2023, le taux du livret A a connu deux baisses successives en 2025 :

- 2,40% le 1^{er} février 2025
- 1,70% le 1^{er} août 2025

L'impact de la baisse du taux du livret A, qui est une bonne nouvelle pour les ESH, aura principalement un impact dans les comptes 2026 en diminuant les charges financières, améliorant ainsi le résultat d'exploitation de l'entreprise et sa capacité à investir.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

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

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

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

L'arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social 9 R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation, sera mise en application à partir du 1er janvier 2026. »

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

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

2.2 – Permanence d'estimation comptable sur 2025

Dans le respect des conditions fixées aux articles 213-8 à 213-15 du plan comptable général, 99,8 K€ de salaires et charges sociales ont été immobilisés au 31/12/2025.

Les salaires et les charges sociales afférentes des personnels impliqués directement dans des opérations immobilières de la société sont immobilisés pour les activités suivantes :

- Pilotage des études : faisabilité technique, juridique et financière des projets immobiliers
- Coordination des phases de montage d'opération : recherche de financements, validation des plans et du permis de construire, montage du DCE
- Supervision de l'exécution des travaux : lancement des travaux, suivi des calendriers, gestion des coûts, des surcoûts et des risques
- Assistance à la livraison des biens : réception, mise en service et suivi réserves.

Ces activités sont dûment documentées et rattachées à des projets d'immobilisation spécifiques.

2.3 - Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et des postes du passif

2.31 Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

- outre les travaux et honoraires facturés par les sociétés extérieures,
- les frais financiers courus pendant la phase de construction et générés par des financements extérieurs obtenus,
- les coûts internes de gestion de l'opération dans la limite imposée par l'instruction comptable des sociétés anonymes d'HLM ; toutefois, pour les opérations financées par des emprunts aidés par l'Etat, les coûts internes sont évalués à leur valeur réelle.

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

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

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

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

2.32 Evaluation des immobilisations incorporelles

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

La valeur brute des baux emphytéotiques est composée du montant contractuel, augmenté des frais d'actes éventuels.

2.33 Amortissements et dépréciation des immobilisations

2.331 Amortissements

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

Immobilisations incorporelles :

- Baux emphytéotiques durée du bail dans la limite de la durée de vie de la construction

Immobilisations corporelles :

- Constructions (Immeubles de rapport et bâtiment administratifs) :
Les immeubles construits par la société ou bien acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

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

2.332 Dépréciation

Conformément au principe comptable de prudence, lorsque la valeur nette comptable d'un bien est supérieure à sa valeur actuelle, il importe de constater une dépréciation.

2.34 Immobilisations financières

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

Elles sont exclusivement composées de dépôts de garantie et fonds de roulement.

2.35 Dépréciation des créances clients

Une dotation sur clients autres activités a été constatée au 31/12/2025 pour 80 k€.

2.36 Trésorerie

Le poste est composé de comptes bancaires et de dépôts sur le Livret A.

Année	N° compte	Libellé compte	Disponibilité	Concours bancaires Intérêts
2025	512070000	Caissed'Epargne	109 103,48	
2025	512070001	Caisse d'Epargne AUG K		
2025	512080000	CaisseDépôtsConsignation	536 367,74	
2025	512100000	CréditAgriculture	478 880,89	
2025	512110000	CréditCoopératif	8 291,28	
2025	512110001	CréditCoopératif PRO450	19 065,88	
2025	516210000	CréditAgriculture LivretA	3 606 076,07	
2025	516301000	Arkéa Kerea croissance	74 220,29	
2025	518100000	IntérêtsCoursusàPayer		8 312,85
2025	518100300	IntérêtsCoursusàPayerMdG		510,00
2025	519010001	ARKEA Crédit VEFA Argent		2 452,55
2025	580000000	VirementsInternes		
TOTAL			4 832 005,63	11 275,40

2.37 Subventions d'investissements

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

Produits

Immobilisations amortissables : selon le rythme d'amortissement du bien

Immobilisations non amortissables 1/10.

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

Le montant brut des subventions sorties est diminué du cumul des reprises en compte de résultat.

Le montant des produits comptabilisés en exceptionnel à la suite des reprises de subventions s'élève à 350 k€ en 2025 contre 239 k€ en 2024.

2.38 Financement des actifs

Les immeubles sont financés par des emprunts, des subventions et des fonds propres, conformément à la réglementation HLM.

La société contracte deux grandes catégories d'emprunt :

- emprunts aidés par l'état octroyés par des établissements bancaires sur une durée de 25, 35 ou 50 ans, suivant le bien financé et assortis d'une garantie de collectivités locales ou bien de la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Social)
- emprunts distribués par des réservataires de logements, collecteurs de la participation de l'employeur à l'effort construction.

Les montants non encore réalisés sur emprunt sont portés au hors bilan en engagements reçus et ne figurent pas au passif du bilan.

A la fin de l'exercice, les immobilisations en cours sont financées sur fonds propres.

Les subventions sont inscrites en capitaux propres dès leur notification ; le montant restant à encaisser est porté au poste « autres créances d'exploitation » à l'actif du bilan.

2.39 Indemnités de départ à la retraite et prime médaille du travail

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

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

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

2.4 - Méthode d'évaluation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué de loyers relatifs au patrimoine pour montant de 6.193.709,12 € au 31/12/2025.

III. NOTES SUR LE RESULTAT SIEG / hors SIEG

Pour l'exercice 2025, la société a dégagé une perte de - 986 907,60 € dont une perte de 1.102.564,03 € relevant du SIEG et un gain de 115 656.43 € relevant du hors SIEG.

IV. AUTRES INFORMATIONS

4.1 - Avances et crédits alloués aux dirigeants

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

4.2 - Engagements hors bilan

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

- émission des bons de commande de travaux d'entretien locatif
- saisie des contrats d'entretien pluri-annuels du patrimoine,
- gestion des baux de nos clients,
- contrats d'emprunt et leurs garanties associées, dès leur signature,
- marché et commande sur opération de construction ou réhabilitation d'immeubles,
- réservations de logements au profit des collectivités locales et des collecteurs de la participation de l'employeur à l'effort construction.

4.3 - Honoraires du commissaire aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2025 de la société s'élèvent à 12 K€ TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

4.4 - Transactions avec les parties liées

La société n'a réalisé aucune opération significative avec les parties liées.

4.5 - Evènements post clôture

Au 1^{er} février 2026, le taux du livret A connaît une nouvelle baisse passant de 1,7% à 1,5%.

Depuis la clôture de l'exercice 2025, la Société a livré deux résidences :

- Le 28 janvier 2026 : livraison d'un Etablissement et Services pour Enfants et Adolescents Polyhandicapés (EEAP) de 50 places à Nissan-Lez-Enserune (34) ;

CROIX ROUGE HABITAT – ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2025

- Le 3 février 2026 : livraison de la dernière phase des travaux d’extension/réhabilitation de la Maison d’accueil spécialisée (MAS) Famille Charles de 69 places à Lillers (62).

Les conseils d’administration des sociétés CPH ARCADE VYV et ANTIN RESIDENCES, sa filiale, ont approuvé, respectivement les 11 et 12 février 2026, le début du travail préparatoire dans le cadre de la fusion absorption d’ANTIN RESIDENCES par CPH ARCADE VYV.



Rapport du commissaire aux comptes

Exercice social clos le 31 décembre 2025

Copie certifiée conforme

Le 30 juillet 2026 | 14:05:06 CEST

Le Président du Conseil d'Administration

Guy BERNFELD

DocuSigned by:

9FFA4FD9A2D647B...



CROIX ROUGE HABITAT

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Grant Thornton SAS

SAS d'Expertise Comptable et de

Commissariat aux Comptes

29 rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine

CROIX ROUGE HABITAT

Société anonyme d'HLM

59 rue de Provence

75009 Paris

RCS : 552094476

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

A l'assemblée générale de Croix Rouge Habitat,

OPINION

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

Informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le 18 mai 2026, à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton SAS
Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande
Associé

2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte		ACTIF	31/12/2025				31/12/2024
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2		3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E		COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 (SEM)	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	-		-		0,00 €
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				6 893 614,10	6 277 630,79
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	7 506 429,00	612 814,90	6 893 614,10		6 277 630,79
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	266,00	266,00	0,00		0,00
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				123 790 940,30	105 191 184,62
	211	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	6 027 945,00	0,00	6 027 945,00		6 027 945,00
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	12 158 853,58	1 531 890,49	10 626 963,09		10 638 396,23
	214 (sauf 21415, 2145)	Constuctions locatives sur sol d'autrui	117 143 344,39	10 012 881,05	107 130 463,34		88 518 988,61
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	7 297,25	1 728,38	5 568,87		5 854,78
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23	Immobilisations corporelles en cours				12 566 822,91	20 519 051,59
	2312	Terrains	1 787,50	0,00	1 787,50		0,00
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	12 565 035,41	0,00	12 565 035,41		20 519 051,59
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				12 895,30	10 000,00
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	20 000,00	7 104,70	12 895,30		10 000,00
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	155 430 958,13	12 166 685,52	143 264 272,61	143 264 272,61	131 997 867,00
A C T I F C I R C U L A N T		STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	3 (net du 319, 339, 359)						
	31 (OHLM)/ 38(SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	FOURNISSEURS DEBITEURS	562 947,46	0,00	562 947,46	562 947,46	0,00
		CREANCES D'EXPLOITATION				8 872 842,40	11 777 248,68
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 437 761,93	0,00	2 437 761,93		2 207 856,71
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	413 et 414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	96 000,00	80 000,00	16 000,00		0,00
	418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		12 284,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 639 957,17	0,00	1 639 957,17		1 100 025,66
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	4 779 123,30	0,00	4 779 123,30		8 457 082,31
		CREANCES DIVERSES (3)				1 666 300,23	1 756 674,44
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	2 976,19	0,00	2 976,19		27 147,84
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	24 190,90	0,00	24 190,90		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 461 -4675-4678)	Débiteurs divers	1 639 133,14	0,00	1 639 133,14		1 729 526,60
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				4 832 005,63	3 699 683,14
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	3 680 296,36		3 680 296,36		2 620 224,93
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 151 709,27		1 151 709,27		1 079 458,21
	53-54	Caisse et régies d'avances	0,00		0,00		0,00
	486	Charges constatées d'avance	308 035,17		308 035,17	308 035,17	261 976,29
		TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	16 322 130,89	80 000,00	16 242 130,89	16 242 130,89	17 495 582,55
R E G U L E	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)			171 753 089,02	12 246 685,52	159 506 403,50	159 506 403,50	149 493 449,55
			(1) dont droit au bail		0,00		0,00
			(2) dont à moins d'un an		0,00		0,00
			(3) dont à plus d'un an		0,00		0,00

N° de compte 1		PASSIF 2	31/12/2025		31/12/2024 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		12 897 713,75	7 897 713,75
	101-104-105 (sociétés)	Capital		12 600 000,00	7 600 000,00
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	12 600 000,00		7 600 000,00
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105	Ecarts de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotations		0,00	0,00
	102	Dotations	0,00		0,00
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	106	Reserves		297 713,75	297 713,75
	1061 (sociétés)	Réserve légale	63 407,45		63 407,45
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	77 625,41		77 625,41
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	77 625,41		77 625,41
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10688	Réserves diverses	156 680,89		156 680,89
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11	Report à nouveau (a)	-7 195 814,81	-7 195 814,81	-4 168 385,07
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	-6 974 964,16		-4 004 698,73
	12	Résultat de l'exercice (a)	-986 907,60	-986 907,60	-3 027 429,74
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG	-1 102 564,03		-2 970 266,43
		Montant brut	Inscrit au résultat		
	13	Subventions d'investissement	27 745 708,63	1 416 350,92	26 329 357,71
PROVISIONS	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	31 044 349,05	31 044 349,05	26 608 230,02
	1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL FONDS PROPRES (I ET I bis)	31 044 349,05	31 044 349,05	26 608 230,02
	15	PROVISIONS		926 389,24	414 138,01
	151	Provisions pour risques	913 748,00		354 835,00
	1572	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
DETTES FINANCIERES	153-158	Autres provisions pour charges	12 641,24		59 303,01
		TOTAL PROVISIONS (II)	926 389,24	926 389,24	414 138,01
		DETTES FINANCIERES (1)		122 972 642,64	115 108 166,91
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	96 825 112,27		91 951 765,70
	1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit	22 972 935,81		18 549 375,55
DETTES D'EXPLOITATION	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	641,91		0,00
	1654	Redevances (location-accession)	0,00		1 381 140,00
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	1 072 378,35		989 868,40
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
DETTES D'EXPLOITATION	519	Concours bancaires courants	2 452,55		0,00
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	1 914 995,51		2 236 017,26
	16883	Intérêts compensateurs	184 126,24		0,00
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		0,00	0,00
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	0,00		0,00
	Autres 419	Autres	0,00		0,00
		DETTES D'EXPLOITATION		726 872,25	376 644,91
DETTES D'EXPLOITATION	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	143 609,52		69 948,12
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	583 262,73		306 696,79
		DETTES DIVERSES		3 836 150,32	6 986 269,70
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	2 193 694,20		6 043 976,17
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
REGLUL	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	1 155 716,44		467 097,93
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	486 739,68		475 195,60
	487	Produits constatés d'avance		0,00	0,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
		TOTAL DES DETTES (III)	127 535 665,21	127 535 665,21	122 471 081,52
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	159 506 403,50	159 506 403,50	149 493 449,55
		(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an		119 399 746,95	110 886 732,00
		à moins d'un an		3 572 895,69	4 221 434,91

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1Charges

Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2025				31/12/2024	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			6 502 770,13		5 043 909,98	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			1 190 321,45		1 246 378,27	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains						
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires						
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers						
606	Achats non stockés de matières et fournitures	460,22	5 786,86	6 247,08		16 094,41	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	62,12		62,12			
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		118 000,00	118 000,00		118 000,00	
613	Locations		38 889,24	38 889,24		54 286,28	
614	Charges locatives et de copropriétés		11 000,00	11 000,00		3 882,74	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		12 042,71	12 042,71			
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs						
6156	Maintenance		2 202,00	2 202,00			
6158	Autres travaux d'entretien		2 324,79	2 324,79		2 457,55	
616	Primes d'assurances		105 862,11	105 862,11		37 317,28	
621	Personnel extérieur à l'organisme						
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		42 785,43	42 785,43		132 235,31	
623	Publicité, publications, relations publiques					3 791,18	
625	Déplacements, missions et réceptions		25 473,05	25 473,05		28 535,54	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		3 966,00	3 966,00		2 923,00	
6285	Redevances		7 029,56	7 029,56		6 716,77	
Autres comptes 61 et 62	Autres		814 437,36	814 437,36		840 138,21	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			308 517,42		191 958,93	
631-633	Sur rémunérations		65 165,83	65 165,83		49 874,43	
63512	Taxes foncières		129 840,20	129 840,20		103 046,00	
Autres 635-637	Autres	104 026,00	9 485,39	113 511,39		39 038,50	
64	Charges de personnel			758 027,15		663 902,95	
641-6481	Salaires et traitements		502 221,07	502 221,07		447 158,72	
645-647-6485	Charges sociales		255 806,08	255 806,08		216 744,23	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			4 241 813,81		2 938 919,51	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilitisations locatives		3 315 160,71	3 315 160,71		2 605 316,98	
Autres 6811	Autres immobilisations		1 263,86	1 263,86		464,52	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances		80 000,00	80 000,00			
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien						
Autres 6815	Autres provisions		845 389,24	845 389,24		333 138,01	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			4 090,30		2 750,32	
654	Pertes sur créances irrécouvrables						
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		4 090,30	4 090,30		2 750,32	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			3 984 743,69		3 897 962,79	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières						
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		3 878 563,40	3 878 563,40		3 746 086,10	
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		39 658,75	39 658,75		134 840,61	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		7 318,04	7 318,04		17 036,08	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		59 203,50	59 203,50			
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			333 955,82		363 516,61	
671	Sur opérations de gestion						
	Sur opérations en capital :			333 955,82		363 516,61	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut						
678	Autres charges exceptionnelles		333 955,82	333 955,82		363 516,61	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :						
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions						
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES	104 548,34	10 716 921,30	10 821 469,64		9 305 389,38	
	Solde créditeur = bénéfice						
	dont relevant du SIEG						
	dont ne relevant pas du SIEG						
	TOTAL GENERAL			10 821 469,64		9 305 389,38	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			3 437,82		2 397,94	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2025			31/12/2024	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		7 435 059,79		5 701 462,82	
70 (net de 709)	Produits des activités		6 680 469,03		5 052 068,03	
7011	Ventes de terrains lotis					
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	462 227,18			49 917,49	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	15 577,85				
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	7 131,90				
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers					
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	6 170 539,37			5 002 150,54	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	460,00				
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	24 532,73				
Autres 708	Autres					
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée		406 781,35		495 295,71	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	306 985,69			421 714,76	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	99 795,66			73 580,95	
74	Subventions d'exploitation					
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses					
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		333 138,01		95 415,93	
78157	Provisions pour gros entretien					
78174	Dépréciations de créances					
Autres 781	Autres reprises	333 138,01			95 415,93	
791	Transferts de charges d'exploitation	14 658,91	14 658,91		17 400,30	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	12,49	12,49		41 282,85	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		119 931,90		113 890,84	
761	De participations (2)					
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76261-76262	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	116 622,60	116 622,60		113 890,84	
765-766-768	Autres (2)	414,00	414,00			
786	Reprises sur dépréciations et provisions	2 895,30	2 895,30			
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 279 570,35		462 605,98	
771	Sur opérations de gestion	48 813,79	48 813,79			
	Sur opérations en capital :		2 230 756,56		462 605,98	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif					
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	349 558,37			238 750,88	
778	Autres	1 881 198,19			223 855,10	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	9 834 562,04	9 834 562,04		6 277 959,64	
	Solde débiteur = perte		986 907,60		3 027 429,74	
	dont relevant du SIEG		1 102 564,03		2 970 266,43	
	dont ne relevant pas du SIEG		-115 656,43		57 163,31	
	TOTAL GENERAL		10 821 469,64		9 305 389,38	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		204 739,18		12 356,85	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Acquisitions

Trois livraisons ont été effectuées :

- Un EHPAD à ROCHECHOUARD (87)
Cet EHPAD a été construit par la Société dans le cadre d'un bail à construction consenti par la Croix Rouge Française en 2022. Cet établissement de 75 places a été livré en janvier 2025 ;
- Un MAS « FAMILLE CHARLES » à LILLERS (62)
Cette maison d'accueil spécialisée a été construite par la Société dans le cadre d'un bail à construction consenti par la Croix Rouge Française en 2021. Le MAS de 59 places (LLS) a été livré en juillet 2025 (cf. également le § 4.5 relatif aux événements post-clôture) ;
- Une pension de famille « MAISON DE LA DIVERSITE » à LYON (69)
Cet établissement a été construit par la Société dans le cadre d'un bail à construction consenti par la Croix Rouge Française en 2023. La pension de famille de 15 places (3PLAI/2PLUS/2PLS/8LLI) a été livrée en septembre 2025.

1.2 Projets abandonnés

Les charges exceptionnelles pour projet abandonnés s'élèvent respectivement à 274 k€ en 2025 et 360 k€ en 2024.

Le montant des projets abandonnés mis en charges exceptionnelles représente 2,53% du total des charges et 2,78% du total des produits.

1.3 Parts acquises

Les parts acquises de LYON et de NIMES qui étaient constatées respectivement pour 986 k€ et 395 k€ au 31/12/2024 ont été mises en produits exceptionnels sur 2025 à la suite de la constatation de la non-réalisation des conditions suspensives de la location-vente en date du 22/12/2025.

1.4 Augmentation de capital

A la suite de la délibération de l'Assemblée Générale Mixte de CROIX-ROUGE HABITAT du 25 mai 2025, le capital social de la société a été augmenté de 5.000 k€ le 11 juin 2025, passant ainsi de 7.600 k€ à 12.600 k€.

CROIX ROUGE HABITAT – ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2025

1.5 Mandat de gestion CRH – SFHE

Un mandat de gestion a été conclu entre CROIX ROUGE HABITAT et SFHE en date du 31/01/2025 pour la gestion de la première maison de la diversité à LYON (69) concernant 15 logements.

1.6 Evolution des effectifs

Les effectifs ont évolué à la hausse les ETP passant de 4 ETP au 31/12/2024 à 5 ETP au 31/12/2025.

1.7 Baisse du taux du livret A

Après avoir atteint un taux de 3%, le 1^{er} février 2023, le taux du livret A a connu deux baisses successives en 2025 :

- 2,40% le 1^{er} février 2025
- 1,70% le 1^{er} août 2025

L'impact de la baisse du taux du livret A, qui est une bonne nouvelle pour les ESH, aura principalement un impact dans les comptes 2026 en diminuant les charges financières, améliorant ainsi le résultat d'exploitation de l'entreprise et sa capacité à investir.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES**2.1 - Méthodes générales de présentation et d'évaluation**

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

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

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

Les arrêtés du 14 décembre 2022, du 8 décembre 2023 et du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

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

- Image fidèle
- Comparabilité et continuité d'activité

CROIX ROUGE HABITAT – ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2025

- Régularité et sincérité
- Prudence
- Permanence des méthodes

2.2 – Permanence d'estimation comptable sur 2025

Dans le respect des conditions fixées aux articles 213-8 à 213-15 du plan comptable général, 99,8 K€ de salaires et charges sociales ont été immobilisés au 31/12/2025.

Les salaires et les charges sociales afférentes des personnels impliqués directement dans des opérations immobilières de la société sont immobilisés pour les activités suivantes :

- Pilotage des études : faisabilité technique, juridique et financière des projets immobiliers
- Coordination des phases de montage d'opération : recherche de financements, validation des plans et du permis de construire, montage du DCE
- Supervision de l'exécution des travaux : lancement des travaux, suivi des calendriers, gestion des coûts, des surcoûts et des risques
- Assistance à la livraison des biens : réception, mise en service et suivi réserves.

Ces activités sont dûment documentées et rattachées à des projets d'immobilisation spécifiques.

2.3 - Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et des postes du passif

2.31 Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

- outre les travaux et honoraires facturés par les sociétés extérieures,
- les frais financiers courus pendant la phase de construction et générés par des financements extérieurs obtenus,
- les coûts internes de gestion de l'opération dans la limite imposée par l'instruction comptable des sociétés anonymes d'HLM ; toutefois, pour les opérations financées par des emprunts aidés par l'Etat, les coûts internes sont évalués à leur valeur réelle.

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

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

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

Composant	% associé
-----------	-----------

CROIX ROUGE HABITAT – ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2025

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

2.32 Evaluation des immobilisations incorporelles

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

La valeur brute des baux emphytéotiques est composée du montant contractuel, augmenté des frais d'actes éventuels.

2.33 Amortissements et dépréciation des immobilisations**2.331 Amortissements**

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

Immobilisations incorporelles :

- Baux emphytéotiques durée du bail dans la limite de la durée de vie de la construction

Immobilisations corporelles :

- Constructions (Immeubles de rapport et bâtiment administratifs) :

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

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

CROIX ROUGE HABITAT – ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2025**2.332 Dépréciation**

Conformément au principe comptable de prudence, lorsque la valeur nette comptable d'un bien est supérieure à sa valeur actuelle, il importe de constater une dépréciation.

2.34 Immobilisations financières

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

Elles sont exclusivement composées de dépôts de garantie et fonds de roulement.

2.35 Dépréciation des créances clients

Une dotation sur clients autres activités a été constatée au 31/12/2025 pour 80 k€.

2.36 Trésorerie

Le poste est composé de comptes bancaires et de dépôts sur le Livret A.

Année	N° compte	Libellé compte	Disponibilité	Concours bancaires Intérêts
2025	512070000	Caisséd'Epargne	109 103,48	
2025	512070001	Caisse d'Epargne AUG K		
2025	512080000	CaisseDépôtsConsignation	536 367,74	
2025	512100000	CréditAgricole	478 880,89	
2025	512110000	CréditCoopératif	8 291,28	
2025	512110001	CréditCoopératif PRO450	19 065,88	
2025	516210000	CréditAgricole LivretA	3 606 076,07	
2025	516301000	Arkéa Kerea croissance	74 220,29	
2025	518100000	IntérêtsCoursàPayer		8 312,85
2025	518100300	IntérêtsCoursàPayerMdG		510,00
2025	519010001	ARKEA Crédit VEFA Argent		2 452,55
2025	580000000	VirementsInternes		
TOTAL			4 832 005,63	11 275,40

2.37 Subventions d'investissements

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

Produits

Immobilisations amortissables : selon le rythme d'amortissement du bien

Immobilisations non amortissables 1/10.

CROIX ROUGE HABITAT – ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2025

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

Le montant brut des subventions sorties est diminué du cumul des reprises en compte de résultat.

Le montant des produits comptabilisés en exceptionnel à la suite des reprises de subventions s'élève à 350 k€ en 2025 contre 239 k€ en 2024.

2.38 Financement des actifs

Les immeubles sont financés par des emprunts, des subventions et des fonds propres, conformément à la réglementation HLM.

La société contracte deux grandes catégories d'emprunt :

- emprunts aidés par l'état octroyés par des établissements bancaires sur une durée de 25, 35 ou 50 ans, suivant le bien financé et assortis d'une garantie de collectivités locales ou bien de la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Social)
- emprunts distribués par des réservataires de logements, collecteurs de la participation de l'employeur à l'effort construction.

Les montants non encore réalisés sur emprunt sont portés au hors bilan en engagements reçus et ne figurent pas au passif du bilan.

A la fin de l'exercice, les immobilisations en cours sont financées sur fonds propres.

Les subventions sont inscrites en capitaux propres dès leur notification ; le montant restant à encaisser est porté au poste « autres créances d'exploitation » à l'actif du bilan.

2.39 Indemnités de départ à la retraite et prime médaille du travail

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

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

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

2.4 - Méthode d'évaluation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué de loyers relatifs au patrimoine pour montant de 6.193.709,12 € au 31/12/2025.

III. NOTES SUR LE RESULTAT SIEG / hors SIEG

Pour l'exercice 2025, la société a dégagé une perte de - 986 907,60 € dont une perte de 1.102.564,03 € relevant du SIEG et un gain de 115 656.43 € relevant du hors SIEG.

IV. AUTRES INFORMATIONS

4.1 - Avances et crédits alloués aux dirigeants

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

4.2 - Engagements hors bilan

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

- émission des bons de commande de travaux d'entretien locatif
- saisie des contrats d'entretien pluri-annuels du patrimoine,
- gestion des baux de nos clients,
- contrats d'emprunt et leurs garanties associées, dès leur signature,
- marché et commande sur opération de construction ou réhabilitation d'immeubles,
- réservations de logements au profit des collectivités locales et des collecteurs de la participation de l'employeur à l'effort construction.

4.3 - Honoraires du commissaire aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2025 de la société s'élèvent à 12 K€ TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

4.4 - Transactions avec les parties liées

La société n'a réalisé aucune opération significative avec les parties liées.

4.5 - Evènements post clôture

Au 1^{er} février 2026, le taux du livret A connaît une nouvelle baisse passant de 1,7% à 1,5%.

Depuis la clôture de l'exercice 2025, la Société a livré deux résidences :

CROIX ROUGE HABITAT – ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2025

- Le 28 janvier 2026 : livraison d'un Etablissement et Services pour Enfants et Adolescents Polyhandicapés (EEAP) de 50 places à Nissan-Lez-Enserune (34) ;
- Le 3 février 2026 : livraison de la dernière phase des travaux d'extension/réhabilitation de la Maison d'accueil spécialisée (MAS) Famille Charles de 69 places à Lillers (62).

Les conseils d'administration des sociétés CPH ARCADE VYV la holding et ANTIN RESIDENCES, sa filiale, ont approuvé, respectivement les 11 et 12 février 2026, le début du travail préparatoire dans le cadre de la fusion absorption d'ANTIN RESIDENCES par CPH ARCADE VYV.

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

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2025

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus	13 748 975,50	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	13 748 975,50
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives) 13 748 975,50 €	
			80188	Engagements divers	
TOTAL		13 748 975,50	TOTAL		13 748 975,50

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

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

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2025

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		-4 168 385,07			-4 004 697,73			-163 687,34	
12 - Résultat de l'exercice N-1		-3 027 429,74			-2 970 266,43			-57 163,31	
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat									
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres									
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)									
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)									
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)									
10685 Réserves sur cessions immobilières									
10688 Réserves diverses									
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		-7 195 814,81			-6 974 964,16			-220 850,65	
TOTAL		-7 195 814,81	-7 195 814,81		-6 974 964,16	-6 974 964,16		-220 850,65	-220 850,65

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

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

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

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	3 042 016,59	2 901 146,72	3 374 916,39	5 002 150,54	6 218 241,85
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	1 408 491,35	729 733,09	-726 392,50	-183 926,16	2 918 872,90
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-348 180,76	-1 099 792,11	-2 664 476,87	-3 027 429,74	-986 907,60
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	3	2	3	4	4
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	176 131,20	230 511,74	309 265,88	447 158,72	502 221,07
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	79 736,54	112 218,79	152 154,43	216 744,23	255 806,08

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	-2 177 623,71	-1 081 100,40	1 683 635,31	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	70 343,86	113 890,84	117 036,60	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	3 491 403,17	5 052 068,03	6 680 469,03	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	116 486,78	49 917,49	462 227,18	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	3 445 260,25	5 116 041,38	6 335 278,45	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	-63,21%	-21,13%	26,58%	-19,25%

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

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

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

N° de compte	Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	3	3	4	5	6	7	8 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement						
2082-2083- 2084- 2085	Baux long terme et droits d'usufruit	6 726 749,86		779 679,14			7 506 429,00
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
203-205-206 -207- 2088	Autres immobilisations incorporelles	266,00					266,00
	TOTAL I	6 727 015,86		779 679,14			7 506 695,00
CORPORELLES							
TERRAINS							
2111	Terrains nus						
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	6 027 945,00					6 027 945,00
212	Agencements - Aménagements de terrains						
	TOTAL II	6 027 945,00					6 027 945,00
CONSTRUCTIONS							
213 (sauf 21315- 2135)	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]	11 836 232,51		322 621,07			12 158 853,58
	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants			322 621,07			
	Additions et remplacement de composants (1)						
214 (sauf 21415- 2145)	Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]	95 714 458,99		21 428 885,40			117 143 344,39
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants			21 428 885,40			
	Additions et remplacement de composants (1)						
21315-2135 - 21415-2145	Bâtiments et install. admin. [C]						
	TOTAL III [A+B+C]	107 550 691,50		21 751 506,47			129 302 197,97
215	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV						
DIVERS							
2181	Install. générales, agencements et aménagements div.						
2182	Matériel de transport						
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	6 319,30	977,95				7 297,25
2184	Mobilier						
2188	Diverses						
	TOTAL V	6 319,30	977,95				7 297,25
22	Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS							
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure		3 243,50		1 456,00		1 787,50
2313-2314- 2318- 235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	19 549 359,91	13 827 311,75		22 529 729,61		10 846 942,05
	- Additions et remplacements de composants (1)	969 691,68	748 401,68				1 718 093,36
238	Avances et acomptes						
	TOTAL VII	20 519 051,59	14 578 956,93		22 531 185,61		12 566 822,91
	Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	134 104 007,39	14 579 934,88	21 751 506,47	22 531 185,61		147 904 263,13
FINANCIERES							
261-266- 2675- 2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	20 000,00					20 000,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
272	Titres immobilisés (droit de créance)						
2741	Prêts participatifs						
2781	Prêts principaux pour accession						
2782	Prêts complémentaires pour accession						
2783	Prêts aux SCCC						
269- 271- 274 (sauf 2741) -275- 2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)						
2678-2768	Intérêts courus						
	TOTAL IX	20 000,00					20 000,00
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	140 851 023,25	14 579 934,88	22 531 185,61	22 531 185,61		155 430 958,13

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

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)

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

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

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

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

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	449 119,07	163 695,83			612 814,90
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	266,00				266,00
	TOTAL I	449 385,07	163 695,83			613 080,90
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains					
	TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 197 836,28	332 775,09			1 531 890,49
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	7 195 470,38	2 818 689,79			10 012 881,05
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III	8 393 306,66	3 151 464,88			11 544 771,54
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage					
	TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	464,52	1 263,86			1 728,38
28184	Mobilier					
28188	Diverses					
	TOTAL V	464,52	1 263,86			1 728,38
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
	TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	8 843 156,25	3 316 424,57			12 159 580,82

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

Amortissement des logements (extrait de la partie littéraire de l'annexe): indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des logements :	
Structure	60 ans

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

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

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

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

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

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

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

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	59 303,01	12 641,24	59 303,01	(3) 12 641,24
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	354 835,00	832 748,00	273 835,00	913 748,00
TOTAL II	414 138,01	845 389,24	(2) 333 138,01	926 389,24
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières	10 000,00		2 895,30	7 104,70
TOTAL III	10 000,00		2 895,30	7 104,70
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires				
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances		80 000,00		80 000,00
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V		80 000,00		80 000,00
TOTAL VI (III+IV+V)	10 000,00	80 000,00	2 895,30	87 104,70
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	424 138,01	(1) 925 389,24	(1) 336 033,31	1 013 493,94

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	925 389,24	333 138,01
	- Financières		2 895,30
	- Exceptionnelles		
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		51 629,94
	... de provisions non utilisées (*)		281 508,07
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			12 641,24

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

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

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

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)					
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	119 798 048,08	1 352 619,34	9 055 760,31	109 389 668,43	15 753 235,16
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	641,91	Non ventilable (3)		641,91	
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 072 378,35	118 702,05	474 808,20	478 868,10	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	2 452,55	2 452,55			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	1 914 995,51	1 914 995,51			
16883	Intérêts compensateurs	184 126,24	184 126,24			
TOTAL I dettes financières		122 972 642,64	3 572 895,69	9 530 568,51	109 869 178,44	15 753 235,16
dont emprunts remboursables in fine						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	2 337 303,72	2 337 303,72			
419	Clients créditeurs					
42	Personnel et comptes rattachés	53 791,06	53 791,06			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	64 722,45	64 722,45			
44	Etat et autres collectivités publiques	464 749,22	464 749,22			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	464 749,22	464 749,22			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	1 155 716,44	1 155 716,44			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	1 155 716,44	1 155 716,44			
46	Créditeurs divers	486 739,68	486 739,68			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	486 739,68	486 739,68			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		4 563 022,57	4 563 022,57			
487	Produits constatés d'avance					
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III						
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		127 535 665,21	8 135 918,26	9 530 568,51	109 869 178,44	15 753 235,16

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	11 553 223,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 173 806,20
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières			
	TOTAL I			
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	562 947,46	562 947,46	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	2 437 761,93	2 437 761,93	
416	Clients douteux ou litigieux	96 000,00	96 000,00	
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients			
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques	6 419 080,47	6 419 080,47	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	6 419 080,47	6 419 080,47	
45	Groupes, associés et opération de coopération	2 976,19	2 976,19	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	2 976,19	2 976,19	
46	Débiteurs divers	1 663 324,04	1 663 324,04	
461	Opérations pour le compte de tiers	24 190,90	24 190,90	
46 sauf 461	Autres créances (1)	1 639 133,14	1 639 133,14	
	TOTAL II	11 182 090,09	11 182 090,09	
486	Charges constatées d'avance	308 035,17	308 035,17	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	308 035,17	308 035,17	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	11 490 125,26	11 490 125,26	

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	4 779 123,30
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	1 635 095,17

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

[illegible]

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Exercice au : 31/12/2025

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

(3) Ile ontant inscrit a t u alu i uee ontant el cart e aluation anslu r ue o ser ations
entention an cette colone total es pr uctes ancos (ous uctons, esre ourse ents) laci tuer l'exercice anslu r ue o ser ations les pr ciations constitu es les c ant
si a it l'exercice ont a t ture ne co n pas e celle or an e le pr ciier anslu r ue o ser ations

(4) ontia aleu en tnaire: ex: 1 uc capital el or anis e tatrice estitres
(5) lus es 50 uc capital tempari or anis e
(6) e 10 50 uc capital tempari or anis e
(7) oc t t conseil es ou tla aleu en tnaire estitres estie rieure 1 uc capital el or anis e tatrice estitres
(8) ont colonnes e t t: alaux co ptes 261 266

Observations

--

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

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

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	5,00			
Cadres	4,00			
Non cadres	1,00			
Gardiens d'immeubles				
Cadres				
Non cadres				
Personnels d'immeubles				
Cadres				
Non cadres				
Personnels de maintenance				
Cadres				
Non cadres				
TOTAL	5,00			
Dont effectif de l'organisme à plein temps	5,00			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre				
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein				

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

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	4,00		4,00
- Fins de contrats au cours de l'année	1,00		1,00
+ Contrats signés au cours de l'année	2,00		2,00
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	5,00		5,00

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D. et contrats aidés) ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.
(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organisme.
(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

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

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2025

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

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	14 658,91		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	14 658,91		

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.
(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

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

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée
Exercice au : 31/12/2025

N° Inventaire	Opérations	Immobilisations incorporelles (compte 721) (1)	Coûts internes (compte 7221) (2)	Frais financiers (compte 7222) (3)	Autres travaux et prestations pour soi- même (compte 7223) (4)	Total
	1	2	3	4	5	6
sans objet	Voir ci-dessous		99 795,66	306 985,69		406 781,35

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

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

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Exercice au : 31/12/2025

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		
- Néant		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		
Cessions (2)		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
678 - Autres (1) (2)		333 955,82
- Abandon de projets	273 835,00	
- Dépenses sinistres assurance	56 683,00	
- Charges sociales	3 437,82	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	333 955,82	333 955,82

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

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

(1) Détailler les montants significatifs

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

CROIX ROUGE HABITAT - (nouvelle biblio HLM)

4.14.1 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES & PRODUITS SUR
EXERCICES ANTERIEURS (SPECIFIQUE OPH)

4.14 ChargesProduits antér.(OPH)
Exercice au : 31/12/2025

672 - Charges sur exercices antérieurs				772 - Produits sur exercices antérieurs		
Nature 1	Montant		N° de compte de virement 3	Nature 1	Montant 2	N° de compte de virement 3
	Récupérable 2	Non récupérable 2bis				
Détail des charges : REGUL TS 2024		3 437,82		Détail des produits : Clôture opération CLASSE VI LYON Profits banque antérieur 2017	204 739,18 4,80	
Divers non significatifs				Divers non significatifs		
TOTAL		3 437,82		TOTAL	204 743,98	



Rapport de gestion annuel

Exercice social clos le 31 décembre 2025

Copie certifiée conforme

Le 30 juillet 2026 | 14:05:06 CEST

Le Président du Conseil d'Administration

Guy BERNFELD

DocuSigned by:
Guy BERNFELD
9FFA4FD9A2D647B...

**CROIX-ROUGE HABITAT
SA d'HLM
Au capital de 12 600 000 euros
Siège social : 59 rue de Provence – 75009 PARIS
RCS PARIS 552 094 476**

**RAPPORT A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU 28 MAI 2026**



**Rapport de gestion annuel du conseil d'administration et rapport sur le gouvernement
d'entreprise à l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 2026**

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réuni en assemblée générale ordinaire afin de vous rendre compte, en application des statuts et des dispositions du Code de commerce, de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des résultats de cette activité et des perspectives, et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice ;

Conformément aux dispositions légales, nous vous donnerons lecture des rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels et sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

* * * * *

1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

1.1. Faits marquants de l'exercice social clos le 31 décembre 2025

Il est rappelé que le modèle économique développé par la Société est volontariste et ambitieux. Il s'inscrit dans la continuité du projet initial des actionnaires de faire de Croix-Rouge habitat un acteur de référence dédié au médico-social.

Le plan à moyen terme mis en œuvre prévoit une accélération des acquisitions d'établissements existants sur une période allant de 2026 à 2028 et en parallèle de la poursuite d'un développement d'opérations neuves selon un rythme tenant compte de la complexité de montage des opérations.

Cette trajectoire vise à donner à la société dans un délai court une taille critique de gestion afin d'atteindre l'équilibre économique du compte de résultat.

Les actionnaires de référence, la Croix-Rouge française et Antin Résidences, ont réaffirmé leur soutien financier en décidant d'augmenter le capital social de la Société de 5 millions d'euros en 2025.

Par ailleurs l'assemblée générale mixte du 26 mai 2025 a approuvé l'acquisition de droits réels portant sur dix établissements appartenant à la Croix-Rouge française. À cet effet, le protocole a été signé le 17 juin 2025, ainsi qu'une promesse synallagmatique de bail emphytéotique le 18 juin 2025.

Parallèlement, la Société a poursuivi sa réorganisation en renforçant ses ressources propres afin de soutenir son développement.

L'année 2025 a également été marquée par trois livraisons importantes :

- L'EHPAD "Chabat d'Entrar" à Rochechouart (87) : un établissement de 75 places, livré le 30 janvier 2025 ;
- L'extension réhabilitation de la MAS « FAMILLE CHARLES » à LILLERS (62) : cette opération s'inscrit dans le cadre d'un bail à construction consenti par la Croix Rouge Française à la Société en 2021. La MAS de 59 places (LLS) a été réhabilitée, pour sa 1^{ère} phase, en juillet 2025 (cf. également le § 1.5 relatif aux événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice) ;
- La Maison de la Diversité, à Lyon (69), quartier de la Croix-Rousse : un habitat participatif et inclusif de 15 logements destiné aux seniors LGBTI+ pour lutter contre l'isolement social, livré le 25 septembre 2025.

1.2 Activités de la Société

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de Croix-Rouge habitat est constitué de 1 406 places représentant 19 établissements répartis sur l'ensemble du territoire :

Ville	Type d'établissement	Places	Nb équivalent logements
AILLANT-SUR-THOLON	EHPAD	77	25
AIX-EN-PROVENCE	Pension de famille	25	25
AJACCIO	Centre d'Hébergement d'Urgence	30	10
ANNECY	Centre d'Hébergement d'Urgence/ de réinsertion	141	44
AVIGNON	EHPAD	97	32
BELLEGARDE-SUR-VALSERINE	EHPAD	82	27
BORDEAUX CHU	Centre d'Hébergement d'Urgence	60	20
BORDEAUX LLHS/LAM	Lits Halte Soins Santé/Lits d'Accueil Médicalisés	25	8
DOUAI	Accueil de jour	0	0
LILLERS	Maison d'Accueil Spécialisée/Accueil de jour	69	23
LYON	EHPAD	82	27
LYON MDD	Habitat inclusif et participatif pour seniors LGBTI+	15	15
MARSEILLE	EHPAD	110	50
MAUGUIO	Résidence Autonomie	60	57
NIMES	Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile/Centre d'Hébergement de Réinsertion Sociale	117	39
NISSAN-LEZ-ENSERUNE	EHPAD	63	21
ST JANS CAPPEL	Institut Medico-Educatif	32	32
SARCELLES	EHPAD	90	30
ROCHECHOUART	EHPAD	75	25
TOURS	EHPAD/Résidence d'Accueil	156	100
TOTAL		1 406	610

Il est rappelé que la Société a délégué son activité de maîtrise d'ouvrage à Arcade-Vyv Promotion Ile-de-France principalement, et Arcade-Vyv Promotion Sud-Est.

Dans un objectif de mutualisation de moyens, la société fait également appel aux fonctions supports d'Antin Résidences et CPH Arcade-Vyv.

Antin Résidences accompagne également la Société dans le cadre d'une mission d'assistance à la gestion locative et immobilière.

1.3 Evolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

La Société a été mobilisée pour la poursuite des projets en cours et la réalisation du transfert d'établissement par la Croix--Rouge française.

1.4 Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

Néant.

1.5 Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Au 1er février 2026, le taux du livret A connaît une nouvelle baisse passant de 1,7% à 1,5%.

Depuis la clôture de l'exercice 2025, la Société a livré deux résidences :

- **Le 28 janvier 2026** : livraison d'un Etablissement et Services pour Enfants et Adolescents Polyhandicapés (EEAP) de 50 places à Nissan-Lez-Enserune (34) ;
- **Le 3 février 2026** : livraison de la dernière phase des travaux de réhabilitation de la Maison d'accueil spécialisée (MAS) Famille Charles de 69 places à Lillers (62).

Les conseils d'administration des sociétés CPH Arcade-VYV et Antin Résidences, sa filiale, ont approuvé, respectivement les 11 et 12 février 2026, le lancement des travaux préparatoires au projet de fusion-absorption d'Antin Résidences par CPH Arcade-VYV.

La date prévisionnelle de réalisation serait fixée au 30 juin 2026 et interviendrait après approbation du projet de fusion par les délibérations concordantes des Assemblées Générales de toutes les sociétés concernées.

Sous réserve de la réalisation définitive de cette fusion, CPH Arcade-VYV deviendrait co-actionnaire de référence au côté de la Croix-Rouge française.

1.6 Activités en matière de recherche et de développement

La Société n'a eu aucune activité de recherche et de développement, au sens comptable du terme, au cours de l'exercice.

1.7 Condamnation de la Société pour pratiques anti-concurrentielles

La Société n'a fait l'objet d'aucune condamnation de la part de l'Autorité de la concurrence, dans le cadre de l'article L.464 2 I al.8 du Code de commerce.

1.8 Informations non financières, sociales et environnementales

1.8.1 Informations sociales et environnementales

La Société n'est pas tenue d'établir de déclaration de performance extra-financière. En revanche, les informations relatives à la Société figurent dans la déclaration de performance extra-financière annexée au rapport de gestion combiné de la société holding Groupe Arcade-VYV. Cette déclaration est disponible sur le site internet <https://www.groupearcadevyv.fr/>.

1.8.2 Informations sur les risques technologiques

La Société n'exploite aucune installation engendrant des dangers particulièrement importants pour la sécurité et la santé des populations voisines et pour l'environnement, figurant sur la liste prévue à l'article L.515-36 du Code de l'environnement.

2. INFORMATIONS RELATIVES AUX FILIALES ET AUX PARTICIPATIONS

2.1 Participations et prises de participations

2.1.1 Liste des filiales et participations

La liste des filiales et participations est annexée aux comptes annuels de la Société.

a) Prises/évolutions de participations significatives et prises de contrôle (à la clôture de l'exercice)

Au cours de cet exercice social, la Société n'a pris aucune participation et ne contrôle aucune société.

b) Cessions/évolutions de participations significatives et pertes de contrôle (à la clôture de l'exercice)

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a cédé aucune participation et ne contrôle aucune société.

2.1.2 Aliénation d'actions et participations croisées

La Société n'ayant aucune participation croisée illicite, aucune aliénation d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice, en application des dispositions de l'article R.233-19 al.2 du Code de commerce, relatif aux participations croisées.

2.1.3 Autocontrôle

La Société ne contrôle aucune société.

2.1.4 Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions

Il est précisé qu'aucune opération n'a été effectuée par la Société sur ses propres actions au cours de l'exercice.

2.2 Analyse de l'activité et des résultats des filiales et des sociétés contrôlées

Au 31 décembre 2025, la Société ne compte aucune filiale et ne contrôle aucune société.

3. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2025

3.1 Méthodes comptables

Les comptes annuels sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent. Toutes les explications complémentaires figurent dans l'annexe aux comptes.

3.2 Dispositif de surveillance

L'autofinancement de la Société est positif de **1 683 635,31 €**.

En application de l'article R.423-70 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration du 25 mars 2026 a constaté que le ratio d'autofinancement net 2025 est de **- 26,58 %** et que la moyenne des taux d'autofinancement sur les 3 derniers exercices est de **- 19,25 %**. Ces taux négatifs, inférieurs aux taux de référence, s'expliquent par la situation de l'entreprise qui est en cours de développement de ses activités, étant précisé que le patrimoine progresse régulièrement (cf. §1.1. sur les faits marquants de l'exercice social clos le 31 décembre 2025).



Dans ce contexte, les actionnaires de référence ont réaffirmé leur volonté de soutenir financièrement la Société pour lui permettre d'atteindre plus rapidement une taille critique. Ainsi, des augmentations de capital ont été réalisées au cours de l'exercice 2024 et 2025.

3.3 Analyse de l'évolution des affaires, des résultats de l'exercice et de la situation financière de la Société

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 font ressortir un résultat se traduisant par une perte s'élevant à **- 986 907,60 €**.

Le total des charges de l'exercice s'élève à **10 821 469,64 €** contre à **9 305 389,38 €** au titre de l'exercice précédent.

Le total des produits de l'exercice s'élève à **9 834 562,04 €** contre **6 277 959,64 €** au titre de l'exercice précédent.

Il est rappelé que les sociétés d'habitations à loyer modéré sont imposées à l'impôt sur les sociétés sur les bénéfices des opérations qui ne sont pas réalisées au titre du service d'intérêt général depuis le 1^{er} janvier 2006. Toutes les précisions sont fournies dans l'annexe des comptes. Au titre de l'exercice 2025, il n'est constaté aucune imposition.

Au 31 décembre 2025, le total du bilan de la Société s'élève à 159 506 403,50 € contre **149 493 449,55 €** pour l'exercice précédent. L'essentiel de l'augmentation des immobilisations correspond aux nouvelles livraisons et rachat de patrimoine.

Les capitaux propres de la SA d'HLM s'élèvent à 31 044 349,05 € contre 26 608 230,02 € au titre de l'exercice précédent.

3.4 Proposition d'affectation du résultat de l'exercice

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à **- 986 907,60 €** (dont - 1 102 564,03 € SIEG et + 115 656,43 € hors SIEG) de la façon suivante :

- Compte « Report à nouveau » : - 7 195 814,81 €
- Montant du report à nouveau après affectation : - 8 182 722,41 €

Proposition d'affectation du résultat 2025	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général
Report à nouveau débiteur au 31/12/2024	-7 195 814,81		
Résultat de l'exercice	-986 907,60	-1 102 564,03	115 656,43
Réserve légale			
Réserve sur cessions immobilières			
Distribution des dividendes			
Réserves diverses			
= Report à nouveau débiteur au 31/12/2025	-8 182 722,41		

3.5 Rappel du montant des dividendes distribués au cours des 3 derniers exercices

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des 3 derniers exercices sociaux.

3.6 Délais de paiement des fournisseurs et des clients

Conformément à l'article L.441-14 al.1 du Code de commerce, une société, dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes et qui doit établir un rapport de gestion, est tenue d'y faire apparaître les délais de paiement concernant ses fournisseurs et ses clients. Sur les clients de la Société, cette information n'est pas communiquée dans la mesure où la Société n'a que pour seul client la Croix-Rouge française, son actionnaire. Cette obligation peut être circonscrite dans la mesure où les articles L.441-10 et suivants du Code de commerce n'envisagent, au titre des délais de paiement, que les relations entre professionnels, excluant par conséquent les relations professionnels/particuliers. De ce fait, les informations relatives aux créances civiles avec les particuliers ont été exclues des tableaux présentés en annexe du présent rapport, dans l'attente d'une position de la Commission des études juridiques de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC) saisie sur le sujet.

3.7 Tableau des résultats des 5 derniers exercices

Le tableau des résultats des cinq derniers exercices figure en annexe du présent rapport.

3.8 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

4. INFORMATIONS SUR LES MANDATAIRES SOCIAUX ET LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

4.1 Liste des mandataires sociaux

Le Président du Conseil d'Administration est M. Guy BERNFELD.

La direction générale de la Société est assurée par Mme Laetitia CAILLE.

Le Conseil d'Administration se compose actuellement de 4 personnes physiques, 4 personnes morales et 3 Censeurs.

4.2 Situation des mandats

Sur propositions des co-actionnaires de référence, il est soumis à l'Assemblée Générale :

- **La ratification de la cooptation de M. François AUQUIERE** suite à la démission de M. Laurent HUYGHE, pour la durée de son mandat restant à courir,
- **le renouvellement des Administrateurs suivants pour une nouvelle période de 3 ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelé à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028**
 - Croix-Rouge française représentée par M. Laurent HUYGUE
 - Antin Résidences représentée par M. Claude SADOUD
 - Aiguillon Construction représentée par M. Frédéric LOISON
 - Monsieur Guy BERNFELD
 - Monsieur François AUQUIERE
 - Monsieur Richard PACE.
- **la nomination de Mme Loubna TERBAK** pour période de 3 ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelé à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Mandats de Censeurs

Conformément aux Statuts, la nomination des censeurs doit faire l'objet d'une ratification par l'Assemblée Générale.

Il est proposé de soumettre à la prochaine Assemblée Générale, la ratification du renouvellement de M. Jean GOUZI en qualité de censeur.

4.3 Indemnisation des administrateurs

Le régime d'indemnisation des administrateurs des sociétés anonymes d'Hlm est régi par les articles L423-13 et R421-10 du code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé que le mandat d'administrateur d'organismes d'hlm est exercé à titre gratuit.

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 7 mars 2025, il est procédé au versement d'une indemnité forfaitaire sur demande, fixée actuellement à la somme de 87,50€ suite à la dernière modification de l'arrêté en date du 11 octobre 2019 par jour de présence au Conseil d'Administration ou lors de leur participation aux réunions de Commissions d'attribution ou d'appel d'offres, ainsi que le remboursement de leurs frais de déplacement (sur justificatif).

Par ailleurs, les Administrateurs salariés peuvent solliciter le remboursement, par la société, à leur employeur du temps passé en Conseil d'Administration, en lieu et place de l'indemnité forfaitaire.

Les Administrateurs exerçant des fonctions rémunérées dans le Groupe ne bénéficient pas de ces indemnités.

D'autre part, il est rappelé au Conseil que les Membres du Conseil d'Administration bénéficient, dans le cadre de l'exercice de leur mandat, des garanties d'assurances suivantes :

- « Responsabilité Civile des Mandataires sociaux » ;
- « Protection Individuelle des Administrateurs ».

4.4 Mandat du commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale du 29 mai 2024 a approuvé le renouvellement de la Société GRANT THORTHON en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de 6 exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2029.

5. CONTRÔLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES – CONVENTIONS REGLEMENTEES

Nous vous informons que le Commissaire aux comptes a élaboré son rapport général sur les comptes de l'exercice, ainsi que son rapport spécial sur les conventions réglementées, documents qui ont été mis à votre disposition conformément à la loi.

Après avoir pris acte du rapport spécial du Commissaire aux comptes et de ses conclusions, votre assemblée devra statuer sur les conventions réglementées nouvelles conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

5.1 Approbation des conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (article L225-38 du code de commerce)

Des conventions réglementées ont été régulièrement autorisées préalablement par le Conseil d'Administration avant leur signature au cours de l'exercice écoulé. Elles sont mentionnées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes qui a été mis à votre disposition :

- **Protocole transactionnel relatif à l'occupation des locaux du 59 rue de Provence à Paris 9ème avec Antin Résidences** ; autorisé par le conseil d'administration du 7 mars 2025, signé le 18 août 2025.
- **Convention de prestations de services avec Antin Résidences** ; autorisée par le conseil d'administration du 21 novembre 2025, signée le 16 décembre 2025
- **Convention d'occupation précaire des locaux du 59 rue de Provence à Paris 9ème avec Antin Résidences** ; autorisée par le conseil d'administration du 21 novembre 2025, signée le 16 décembre 2025.
- **Avenant N°1 à la convention de prestations administratives relatives à l'achat d'établissements à la Croix-Rouge française** ; autorisé par le conseil d'administration du 29 avril 2025, signé le 6 juin 2025.
- **Tacite reconduction du contrat de sous-licence d'exploitation du label « Mon Logement Santé » avec le Groupe Arcade-Vyv** ; autorisé par le conseil d'administration du 13 mai 2022 signé en date du 1^{er} juin 2022.
- **Convention de mise à disposition de locaux à Aix-en-Provence avec SFHE** ; autorisée par le conseil d'administration du 21 novembre 2025.

5.2 Convention approuvée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 lors de l'assemblée générale mixte du 26 mai 2025

- **Convention d'acquisition de droits réels portant sur 10 établissements auprès de la Croix-Rouge française** ; approuvée par l'assemblée générale mixte du 26 mai 2025. Protocole signé le 17 juin 2025 et la promesse de bail emphytéotique le 18 juin 2025.

5.3 Conventions poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Les conventions conclues antérieurement, qui se sont poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, sont mentionnées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes qui a été mis à votre disposition.

5.4 Conventions relevant de l'article L 225-42 alinéa 3 du code de commerce soumises à l'approbations de l'assemblée générale

Les conventions conclues antérieurement, qui se sont poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, sont mentionnées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes qui a été mis à votre disposition.

6. INFORMATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL ET L'ACTIONNARIAT DES SALARIES

6.1 Informations relatives au capital social

Il est rappelé que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2025 a approuvé l'augmentation du capital social de la société d'un montant de 5 000 000 € pour le porter à 12 600 000 € par apports en numéraire au moyen de l'émission de 3 125 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1,60 € chacune, au pair et sans prime d'émission.

Au 31 décembre 2025, le capital de la Société est composé de 7 875 000 actions d'une valeur nominale de 1,60 euros soit un capital de 12 600 000 euros.

Le capital social de la Société est réparti comme suit :

	Nombre d'actions	%
Catégorie 1- actionnaires de référence	7 871 719	99,96
Catégorie 2- collectivités territoriales	1	0,00
Catégorie 3 - représentants des locataires	0	0,00
Catégorie 4 - autres actionnaires	3 280	0,04
Total	7 875 000	100,00

Les principaux actionnaires sont la Société Antin Résidences et l'association Croix-Rouge française qui détiennent chacune 49,98% du capital de la Société. Il est précisé que ces 2 actionnaires constituent, en vertu d'un pacte d'actionnaires, l'actionnariat de référence de la Société au sens de l'article L. 422-2-1 II du code de la construction et de l'habitation.

6.2 Informations sur la détention du capital : seuil de participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, le personnel de la Société ne détenait aucune participation au capital de la société dans le cadre d'une gestion collective.

6.3 Attributions gratuites d'actions – options d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel salarié et dirigeants de la Société

Aucune attribution gratuite d'actions ou option d'achat ou de souscription n'a été consentie au titre de l'exercice écoulé.

7. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

7.1 Modalités d'exercice de la direction générale et tenue des instances

Le Conseil d'Administration a, par décision du 8 juin 2023, a décidé de confirmer l'option de la dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général :

M. Guy BERNFELD exerce le mandat de Président du Conseil d'Administration à compter du 10 mai 2023 ;

Mme Laetitia CAILLE assume sous sa responsabilité la direction générale de la Société depuis le 5 septembre 2023.

Au cours de l'année 2025, le Conseil d'Administration de la Société s'est réuni à 4 reprises.

Les actionnaires se sont réunis une fois en Assemblée Générale Mixte pour l'approbation des comptes de l'exercice 2024 et pour décider de l'augmentation de capital social le 26 mai 2025.

7.2 Liste des mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 1° du Code de commerce, nous vous communiquons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social de la Société au cours de l'exercice. Cette liste figure en annexe du présent rapport de gestion.

7.3 Conventions intervenues au cours de l'exercice 2025, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, le directeur général, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10 % de la Société, et d'autre part, une autre société que la Société contrôle au sens de l'article L.223-3 du Code de commerce (article L.225-37-4 2° du Code de commerce)

Néant

7.4 Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital : délégations de compétence et de pouvoirs en cours de validité accordées par l'assemblée générale au conseil d'administration dans le domaine de augmentations de capital, et faisant apparaître leur utilisation au cours de l'exercice 2024

L'assemblée générale a délégué au Conseil d'Administration son pouvoirs à l'effet de constater l'augmentation de capital décidé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2025, en application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce.

Après lecture des rapports de votre commissaire aux comptes, nous soumettrons successivement à vos votes les résolutions dont il vous sera préalablement donné lecture.

ANNEXES

ANNEXE 1 : PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS

ANNEXE 2 : TABLEAU DES RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

ANNEXE 3 : TABLEAU DES DELAIS DE PAIEMENT

ANNEXE 4 : LISTE DES MANDATS SOCIAUX

ANNEXE 5 : BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2025

ANNEXE 1 : TEXTE DES RESOLUTIONS

CROIX-ROUGE habitat
SA d'HLM
Au capital de 12 600 000 euros
Siège social : 59 rue de Provence – 75009 PARIS
RCS PARIS 552 094 476

Texte des résolutions Assemblée Générale Ordinaire du 28 mai 2026

1^{ère} RESOLUTION (Approbation des comptes)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire aux Comptes, **approuve les comptes annuels** de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2025, tels qu'ils ont été présentés et faisant apparaître **une perte de 986 907,60 euros**, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

2^{ème} RESOLUTION (Quitus)

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

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

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide **d'affecter le résultat** de l'exercice clos le 31 décembre 2025 comme suit :

- Affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à - 986 907,60 € (dont – 1 102 564,03 € SIEG et + 115 656,43 € hors SIEG) de la façon suivante :
- Compte « Report à nouveau » : - 7 195 814,81 €
- Montant du report à nouveau après affectation : - 8 182 722,41 €

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au titre des 3 derniers exercices.

4^{ème} RESOLUTION (Rapport spécial du Commissaire aux Comptes)

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

5^{ème} RESOLUTION (Approbation de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- Protocole transactionnel relatif à l'occupation des locaux du 59 rue de Provence à Paris 9^{ème} entre la Société et Antin Résidences pour la période 2022-2024.

L'intérêt de cette convention est de permettre à Croix-Rouge habitat d'arrêter définitivement l'indemnité due au titre de l'occupation sur la période 2022-2024.

Ce protocole a été autorisé par le conseil d'administration du 7 mars 2025

6^{ème} RESOLUTION (Approbation de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- Convention de prestations de services conclue entre la Société et Antin Résidences pour une durée de trois ans.

L'intérêt de cette convention est de permettre à la Société de bénéficier d'une mutualisation de moyens avec Antin Résidences.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2025.

7^{ème} RESOLUTION (Approbation de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions règlementées visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- Convention d'occupation précaire des locaux du 59 rue de Provence à Paris 9^{ème} conclue entre la Société et Antin Résidences pour une durée de deux ans.

L'intérêt de cette convention est de permettre à la Société de bénéficier d'une mutualisation de moyens avec Antin Résidences.

Cette convention a été autorisée par le conseil d'administration du 21 novembre 2025.

8^{ème} RESOLUTION (Approbation de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions règlementées visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- Avenant N°1 à la convention de prestations administratives relatives à l'achat d'établissements à la Croix-Rouge française conclu entre la Société et Arcade Promotion Ile-de-France pour une durée égale à la convention, jusqu'en 2028.

L'intérêt de cette convention est de permettre à la Société de bénéficier des prestations de d'Arcade-Vyv Promotion Ile de France.

Cet avenant a été autorisé par le conseil d'administration du 29 avril 2025.

9^{ème} RESOLUTION (Approbation de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions règlementées visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- La tacite reconduction du contrat de sous-licence d'exploitation du label « Mon Logement Santé » conclu entre la Société et le Groupe Arcade-VYV pour une durée d'un an renouvelable tacitement.

L'intérêt de cette convention est de permettre à Croix-Rouge habitat d'exploiter le label « Mon Logement Santé » pour les opérations qu'elle décidera d'inscrire dans cette démarche de labellisation.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 29 mai 2024.

10^{ème} RESOLUTION (Approbation de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions règlementées visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve :

- La convention de mise à disposition de locaux à Aix-en-Provence conclue entre la Société et SFHE pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction par période d'un an.

L'intérêt de cette convention est de permettre à la Société de poursuivre son développement territorial

Cette convention a été autorisée par le conseil d'Administration du 21 novembre 2025.

11^{ème} RESOLUTION (ratification de la cooptation de M. François AUQUIERE en remplacement de M. Laurent HUYGHE)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté la démission de Laurent Huyghe de son mandat d'Administrateur, **ratifie la cooptation de Monsieur François AUQUIERE** pour la durée de son mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 qui se réunira en 2026.

12^{ème} RESOLUTION (renouvellement du mandat M. François AUQUIERE en qualité d'administrateur)

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

13^{ème} RESOLUTION (renouvellement du mandat de l'Esh Antin Résidences en qualité d'administrateur)

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

14^{ème} RESOLUTION (renouvellement du mandat de l'association Croix-Rouge française en qualité d'administrateur)

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

15^{ème} RESOLUTION (renouvellement du mandat de l'Esh Aiguillon Construction en qualité d'administrateur)

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

16^{ème} RESOLUTION (renouvellement du mandat Monsieur Guy Bernfeld en qualité d'administrateur)

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

17^{ème} RESOLUTION (désignation de Madame Loubna TERBAK en remplacement de Madame Laurence Dumas en qualité d'administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de Madame Laurence Dumas arrive à expiration lors de la présente Assemblée, décide de ne pas la renouveler suivant sa demande et de **désigner Madame Loubna TERBAK** pour une période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

18^{ème} RESOLUTION (renouvellement du mandat Monsieur Richard Pace en qualité d'administrateur)

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

19^{ème} RESOLUTION (ratification du renouvellement de M. Jean GOUZI en qualité de censeur)

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

20^{ème} RESOLUTION : POUVOIRS POUR FORMALITES

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes les formalités légales.

**TABLEAU DES RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS
DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	3 042 016,59	2 901 146,72	3 374 916,39	5 002 150,54	6 218 241,85
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	1 408 491,35	729 733,09	-726 392,50	-183 926,16	2 918 872,90
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-348 180,76	-1 099 792,11	-2 664 476,87	-3 027 429,74	-986 907,60
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	3	2	3	4	4
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	176 131,20	230 511,74	309 265,88	447 158,72	502 221,07
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	79 736,54	112 218,79	152 154,43	216 744,23	255 806,08

ANNEXE 3 : TABLEAU DES DELAIS DE PAIEMENT

Conformément aux dispositions des articles L. 441-14 et D. 441-6 du code de commerce, il est présenté sous forme de tableau les informations requises sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients.

Les informations réglementaires sur les délais de paiement des fournisseurs sont les suivantes :

Croix-Rouge HabitatD.441 - I (2)Au 31 décembre 2025

	Article D.441 I.- 1°: Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	42					569						
Montant cumulé des factures concernées t.t.c	432 727	34 094	17 806	4 441	378 003	434 344						
Pourcentage du montant total t.t.c des achats t.t.c de l'exercice	2,74%	0,22%	0,11%	0,03%	2,40%	2,75%						
Pourcentage du chiffre d'affaires t.t.c de l'exercice												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article 443-1 du code du commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 15 jours pour les factures syndics et des frais de fonctionnement; 45 jours pour les autres. Délais légaux : entre 30 et 60 jours.						Délais contractuels : (à préciser) Délais légaux : (à préciser)					

ANNEXE 4 : LISTE DES MANDATS SOCIAUX ET FONCTIONS EXERCES AU 31 DECEMBRE 2025**M. Guy BERNFELD :**

- Administrateur et Président du Conseil d'administration de la SA d'HLM Croix-Rouge habitat
- Membre du Conseil de Surveillance de LEON GROSSE
- Administrateur du fonds de dotation 2081

Mme Laetitia CAILLE :

- Directrice Générale de la SA d'HLM Croix-Rouge habitat à compter du 5 septembre 2023
- Représentante permanente de Croix-Rouge habitat au Conseil d'administration de l'ALFI
- Représentante permanente de Croix-Rouge habitat au Conseil d'administration d'AVP IDF
- Représentante permanente de Croix-Rouge habitat au Conseil d'administration d'AVP SE

Mme Nathalie SMIRNOV, représentante permanente de CROIX-ROUGE FRANCAISE :

- Directrice générale de la Croix-Rouge française
- Représentante de la Croix-Rouge française aux assemblées générales de la SA HLM Croix-Rouge Habitat
- Représentante de la Croix-Rouge française au conseil d'administration de la SA Groupe Arcade - VYV
- Représentante de la Croix-Rouge française et présidente de la SAS Croix-Rouge Santé Secours
- Représentante de la Croix-Rouge française et présidente de la SAS Croix-Rouge Nexem Innovation
- Représentante de la Croix-Rouge française et présidente de la Fédération nationale des Samu-sociaux
- Représentante de la Croix-Rouge française au conseil d'administration de Nexem
- Présidente de la SAS Campus Croix-Rouge
- Gérante de la SCI Broussais la Charité
- Gérante de la SCI des Peupliers
- Gérante de la SCI des Tabellions
- Gérante de la SCI Henry Dunant
- Gérante de la SCI Mistral Saint Martin
- Gérante de la SCI Nissan
- Gérante de la SCI Sismondi
- Membre du conseil de surveillance de la SCI Foncière Croix-Rouge française
- Membre du comité de mission de Doctolib
- Administratrice de l'Université Paris-Saclay

M. Claude SADOUN, représentant permanent de la société ANTIN RESIDENCES

- Président du conseil d'administration de l'Association pour le Logement des Familles et des Isolés (ALFI)
- Administrateur de la SACICAP SCCI-ARCADE-VYV
- Administrateur de la SAS Arche Promotion (ex-Arche Immobilier)
- Représentant permanent d'Arche Immobilier, administrateur de la SA Arche Promotion jusqu'au 31 juillet 2025
- Représentant permanent d'Antin Résidences, administrateur de la SA d'HLM Croix-Rouge habitat
- Président de la SAS CS Conseil
- Administrateur de l'association Un toit sur nos têtes

M. Jean-Marc RABY :

- Administrateur de la SA d'HLM Croix-Rouge habitat,
- Membre externe du comité d'audit et des risques de la MAIF
- Membre du conseil de surveillance de la SAS Château Mondot

M. Frédéric LOISON représentant permanent de la société AIGUILLON CONSTRUCTION :

- Président du conseil d'administration de la SA d'HLM CPH ARCADE-VYV
- Président du conseil d'administration de la SA d'HLM Le Foyer Stéphanois
- Président du conseil d'administration de la SCIC d'HLM Aiguillon Résidences
- Vice-président du conseil d'administration de la SA d'HLM Les Ajoncs
- Vice-président du conseil d'administration de la SCIC d'HLM Aiguillon Est
- Administrateur de la SA SCIC Arcade Développement
- Administrateur de la SA GROUPE ARCADE-VYV
- Administrateur de la SA d'HLM Laessa

- Représentant permanent d'Aiguillon Construction, administrateur de la SA d'HLM Croix-Rouge habitat
- Censeur au conseil d'administration de la SA d'HLM Partélios Habitat
- Administrateur de l'Association pour le Logement des Familles et des Isolés (ALFI)
- Administrateur « Personne Qualifiée / Préfet - Arrêté » de la CAF d'Ille et Vilaine - membre du bureau et diverses commissions
- Représentant permanent de la CAF 35, administrateur de l'OPH Emeraude Habitation
- Représentant permanent de la CAF 35, administrateur de l'AMIDS-centre social
- Représentant permanent de la CAF 35, administrateur de l'association MAPAR-FJT
- Représentant permanent de la CAF 35, administrateur de l'association FJT Le Tremplin
- Représentant permanent de la CAF 35, administrateur de l'UIOSS « Tour Sécurité Sociale »
- Administrateur de l'association Espoir 35 - Développement
- Membre associé du GFA « le Clos des Papes »
- Membre associé de la SAS « le Clos des fées »

Monsieur Patrice TILLET représentant permanent de la société CPH ARCADE-VYV :

- Directeur général de la SA GROUPE ARCADE-VYV
- Directeur général de la SA d'HLM CPH ARCADE-VYV
- Directeur général et administrateur de la SAS ARCADE-VYV NOVÉ
- Membre du comité stratégique de la SAS NOVÉ
- Administrateur de la SA d'HLM Harmonie Habitat
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Croix-Rouge habitat
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Mésolia Habitat
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Partélios Habitat
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Aiguillon Construction, à compter du 4 mars 2025
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Société Française des Habitations Economiques (SFHE), à compter du 4 mars 2025
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne, à compter du 9 juin 2025
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SCIC d'HLM Logial-COOP, à compter du 4 mars 2025
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SCIC d'HLM Florevie, à compter du 4 mars 2025
- Administrateur de l'Association pour le Logement des Familles et des Isolés (ALFI) à compter du 4 mars 2025
- Représentant permanent de GROUPE ARCADE-VYV, administrateur de l'association Partélios Investissement, à compter du 26 février 2025
- Représentant de l'entreprise GROUPE ARCADE-VYV, membre du conseil de surveillance du FCPE Arcade Gestion
- Membre du conseil fédéral de la fédération nationale des ESH
- Directeur de l'habitat au sein du Groupe VYV
-

Monsieur Richard PACE (coopté en remplacement de M. Pierre André PERISSOL)

- Directeur général de la SACICAP SCCI - ARCADE-VYV
- Représentant permanent de SCCI - ARCADE-VYV, présidente et présidente du conseil d'administration de la SAS Arche Promotion (ex-Arche Immobilier)
- Directeur général de la SA Arche Promotion jusqu'au 31 juillet 2025
- Administrateur de la SAS ARCADE-VYV NOVE
- Administrateur de la SCIC d'HLM Homy
- Administrateur de la SA d'HLM Croix-Rouge Habitat à compter du 7 mars 2025
- Membre du comité stratégique de la SAS NOVE
- Représentant permanent de SCCI - ARCADE-VYV, administrateur de la SAS Arcade-Vyv Promotion IDF
- Représentant permanent de SCCI - ARCADE-VYV, administrateur de la SAS Arcade-Vyv Promotion Sud-Est
- Représentant permanent de SCCI - ARCADE-VYV, administrateur de la SAS Arcade-Vyv Promotion Pays de la Loire
- Représentant permanent d'Arche Promotion, administrateur de la SAS Arcade-Vyv Promotion Pays de la Loire, jusqu'au 31 juillet 2025
- Représentant permanent de SCCI - ARCADE-VYV, administrateur de la SCIC d'HLM Logipostel, à compter du 24 juillet 2025
- Représentant permanent de CPH ARCADE-VYV, administrateur de la SA d'HLM Harmonie Habitat, à compter du 4 mars 2025
- Représentant permanent de NCA, administrateur de la SCIC d'HLM Florévie, à compter du 10 mars 2025
- Représentant permanent de SCCI - ARCADE-VYV, administrateur de la SCP d'HLM Le Logis Corse, à compter du 26 mai 2025
- Représentant permanent d'Arcade Développement, membre du comité de direction de la SAS Global Habitat



- Administrateur de la société de garantie de l'accèsion des organismes d'HLM (SGAHL) jusqu'au 24 juin 2025
- Administrateur de la SA PROCIVIS UES-AP
- Administrateur de la SA ANTEVENIO
- Directeur général adjoint de la SA GROUPE ARCADE-VYV et de la SA d'HLM CPH ARCADE-VYV

Mme Laurence DUMAS :

- Administrateur de la SA d'HLM CROIX-ROUGE HABITAT

M. Denis BONNETIN :

- Président du conseil d'administration de la SA d'HLM Société Française des Habitations Economiques (SFHE)
- Président du conseil d'administration de la SCIC d'HLM Aiguillon Est
- Vice-président du conseil d'administration de la SA SCIC Arcade Développement
- Administrateur de la SA GROUPE ARCADE-VYV
- Administrateur de la SCIC d'HLM Le Logis Corse
- Administrateur de la SAC GROUPE SOIKOS
- Représentant permanent d'Arcade Développement, administrateur de la SA d'HLM Aiguillon Construction, jusqu'au 10 mars 2025
- Représentant permanent de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE), administrateur de la SA d'HLM Mésolia Habitat
- Censeur au conseil d'administration de la SA d'HLM Croix-Rouge habitat
- Président du comité d'audit de la SA GROUPE ARCADE-VYV
- Membre du comité d'orientation stratégique de la SA GROUPE ARCADE-VYV
- Membre du comité de développement de la SA GROUPE ARCADE-VYV
- Membre du comité de nominations et de rémunérations de la SA GROUPE ARCADE-VYV
- Président de la SAS Sillon Tertiaire

M. Jean GOUZI

- Censeur au sein du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Hlm CROIX-ROUGE HABITAT,

M. Laurent LORILLARD

- Directeur Général de la Société Anonyme d'Hlm Antin Résidences,
- Membre du Comité Exécutif de la Société Anonyme GROUPE ARCADE-VYV,
- Administrateur de la SCIC d'Hlm Homy
- Représentant permanent de la SA d'Hlm Antin résidences, Président du Conseil d'Administration de la SAS Arcade-Vyv Promotion IDF
- Représentant permanent de la SA d'Hlm Antin résidences, Président du Comité Stratégique de la SAS Nové Gestion
- Représentant permanent de la SA d'Hlm Antin résidences, Administrateur de la SA d'Hlm Les Foyers de Seine-et-Marne
- Représentant permanent de la SA d'Hlm Antin résidences, Administrateur de la SCIC d'Hlm Logial-Coop
- Représentant permanent de la SA d'Hlm Antin résidences, Administrateur de l'Association pour le Logement des Familles et des Isolés (ALFI)
- Représentant permanent de la SA d'Hlm Antin résidences, Administrateur de la SA d'Hlm Aiguillon Construction **à partir du 20 mars 2025**
- Représentant permanent de l'Association pour le Logement des Familles et des Isolés (ALFI), Administrateur de la SA d'Hlm Aiguillon Construction **jusqu'au 20 mars 2025**
- Représentant de la SA d'Hlm Antin résidences, Membre du Conseil de Surveillance du FCPE Arcade Gestion
- Censeur au Conseil d'Administration de la SACICAP SCCI-Arcade Vyv
- Censeur au Conseil d'Administration de la SA d'Hlm Croix Rouge Habitat
- Censeur au Conseil d'Administration de la SCIC d'Hlm NCA
- Censeur au Conseil d'Administration de la SCIC d'Hlm Kremlin-Bicêtre Habitat
- Vice-président du Conseil d'Administration de l'association AORIF
- Représentant permanent de l'AORIF, membre titulaire du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) d'Ile-de-France
- Représentant permanent de l'AORIF à l'Assemblée des territoires de la Fédération Nationale des Associations Régionales (FNAR)
- Représentant permanent de l'AORIF, Administrateur de l'association ARPEJ

ANNEXE 5 : BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2025