



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS- PERRET

CDC HABITAT SOCIAL SA D'HLM

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

CDC HABITAT SOCIAL SA D'HLM

Société anonyme
RCS Paris : 552 046 484

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société CDC HABITAT SOCIAL SA D'HLM,

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 CDC HABITAT SOCIAL SA D'HLM 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

- La note 1.2. « Règles et Méthodes comptables – Bilan actif – Immobilisations corporelles - Evaluation des immeubles de rapport » en page 9 de l'annexe des comptes annuels, expose les règles et méthodes comptables relatives aux amortissements et dépréciations des immeubles de rapport. Nous avons procédé à l'appréciation des règles et méthodes retenues par votre société et mis en œuvre des tests, par sondage, pour vérifier l'application de ces règles et méthodes ;
- La note 1.2. « Règles et Méthodes comptables – Bilan Passif – Provision pour Gros Entretien – Provisions relatives aux engagements sociaux » en pages 11 et 12 de l'annexe des comptes annuels, expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation desdites provisions de votre société. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues et à revoir les méthodes de calcul utilisées par votre société.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

En outre :

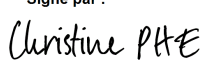
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 8 juin 2026

Signé par :

E1193D539E53487...

Christine PHE

Associée

BILAN ACTIF

En millions d'euros	31/ 12/ 2025		31/ 12/ 2024	
	Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Immobilisations incorporelles	120,6	56,7	63,9	66,4
Immobilisations corporelles	19 866,4	6 603,0	13 263,4	12 537,9
Terrains	3 109,7	0,1	3 109,6	2 881,9
Constructions et réhabilitations sur sol propre	14 226,6	5 995,4	8 231,2	7 975,6
Constructions et réhabilitations sur sol d'autrui	903,9	573,0	330,9	353,6
Autres immobilisations corporelles	38,5	34,3	4,2	4,3
Immobilisations en cours	1 587,6	0,1	1 587,5	1 322,6
Immobilisations financières	112,6		112,6	112,2
Titres de participations	99,5		99,5	99,3
Créances rattachées à des participations	2,1		2,1	2,3
Autres immobilisations financières	11,0		11,0	10,6
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (II)	20 099,5	6 659,7	13 439,9	12 716,5
Stocks	169,8		169,8	140,5
Avances et acomptes versés	44,4		44,4	36,6
Créances clients	358,6	66,3	292,3	243,3
Autres créances	368,6	0,1	368,4	405,0
Valeurs mobilières de placement / DAT	295,5		295,5	240,0
Disponibilités	88,7		88,7	117,8
Charges constatées d'avance	10,1		10,1	8,9
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (III)	1 335,6	66,4	1 269,1	1 192,0
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	0,1		0,1	0,1
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV)	21 435,3	6 726,1	14 709,1	13 908,6

BILAN PASSIF

En millions d'euros	31/ 12/ 2025	31/ 12/ 2024
Capital	281,1	281,1
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1287,7	1287,7
Réserves	1925,1	1887,8
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	30,3	45,1
Subventions d'investissement	1205,9	1175,5
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	4 730,1	4 677,3
Provisions pour risques	6,4	6,4
Provisions pour charges	117,6	112,3
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGE	124,0	118,7
Emprunts et dettes financières	8 419,2	7 755,1
Dépôts de garanties des locataires	75,9	72,7
Autres dettes financières	805,2	794,7
Dettes fournisseurs	119,9	122,1
Dettes fiscales et sociales	109,0	103,9
Dettes sur immobilisations	158,5	134,8
Autres dettes	92,3	73,4
TOTAL DES DETTES (III)	9 780,1	9 056,7
Produits constatés d'avance (IV)	74,9	55,9
TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)	14 709,1	13 908,6

COMPTE DE RESULTAT

En millions d'euros	31/ 12/ 2025	31/ 12/ 2024
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 644,6	1 539,2
Montant du chiffre d'affaires		
Recettes locatives	1 103,3	1 062,9
R.L.S	-40,0	-46,8
Recettes sur charges récupérables	313,6	298,5
Ventes d'immubles (promotion)	26,8	37,9
Prestations de services immobiliers	143,6	119,3
Production stockée	29,3	5,0
Production immobilisée	4,4	18
Subvention d'exploitation	6,1	2,9
Reprise sur provisions	41,4	44,4
Transfert de charges	2,6	8,6
Autres produits d'exploitation	13,5	4,8
CHARGES D'EXPLOITATION	1 522,0	1 462,4
<i>(dont charges récupérables)</i>	<i>325,7</i>	<i>306,5</i>
Terrains	0,0	0,0
Achats non stockés	55,4	42,0
Autres achats et charges externes	626,9	591,1
Impôts et taxes	183,4	188,2
Charges de personnel	198,1	190,8
Dotations aux amortissements et provisions	440,2	438,8
Autres charges d'exploitation	18,0	11,6
RESULTAT D'EXPLOITATION	122,6	76,7
Produits financiers	12,2	35,0
Charges financières	257,8	262,6
Reprises de provisions/ Dot aux provisions	0,0	0,0
RESULTAT FINANCIER	-245,7	-227,6
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-123,1	-150,9
Produits exceptionnels	263,2	300,7
Charges exceptionnelles	104,1	91,8
Reprises de provisions/ Dot aux provisions	-1,5	-7,2
RESULTAT EXCEPTIONNEL	157,7	201,7
PARTICIPATION DES SALAIRES	-4,3	-5,7
IMPOTS SUR LES BENEFICES	0,0	0,0
RESULTAT NET	30,3	45,1

1. Commentaires de l'annexe

Les comptes annuels couvrent la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Les données chiffrées sont exprimées en millions d'euros arrondies à la décimale la plus proche.

1.1 Faits caractéristiques de l'exercice

Contexte économique

En 2025, l'économie française montre une certaine résistance malgré un climat politique et international encore instable. L'inflation ralentit nettement, à 0,9 % en moyenne annuelle, après 2 % en 2024. Parallèlement, la politique monétaire devient moins restrictive : le taux de refinancement de la BCE recule à 2,15 % dès juin 2025, s'éloignant des niveaux élevés de 2023–2024.

Ces évolutions ont conduit à deux baisses du taux du Livret A en 2025 : une première en février avec un passage de 3,0% à 2,4% et une deuxième en août, avec une diminution à 1,7%.

Sur le marché du logement, les mises en chantier progressent légèrement, sans retrouver leurs niveaux historiques : 274 600 logements ont été mis en chantier en 2025.

Malgré l'amélioration des conditions financières, les investisseurs restent prudents, ce qui limite la reprise des volumes d'investissement et maintient les valorisations d'actifs à un niveau stable.

Dans ce contexte, le groupe CDC Habitat (y/c filiales non consolidées et Maisons & Cités) a continué d'agir en faveur de la cohésion territoriale de l'habitat avec plus de 20 000 logements mis en chantier et environ 20 000 logements livrés sur l'année 2025.

Par ailleurs, des dossiers représentant un peu moins de 5 400 logements en maîtrise d'ouvrage directe ont été validés durant l'année (73% en logement social). Ces opérations alimenteront la production à moyen terme du Groupe.

Une production qui reste dynamique en 2025

Durant l'année 2025, CDC Habitat Social et sa filiale MEECAM ont lancé la construction de près de 6 000 logements dont 1 415 logements étudiants. Cela représente une progression de plus de 22% par rapport à l'exercice antérieur, conformément à la trajectoire pluriannuelle qui prévoit une accélération du développement de CDC Habitat Social à compter de 2025.

Plus de 3 500 logements ont été livrés en 2025, volume similaire à l'année passée.

En complément, CDC Habitat Social a acquis 1 002 logements conventionnés à CDC Habitat, en application des décisions validées par le Conseil de Surveillance du 24 juin 2025. L'investissement correspondant s'élève à 181 M€.

Le Village des Athlètes

Dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, CDC habitat a agi en qualité d'opérateur global de l'habitat d'intérêt public à la fois co-promoteur, constructeur et investisseur d'environ 1 500 logements sur le Village des Athlètes (du logement social, intermédiaire, libre et résidences spécifiques étudiantes et handicap).

A l'issue d'une première phase d'utilisation des logements durant les Jeux Olympiques, les ouvrages ont été restitués aux opérateurs début novembre 2024 pour initier la phase de réversibilité et les premiers locataires ont été accueillis en octobre 2025.

Engagements environnementaux

Dans le prolongement de la rédaction de l'état de durabilité en 2024, CDC Habitat a finalisé en 2025 :

- La réalisation sur l'exercice 2024 du bilan des émissions de GES sur l'ensemble du périmètre de durabilité de CDC Habitat ;
- La rédaction de son Plan de Transition Climatique. Ce plan présente les modalités retenues par le Groupe qui confirme ainsi son ambition d'alignement avec la deuxième Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC 2) qui est la feuille de route de la France pour contribuer à la limitation du réchauffement planétaire à 1,5°C et atteindre la neutralité carbone en 2050, selon l'Accord de Paris. Ce plan a été présenté au Conseil de Surveillance fin 2025.

Ce plan s'appuie notamment sur le Plan Bâtiment Energie du pôle consolidé (CDC Habitat, CDC Habitat Social et Sainte-Barbe) qui s'est fixé pour objectif de ramener ses émissions moyennes de CO₂ à 15 kg CO₂/m²/an d'ici à 2030 sur son patrimoine en phase d'exploitation.

Cela représente, en valeur d'intensité, une réduction de 55 % des émissions de gaz à effet de serre depuis 2014 et une réduction de 23 % entre 2024 et 2030. Cette cible est définie sur la base d'un scénario de référence contribuant au respect de la trajectoire 1,5°C, selon la SNBC 2 et prend en compte les consommations d'énergie liées à la gestion du patrimoine de logements familiaux dont les entités sont à la fois propriétaire et gestionnaire (scopes 1 et 2), qui représentaient 32 % des émissions totales de ce périmètre en 2024.

La trajectoire des émissions de CO₂ du patrimoine en phase exploitation arrêtée au 31/12/2025 fait état d'une moyenne globale de 18,2 kg CO₂/m²/an, soit une amélioration de 6.2 % par rapport à 2024.

Evolution des filiales et participations

Au cours de l'exercice 2025, CDC Habitat Social a adhéré au Groupement Sûreté Résidentielle Inter-bailleurs de Montpellier Méditerranée Métropole (GSRI 3M).

Par ailleurs, la société a souscrit 4 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, soit 40 000 €, au capital de l'OFS Nancy Couronné, dont 25 % ont été libérés lors de la souscription.

Elle a également souscrit 10 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, représentant un montant total de 100 000 €, au capital de l'OFS de la Métropole de Montpellier, intégralement libéré lors de la souscription.

Agrément OFS

Depuis mars 2022, CDC Habitat Social est agréé comme Organisme de Foncier Solidaire (OFS) et peut donc porter des opérations de Bail Réel Solidaire.

Evolution du parc

A fin 2025, le parc géré de CDC Habitat Social s'élève à 204 125 logements dont 13 038 foyers, soit une augmentation de 2 346 logements en un an qui s'explique par :

- La livraison ou acquisition de 4 479 logements locatifs, dont 37 acquisitions de lots de copropriétés dégradées ;

- La vente de 1 869 logements ;
- La démolition de 225 logements ;
- Des mouvements divers sur le parc pour -39 logements : logements vendus en PSLA (livrés et sortis immédiatement du parc dans le cadre de la promotion) et régularisation bases locatives.

Perspectives 2026

Le budget élaboré pour l'exercice 2026 présente un résultat prévisionnel de 41,1 M€ sur CDC Habitat Social.

Le développement et les travaux prévus portent sur :

- La mise en chantier ou acquisition de 6 996 logements et la livraison ou acquisition de 5 397 logements en développement (y compris MEECAM) ;
- La mise en chantier de 4 683 logements et la livraison de 4 689 logements en réhabilitations / résidentialisations.

Malgré les nombreuses incertitudes qui pèsent sur les perspectives de production de logements, les objectifs du Groupe restent ambitieux pour 2026. Leur réalisation reste dépendante du contexte pour le secteur de l'immobilier.

1.2 Règles et méthodes comptables

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

- Le règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée applicable au 31 décembre 2024), les novations introduites par le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers ayant été reportées d'un an, à savoir aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026, pour les organismes de logement social par le règlement ANC n°2024-04 ;
- Le règlement ANC N° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N° 2022-05 du 7 octobre 2022 ;
- L'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des Finances et comptes publics et du ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP) ;
- Les arrêtés du 14 décembre 2022 et 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 respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

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

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

Bilan actif

Immobilisations incorporelles

Au titre des baux emphytéotiques administratifs

Elles comprennent les droits au bail accordés à la société. Leur valeur brute, correspondant au coût mentionné dans l'acte majoré des éventuels frais d'acquisition, est amortie sur la durée du bail à partir de la date de jouissance

Immobilisations corporelles

Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production. Les frais financiers supportés jusqu'à la déclaration d'achèvement de travaux ou la mise en service au titre des préfinancements sont incorporés dans le prix de revient.

Il en est de même des coûts de conduite d'opération et de rémunération de la maîtrise d'ouvrage.

Les règles d'amortissement des immobilisations locatives sont les suivantes :

Actifs	Type d'amortissement	Durée
Immeubles construits ou acquis par la CDC Habitat	Linéaire par composants, selon les 8 composants déterminés par le CSTB sur des durées de 15, 25 ou 50 ans (pour le composant gros œuvre)	
Travaux de réhabilitation		
Installations techniques matériel et outillage	Linéaire	5 à 10 ans
Immobilisations administratives (logiciels informatiques, mobilier,...)	Linéaire	3 à 10 ans

Les immobilisations corporelles relatives aux constructions sont ventilées par composants. Elles sont amorties linéairement sur une durée propre à chaque composant.

Les immobilisations corporelles en-cours comprennent les terrains et constructions en cours dont la mise en service n'est pas effectuée à la clôture de l'exercice.

Leur valorisation enregistre les dépenses et travaux effectués au 31 décembre, auxquels sont ajoutés les frais financiers.

Evaluation des immeubles de rapport

Les immeubles de rapport font annuellement l'objet d'une expertise externe ou interne :

- Expertise externe sur site pour les immeubles dont la valeur actuelle (N-1) est supérieure à 10 M€ ainsi que ceux retenus pour une vente en bloc sur l'année ;
- Tous les deux ans, émission d'un avis de valeur pour ceux ayant une valeur actuelle (N-1) comprise entre 5 et 10 M€. L'année où un bien ne fait pas l'objet d'un avis de valeur, c'est l'avis de l'année (N-1) indexé qui est retenu.

Le parc résiduel fait l'objet d'une évaluation selon une méthodologie interne correspondant à la médiane entre les méthodes de valorisation par capitalisation des loyers, par comparaison de marchés ou actualisation des flux.

Par dérogation, l'immobilier d'entreprise et les constructions mises en service depuis moins de 3 ans ne sont pas expertisés (à l'exception des actifs relatifs aux logements intermédiaires, valorisés intégralement par expertise externe) et sont valorisés à la VNC nette de subvention.

Lorsque les immeubles de rapport présentent un indice de perte de valeur avéré et durable et que leur valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable de l'actif, une dépréciation est comptabilisée.

Par ailleurs dans le cadre de la stratégie Bac Carbone, le groupe met en œuvre des plans d'actions visant la réduction de ses émissions de CO², le développement de solutions innovantes et le recours aux énergies renouvelables. Les analyses conduites dans le cadre des travaux internes sur le changement climatique sont en cours afin d'identifier d'éventuels risques significatifs en lien avec le climat dont les conséquences financières seraient susceptibles d'entraîner une dépréciation des actifs.

Immobilisations financières

Les titres, dépôts, cautionnements et avances sont inscrits à l'actif à leur coût d'acquisition.

Stocks

Au titre des terrains

Les terrains dont la destination n'est pas encore connue ou destinés à la revente, sont comptabilisés pour leur coût de production

Au titre des immeubles achevés

Il s'agit de :

- Logements en attente de vente dans le cadre des programmes PSLA ;
 - Logements acquis dans le cadre de réhabilitations de copropriétés dégradées ;
 - Commerces en pied d'immeuble, dont la décision de vente a été prise avant le lancement d'opération.
- Ils sont comptabilisés pour leur coût de production, en fonction de leur SHON

Au titre des immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication

Les immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication (y compris les programmes en copropriété dégradée), sont évalués à leur coût de production d'origine, en contrepartie de l'annulation de la créance impayée du locataire acquéreur.

Au titre des dépréciations

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière ou acquis dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Ils font éventuellement l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble est inférieure à sa valeur comptable, celle-ci est réévaluée chaque année en fonction des grilles de prix actualisées par le GIE Service Clients (ex-GIE Ventes).

Selon la tendance des prix de vente prévisionnels (à la baisse ou à la hausse), les provisions sont ajustées en conséquence.

Au titre des Opérations d'accession – Méthode de comptabilisation de la marge

La marge sur les opérations d'accession sociale est constatée en totalité à l'achèvement de l'opération

Valeurs mobilières de placement

Les disponibilités sont généralement placées sur des créances négociables (dépôts à terme) comptabilisées à leur valeur nominale et dont les intérêts courus non échus sont constatés à la clôture de l'exercice.

Dépréciations sur les actifs

Sur immobilisations locatives

Ces dépréciations concernent des immeubles en cours ou destinés à la vente pour lesquels la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable d'actif.

A chaque clôture des comptes, un test de dépréciation est mis en œuvre sur chaque immeuble de rapport afin de s'assurer qu'il n'existe pas d'indice de perte de valeur. Les indices de perte de valeur sont notamment un taux de vacance anormalement élevé, un désordre technique ou un projet de démolition.

Le cas échéant, en cas d'indice de perte de valeur, la valeur actuelle de l'immeuble de rapport concerné est comparée à sa valeur nette comptable (nette des subventions d'investissements). En cas de dépréciation significative et définitive, un amortissement exceptionnel est constaté à hauteur de la différence entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable (après prise en compte des subventions d'investissements). En cas de dépréciation significative et non définitive, une dépréciation est comptabilisée.

Par ailleurs dans le cadre de la stratégie Bac Carbone, le groupe met en œuvre des plans d'actions visant la réduction de ses émissions de CO², le développement de solutions innovantes et le recours aux énergies renouvelables. Les analyses conduites dans le cadre des travaux internes sur le changement climatique sont en cours afin d'identifier d'éventuels risques significatifs en lien avec le climat dont les conséquences financières seraient susceptibles d'entraîner une perte de valeurs des actifs.

Sur créances rattachées à des participations et sur autres immobilisations financières

Ces dépréciations sont établies au cas par cas en fonction de la nature des créances, des garanties rattachées et des éléments de fait sur le recouvrement effectif.

Pour les titres de participation, des tests de perte de valeur sont réalisés annuellement en conformité avec les règles énoncées par le Plan Comptable Général et par le Code de la construction et de l'habitation selon la quote-part des capitaux propres et le prix de cession maximum (visé à l'article L423-4 du CCH) pour les participations dans des Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH).

Sur créances clients

Ces dépréciations sont établies sur des bases statistiques des encaissements réels (3 années glissantes) dont l'évolution est vérifiée annuellement. La classification des créances (locataires présents/partis, locataires ordinaires/contentieux) permet l'application de niveaux de risque différenciés compte tenu des taux réels de recouvrement, sauf pour les créances sur locataires partis et celles qui présentent un encours représentant plus de douze mois de loyers qui sont dépréciées à 100 % en application des dispositions de l'article R. 423-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sur créances diverses

Ces dépréciations sont établies au cas par cas en fonction de la nature des créances, de l'antériorité des garanties rattachées et des éléments de fait susceptibles de traduire un risque sur le recouvrement effectif.

Sur valeurs mobilières de placement

Ces provisions sont établies en fonction des valeurs comptables à l'origine et de la valeur liquidative à la clôture.

Bilan Passif

Subventions d'investissements

Les subventions d'investissements sont comptabilisées lors de la notification. La part non perçue de ces subventions est comptabilisée en subventions à recevoir. La reprise au compte de résultat est calculée sur la durée d'inaliénabilité et à défaut sur 10 ans pour la quote-part affectée au terrain. Pour les subventions liées aux immobilisations corporelles, la reprise est identique aux durées d'amortissements des composants auxquels elles sont affectées.

Provision pour Gros Entretien

Les provisions pour gros entretien, dont les travaux correspondent à des charges d'exploitation, ont été maintenues au bilan conformément à l'option ouverte par le règlement sur les passifs. La formule adoptée au sein de CDC Habitat Social est une provision calculée sur un programme de travaux de 3 ans, avec un taux de provisionnement calculé selon la durée écoulée entre (i) la durée prévisionnelle de renouvellement (ii) et l'usage passé à la date de programmation des travaux.

Réglementation amiante

Le plan amiante de CDC Habitat Social est fondé sur une structuration argumentée des actions patrimoniales sur le patrimoine amianté, décomposée en 3 étapes :

- Un schéma de qualification « amiante » du patrimoine (priorisation) au sein des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) ;
- Un schéma d'intervention stratégique sur le patrimoine qualifié ;
- Un schéma de décision opérationnel intégrant le risque sanitaire, les techniques d'intervention et leurs limites.

Les coûts liés à l'amiante sont comptabilisés conformément à la délibération du Collège de l'ANC du 26 novembre 2014.

Provisions pour litiges

Il s'agit essentiellement des provisions liées aux risques contentieux des sinistres en garantie décennale.

Autres Provisions

Il s'agit de provisions pour des travaux à effectuer hors cadre du gros entretien programmable, des soldes de PCRC à restituer aux gestionnaires de foyers si la convention de gestion le prévoit, et de charges diverses exceptionnelles.

Provisions relatives aux engagements sociaux

Provision pour engagement de retraite

La société constate une provision pour engagement de retraite basée sur les indemnités conventionnelles en cas de départ volontaire.

Les engagements bruts (méthode rétrospective) sont affectés de la probabilité d'être présent dans la société à l'âge de la retraite (application du taux de départ annuel et des tables de mortalité) et indexés pour tenir compte de l'évolution future des salaires.

Ils sont actualisés en retenant un taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute qualité de même durée que les engagements (source : taux « IBoxx € Corporate AA 10+ »).

Les principales hypothèses retenues pour le calcul des engagements sont les suivantes :

- Taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute sécurité de même durée que les engagements « taux IBoxx € Corporate AA10+ », soit 3,80 % à la clôture 2025 pour 3,10 % à fin 2024 ;
- Taux annuel d'inflation : 2 % à la clôture 2025 identique fin 2024 ;
- Table de mortalité utilisée : INSEE 2019-2021.

Depuis 2014, la société applique la recommandation n°2013-02 du 07 novembre 2013 (autorisant de changer de méthode de comptabilisation des écarts actuariels) en optant pour la méthode du corridor.

Cette méthode du corridor autorise la comptabilisation partielle et étalée dans les résultats futurs du stock d'écarts actuariels non reconnus à la clôture sur la durée résiduelle moyenne prévisionnelle d'activité, l'autre partie n'étant pas comptabilisée.

Cet étalement en résultat intervient si le stock d'écarts actuariels excède 10 % de la valeur la plus élevée entre le montant de l'engagement et la juste valeur des actifs de régime. Si ce stock d'écarts actuariels est inférieur, en valeur absolue, à ce seuil de 10 % alors aucun montant ne sera amorti en résultat.

Provision pour médailles du travail

CDC Habitat constate une provision pour médailles du travail basée sur les droits acquis individuellement, la probabilité de présence dans l'entreprise et la prise en compte de la valeur actuelle de ces sommes (indexées puis actualisées).

Provision pour congés payés en cas d'arrêt maladie

Conformément aux obligations légales, une provision pour congés payés des salariés en arrêt maladie a été constituée. Son calcul repose sur le nombre de jours acquis, le salaire brut moyen et les charges sociales associées. Cette provision est actualisée annuellement. Son impact est pris en compte dans les états financiers pour refléter les engagements futurs de l'entreprise.

Compte de Résultat

Reprise au résultat des subventions d'investissement du parc CDC Habitat Social

Les quotes-parts de subventions sont reprises au résultat exceptionnel, dès lors qu'elles se rattachent à des éléments de l'activité courante et qu'elles ont un caractère habituel. Lors de cessions en bloc, ou de transferts partiels d'actifs, le solde des subventions est repris en totalité au compte de résultat.

Garantie de rachat et de relogement pour l'accession

Au-delà du dispositif existant au titre de l'accession strictement sociale sur les logements neufs, CDC Habitat Social a décidé d'étendre ces dispositions à l'ensemble des logements conventionnés déjà existants (logements anciens) ainsi, au cas par cas, qu'aux logements non conventionnés anciens sous réserve de conditions de ressources de l'accédant. L'impact financier de ces garanties reste marginal. En effet, si des accédants étaient amenés à actionner cette garantie, les logements acquis à ce titre seraient réintégrés soit dans les stocks, soit dans le patrimoine locatif. A fin 2025, l'encours de garantie accordé qui est évalué à environ 15 M€ pour environ 157 logements reste marginal au regard du niveau des cessions réalisées. A fin 2025, deux logements ont bénéficié de cette garantie pour un montant global de rachat de 0.3 M€.

Engagement hors bilan

Les engagements liés à l'exploitation courante sont pour l'essentiel :

- reçus : cautions bancaires fournies par les entreprises en garantie des marchés de travaux et garanties données par d'autres instituts financiers (dont CGLLS) ; lignes de crédit reçues non utilisées
- donnés : nantissement de prêts bancaires ou garanties et promesses hypothécaires sur des prêts à long terme ainsi que des garanties données sur des financements pris par des filiales ;
- couverture de taux : échanges de conditions d'intérêts, affectés à des financements existants ou en cours de mobilisations ;
- VEFA : acquisition d'opérations en VEFA (opérations actées) pour la partie non facturée par le vendeur.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le règlement n°2015-05 du 2 juillet 2015 dispose que les instruments financiers de couverture doivent être analysés annuellement pour confirmer leur qualification d'opération de couverture et/ou d'optimisation avec ou sans prise de risque, susceptible d'évoluer dans le temps. La part de la composante considérée en position ouverte isolée qui présente un risque pour l'entreprise (par opposition à la couverture), devra faire l'objet d'une provision. Une provision financière est constituée à hauteur des pertes latentes (cf. tableau des provisions §4.5). Une information complémentaire sur les notionnels couverts et les valorisations est donnée au §4.9.

1.3 Changement de méthodes comptables

NEANT

2. Répartition des charges et produits par activités SIEG et hors SIEG

Principes de répartition des postes du compte de résultat pour l'activité SIEG et hors SIEG :

- Postes répartis à partir du réel de la comptabilité par opération
- Charges Financières / Produits de cession / VNC
- Les produits financiers sont répartis au prorata des charges financières.
- Les autres postes sont répartis selon une clé de répartition déterminée en proportion du CA Hors SIEG/CA Total.
- Le pourcentage pour l'activité 2025 hors SIEG ressort à 11,32 %.

Charges non récupérables

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

En millions d'euros

N° DE COMPTE 1	CHARGES 2	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER) 3	Répartition des charges N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
			3A	3A bis	3B
	CHARGES D'EXPLOITATION	1 196,3	1 060,9	0,0	135,4
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers				
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains	0,0	0,0		
602	Approvisionnements	0,0	0,0		
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,0	0,0		
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains	0,0	0,0		
6032	Approvisionnements	0,0	0,0		
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,0	0,0		
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	55,4	49,1		6,3
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,0	0,0		
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2,1	1,8		0,2
6283	Cotisations et prélèvements OGLLS	18,9	16,7		2,1
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	347,0	307,7		39,3
63	Impôts, taxes et versements assimilés	144,5	128,1		16,4
64	Charges de personnel	170,3	151,0		19,3
6811-6812	Dotations aux amortissements	397,1	352,1		44,9
	Dotations aux dépréciations et provisions				
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,0	0,0		
6817	Dépréciation des actifs circulants	20,3	18,0		2,3
68157	Provisions pour gros entretien	11,9	10,6		1,3
Autres 6815	Autres provisions	10,9	9,6		1,2
654	Pertes sur créances irrécouvrables	16,3	13,5		1,7
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	2,8	2,5		0,3
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,0	0,0		
	CHARGES FINANCIERES	257,8	250,3	0,0	7,6
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,0	0,0		
661	Charges d'intérêts	237,3	232,1		5,2
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,0	0,0		
666/668	Autres charges financières	20,5	18,2		2,3
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	109,3	101,7	0,0	7,6
671	Sur opérations de gestion	28,9	25,6		3,3
	Sur opérations en capital				
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	54,9	53,5		1,4
678	Autres	20,3	18,0		2,3
6871-6876	Dotations aux amortissements	0,0	0,0		
6872-6875	Dotations aux dépréciations et aux provisions	5,2	4,6		0,6
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)	4,3	3,8		0,5
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,0			
	SOUS-TOTAL (1)	1 567,7	1 416,7	0,0	151,0
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	12,1	10,7		1,4
	TOTAL DES CHARGES	1 579,8	1 427,4	0,0	152,4

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives" (tableau 3.2.1).

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1).

Produits hors produits récupérables**TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

En millions d'euros

N° DE COMPTE 1	PRODUITS 2	TOTAL DES PRODUITS 3	Répartition des produits N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
			3A	3A bis	3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	1 331,0	1 180,3	0,0	150,7
70 (net du 709)	Produits des activités :				
701	Ventes d'immeubles	26,8	23,8		3,0
702 (SEM) / 704 (CHLM)	Loyers	1 063,4	943,0		120,4
705	Produits de concession d'aménagement	0,0	0,0		
706	Prestations de services	4,6	4,1		0,5
708	Produits des activités annexes	139,0	123,2		15,7
71	Production stockée (déstockage)	29,3	25,9		3,3
72	Production immobilisée	4,4	3,9		0,5
74	Subventions d'exploitation	6,1	5,4		0,7
78 757	Reprises sur provisions pour gros entretien	112	10,0		13
Autres 781	Autres reprises	30,2	26,8		3,4
791	Transferts de charges d'exploitation	2,5	2,2		0,3
751-754-758	Autres produits de gestion courante	13,5	12,0		1,5
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,0	0,0		
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,0	0,0		
	PRODUITS FINANCIERS :	12,2	10,8	0,0	1,4
761	Des participations	0,2	0,2		0,0
762	Des autres immobilisations financières	0,0	0,0		0,0
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	10,3	9,1		1,2
765-766-768	Autres produits financiers	1,6	1,4		0,2
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,0	0,0		
796	Transferts de charges financières	0,1	0,1		0,0
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,0	0,0		0,0
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	267,0	255,8	0,0	11,2
771	Sur opérations de gestion	29,9	26,5		3,4
	Sur opérations en capital :				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	166,8	161,2		5,5
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	49,9	48,9		1,0
778	Autres	16,7	15,8		0,9
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	3,8	3,4		0,4
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,0	0,0		
	SOUS-TOTAL (1)	1 610,2	1 446,9	0,0	163,3
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,0			
	TOTAL DES PRODUITS (A)	1 610,2	1 446,9	0,0	163,3
	TOTAL DES CHARGES (report du tableau 9.1.1) (B)	1 579,8	1 427,4	0,0	152,4
	RESULTAT (A-B)	30,3	19,4	0,0	10,9

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

3. Etats réglementaires

Les états présentés sont ceux disponibles à la date d’élaboration de l’Annexe.

BILAN - ACTIF

En millions d'euros						
N° de compte 1	ACTIF 2	EXERCICE 2025			TOTALS PARTIELS 6	EXERCICE 2024 NET 7
		BRUT 3	AMORT ET DEPRECIATION 4	NET 5		
A C T I F	COMPTES DE CAPITALUX				0,0	0,0
	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,0		0,0		0,0
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				63,9	66,4
	201 Frais d'établissement	0,0	0,0	0,0		0,0
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	96,6	42,6	54,0		51,8
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	23,9	14,0	9,9		14,7
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				11676,0	11215,3
	211 Terrains nus	2,3	0,1	2,1		2,1
	212-213-215 Terrains aménagés, loués, bâtis	3 107,5	0,0	3 107,5		2 879,7
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,0	0,0	0,0		0,0
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	14 198,5	5 983,1	8 215,4		7 962,5
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	903,9	573,0	330,9		353,6
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	28,1	12,3	15,8		13,1
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	38,5	34,3	4,2		4,3
	221-222-223 Immeubles en location-vente, location-vente, affectation	0,0	0,0	0,0		0,0
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				1587,5	1322,6
	2312 Terrains	52,4	0,0	52,4		106,5
	2313-2314-2315-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	1528,0	0,1	1527,9		1212,0
	238 Avances et acomptes	7,2	0,0	7,2		4,2
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				112,6	112,2
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	99,5	0,0	99,5		99,3
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	2,1	0,0	2,1		2,3
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,0	0,0	0,0		0,0
	2741 Prêts participatifs	0,0	0,0	0,0		0,0
	278 Prêts pour accession et aux SOCC	0,0	0,0	0,0		0,0
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	110	0,0	110		10,6
	2678-2768 Intérêts courus	0,0	0,0	0,0		0,0
	ACTIF IMMOBILISE (I)	20 099,5	6 659,6	13 439,9	13 439,9	12 746,5
A C T I F	STOCKS ET EN-COURS				169,8	140,5
	31 (CHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,0	0,0	0,0		0,0
	33 Immeubles en cours	151,1	0,0	151,1		109,5
	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 Disponible à la vente	6,9	0,0	6,9		21,7
	358 Temporairement loués	11,5	0,0	11,5		9,3
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,0	0,0	0,3		0,0
	32 Approvisionnement	0,0	0,0	0,0		0,0
	409 Fournisseurs débiteurs	44,4	0,0	44,4	44,4	36,6
	CREANCES D'EXPLOITATION				553,0	463,4
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
	411 Locataires et organismes payeurs d'APL	82,5	0,0	82,5		76,8
	412 Créances sur acquéreurs	8,2	0,0	8,2		14,4
	414 Clients - autres activités	2,7	0,0	2,7		4,1
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,0	0,0	0,0		0,0
	416 Clients douteux ou litigieux	136,4	66,3	70,1		65,5
	418 Produits non encore facturés	128,9	0,0	128,9		82,5
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	16,9	0,0	16,9		23,1
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	243,8	0,0	243,8		197,1
	CREANCES DIVERSES (3)				107,8	184,8
	454 Sociétés Oviles Immobilières ou SOCC	0,0	0,0	0,0		0,0
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et GIE	100,4	0,0	100,4		139,3
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	7,5	0,1	7,3		45,4
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,0	0,0	0,0		0,0
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,0	0,0	0,0		0,0
	455-4562 Autres	0,0	0,0	0,0		0,0
	478 (CPH) Autres comptes transitoires	0,0	0,0	0,0		0,0
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,5	0,0	0,5	0,5	0,0
	DISPONIBILITES				383,7	357,8
	511 Valeur à l'encaissement	0,0		0,0		0,0
	515 (CPH) Comptes au trésor	0,0		0,0		0,0
	516 Comptes de placement court terme	325,7		325,7		341,0
	518 Intérêts courus à recevoir	6,3		6,3		12,0
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	517		517		4,8
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,0		0,0		0,0
R E G U L	486 Charges constatées d'avance	10,1		10,1	10,1	8,9
	ACTIF CIRCULANT (II)	1335,6	66,4	1269,1	1269,1	1192,0
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,1		0,1	0,1	0,1
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,0		0,0	0,0	0,0
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,0		0,0	0,0	0,0
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		21435,3	6 726,1	14 709,2	14 709,2	13 908,6
		(1) Dont droit au bail		0,5		0,2
		(2) Dont à moins d'un an				
		(3) Dont à plus d'un an				

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

En millions d'euros				
N° de compte 1	PASSIF 2	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		3 487,6	3 450,3
101-104-105	Capital :		1568,8	1568,8
1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,0		0,0
1013-1014	Capital (actions simples)	281,1		281,1
10134	Capital : actions d'attribution	0,0		0,0
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	1287,7		1287,7
105	Ecart de réévaluation	0,0		0,0
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	0,0		0,0
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs et	0,0		0,0
106	Reserves :			
1061 (sociétés)	Reserve légale	26,2		23,9
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,0		0,0
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,0		0,0
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,0		0,0
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,0		0,0
10685	Reserves sur cessions immobilières	1857,3		1709,0
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	421,6		279,2
10688	Reserves diverses	35,3		148,6
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3,4		3,4
11	Report à nouveau (a)	6,3	6,3	6,3
11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
12	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12 (SEM)	Résultat de l'exercice (a)	30,3	30,3	45,1
	dont relevant de l'activité agréée	0,0		0,0
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	19,4		30,6
	Montant brutInscrit au résultat			
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	2 337,9	1 132,0	1 175,5
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,0
145	Amortissements dérogatoires	0,0	0,0	0,0
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,0		0,0
	CAPITAUX PROPRES (I)	4 730,1	4 730,1	4 677,3
1571	Titres participatifs	0,0	0,0	0,0
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,0	0,0	0,0
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	4 730,1	4 730,1	4 677,3
15	PROVISIONS		124,0	118,7
151	Provisions pour risques	6,4		6,4
1572	Provisions pour gros entretien	53,1		52,2
153-158	Autres provisions pour charges	64,6		60,1
	TOTAL PROVISIONS (II)	124,0	124,0	118,7
	DETTES FINANCIERES (1)		9 300,3	8 622,5
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	725,8		708,6
163	Emprunts obligataires	0,0		0,0
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		7 927,9	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	6 487,5		5 991,2
1642	CGLLS	474,7		485,0
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,0		0,0
1648	Autres établissements de crédit	965,7		960,3
165	Dépôts et cautionnements reçus :		75,9	
1651	Dépôts de garantie des locataires	75,7		72,6
1654	Redevances (location-accession)	0,1		0,1
1658	Autres dépôts	0,1		0,1
	Emprunts et dettes financières diverses :		570,7	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	48,3		52,5
1675	Emprunts participatifs	0,0		0,0
1676	Avances d'organismes HLM	0,0		0,0
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	312		33,7
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,0		0,0
519	Concours bancaires courants	359,1		185,6
1688 (sauf 16883) - 1718-1748-1788-5191	Intérêts courus	132,1		133,0
16883	Intérêts compensateurs	0,0		0,0
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,0	0,0
2293	Droits des locataires tributaires	0,0		0,0
2291-2292	Autres droits	0,0		0,0
419	Clients créditeurs		81,8	58,5
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	71,9		49,1
Autres 419	Autres	10,0		9,4
	DETTES D'EXPLOITATION		229,0	226,0
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	114,3		116,0
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	5,7		6,1
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	109,1		103,9
	DETTES DIVERSES		169,0	149,6
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	158,5		134,8
269-279	versements restant à effectuer sur titres non	0,0		0,0
	Autres dettes :			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,0		0,0
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,0		0,0
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,0		0,0
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,0		0,0
4615	Opérations d'aménagements	0,0		0,0
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	10,5		14,9
	Produits constatés d'avance		74,9	55,9
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	60,7		36,9
4872	Produits des ventes sur lots en cours	14,1		19,1
	TOTAL DETTES (III)	9 855,1	9 855,1	9 112,7
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,0	0,0	0,0
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	14 709,1	14 709,1	13 908,6
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	8 546,4		8 083,2
	(1) Dont à moins d'un an.	753,9		539,4

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

En millions d'euros

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECOVERABLES 3	CHARGES NON RECOVERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			1 522,0	0,0	1 462,4	0,0
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			682,3	0,0	633,1	0,0
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		0,0	0,0		0,0	
602	Approvisionnement s	0,0	0,0	0,0		0,0	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,0	0,0		0,0	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		0,0	0,0		0,0	
6032	Approvisionnement s	0,0	0,0	0,0		0,0	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,0	0,0		0,0	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		55,4	55,4		42,0	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,0	0,0		0,0	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,0	0,0		0,0	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,0	0,0	0,0		0,0	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	173,3	2,1	175,4		166,8	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	70,0	16,5	86,5		82,6	
613	Locations		0,0	0,0		0,0	
614	Charges locatives et de copropriétés		0,0	0,0		0,0	
6151 (CHUM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	4,3	67,1	71,5		69,3	
6152 (CHUM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,0	26,9	26,9		24,9	
616	Maintenance		0,5	0,5		0,5	
6168	Autres travaux d'entretien		0,5	0,5		0,3	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,3	0,3		0,2	
616	Primes d'assurances		10,5	10,5		9,7	
621	Personnel extérieur à la société	0,7	2,7	3,3		4,5	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,0	219	219		26,0	
623	Publicité, publications, relations publiques		0,1	0,1		0,2	
625	Déplacements, missions et réceptions		19	19		19	
6283	Otisations et prélèvements CGLLS		18,9	18,9		19,4	
6285	Redevances		18,12	18,12		160,9	
Autres comptes 61 et 62	Autres	10,6	17,0	27,7		33,8	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			183,4	0,0	188,2	0,0
631-633	Sur rémunérations	2,9	18,2	21,2		24,4	
635 12	Taxes foncières	0,7	124,3	125,0		126,1	
Autres 635-637	Autres	35,3	19	37,3		37,8	
64	Charges de personnel			198,1	0,0	190,8	0,0
641-6481	Salaires et traitements	19,6	183,3	132,9		130,3	
645-647-6485	Charges sociales	8,2	56,9	65,2		60,5	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			440,2	0,0	438,8	0,0
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 6811B, 681122 à 681124	Immobilisations locatives		395,4	395,4		390,4	
Autres 6811	Autres immobilisations		17	17		15	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,0	0,0		0,0	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,0	0,0		0,0	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,0	0,0		0,0	
68174	Dépréciation des créances		20,3	20,3		21,6	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		11,9	11,9		14,4	
Autres 6815	Autres provisions		10,9	10,9		10,8	
65 (sauf 655)	Autres charges			18,0	0,0	11,6	0,0
654	Perles sur créances irrécouvrables		15,3	15,3		8,1	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,0	2,8	2,8		3,5	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,0	0,0		0,0	
66	CHARGES FINANCIERES			257,8	0,0	262,6	0,0
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,0	0,0		0,0	
66121	Charges d'intérêts (2) :						
66122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		229,0	229,0		250,4	
66123	Intérêts sur opérations locatives - financements défini		0,0	0,0		0,0	
66123	Intérêts compensateurs		14	14		32	
66124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,0	0,0		0,0	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,0	0,0		0,0	
66115	Gestion de prêts Accession		0,0	0,0		0,0	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		6,9	6,9		9,0	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,0	0,0		0,0	
664-665-666-668	Autres charges financières		20,5	20,5		0,0	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			109,3	0,0	110,4	0,0
671	Sur opérations de gestion		28,9	28,9		8,7	
675	Sur opérations en capital :			75,1	0,0	83,1	0,0
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		54,9	54,9		56,2	
678	Autres		20,3	20,3		26,9	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			5,2	0,0	18,7	0,0
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,0	0,0		16,6	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,0	0,0		0,0	
6875	Dotations aux provisions		5,2	5,2		2,1	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		4,3	4,3		5,7	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,0	0,0		0,0	
	TOTAL DES CHARGES	325,7	1 567,7	1 893,4	0,0	1 844,3	0,0
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			30,3	0,0	45,1	0,0
	dont relevant du SIEG			19,4		30,6	
	dont ne relevant pas du SIEG			10,9		14,5	
	TOTAL GENERAL			1 923,7	0,0	1 889,4	0,0
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les ent reprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

En millions d'euros						
N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		1644,6	0,0	1539,2	0,0
70 (net de 709)	Produits des activités		1547,3	0,0	1471,8	0,0
7011	Ventes de terrains lotis	0,0			0,0	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	26,8			37,9	
7014	Ventes de maisons individuelles (CMI)	0,0			0,0	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,0			0,0	
703	Récupération des charges locatives	313,6			298,5	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (CHLM)	Loyers des logements non conventionnés	37,4			35,3	
7023 (SEM) / 7043 (CHLM)	Loyers des logements conventionnés	877,3			835,6	
7022 (SEM) / 7042 (CHLM)	Suppléments de loyers	9,1			6,8	
7026 (SEM) / 7046 (CHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	56,8			56,5	
7027 (SEM) / 7047 (CHLM)	Logements en location - accession et accession invidus	0,7			0,6	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (CHLM)	Autres	82,1			81,2	
706	Prestations de services :					
705	Produits de concession d'aménagement	0,0			0,0	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,0			0,0	
70631 (CHLM)	Sociétés sous égide	0,0			0,0	
70632-70638 (CHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,0			0,0	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,5			-0,2	
7065	Syndic de copropriété	0,0			0,0	
7066 (CHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	4,2			3,3	
70671	Gestion des SCCC	0,0			0,0	
70672	Gestion des prêts	0,0			0,0	
7068	Autres prestations de services	0,0			0,0	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HL	6,0			5,0	
Autres 708	Autres	132,9			112,2	
71	Production stockée (ou déstockage)		29,3	0,0	5,0	0,0
7133	Immeubles en cours	55,4			42,0	
7135	Immeubles achevés	-26,1			-37,1	
72	Production immobilisée		4,4	0,0	1,8	0,0
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	4,4			1,8	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	0,0			0,0	
74	Subventions d'exploitation		6,1	0,0	2,9	0,0
742	Primes à la construction	19			0,7	
743	Subventions d'exploitation diverses	4,2			2,2	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,0			0,0	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		414	0,0	44,4	0,0
7817	Provisions pour gros entretien	112			14,4	
78174	Dépréciations de créances	22,5			16,9	
Autres 781	Autres reprises	7,7			9,1	
791	Transferts de charges d'exploitation	2,5	2,5		8,5	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,0	0,0		0,0	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	13,5	13,5		4,8	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,0	0,0		0,0	
76	PRODUITS FINANCIERS		12,2	0,0	35,0	0,0
761	De participations (2)		0,2	0,0	1,5	0,0
7611	Revenus des actions	0,0			0,0	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,1			0,6	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,1			0,8	
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,0	0,0	0,0	0,0
76261-76262	Prêts accession	0,0			0,0	
Autres 762	Autres	0,0			0,0	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	10,3	10,3		17,3	
765-766-768	Autres (2)	16	16		16,2	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,0	0,0		0,0	
796	Transfert de charges financières	0,1	0,1		0,1	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,0	0,0		0,0	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		267,0	0,0	312,2	0,0
771	Sur opérations de gestion	29,9	29,9		22,2	
	Sur opérations en capital		233,4	0,0	278,6	0,0
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	166,8			208,5	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	49,9			53,2	
778	Autres	16,7			16,9	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	3,8	3,8		11,5	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,0	0,0		0,0	
	TOTAL DES PRODUITS	1923,7	1923,7	0,0	1886,4	0,0
			0,0	0,0	0,0	0,0
	dont relevant du SIEG		0,0		0,0	
	dont ne relevant pas du SIEG		0,0		0,0	
	TOTAL GENERAL		1923,7	0,0	1886,4	0,0
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)
ENGAGEMENTS

En millions d'euros

ENGAGEMENTS REÇUS			ENGAGEMENTS DONNÉS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	42,7	8011	Avals, cautions, garanties donnés	26,7
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts :	314,7
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	314,7
8023	Emprunts locatifs et autres	444,0	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	2 901,2	8018	Autres engagements donnés	4 051,4
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
				- Contrats de couvertures	2 901,2
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	514,8
			80185	- Engagements de retraite	9,8
			80188	- Engagements divers	625,5
TOTAL		3 387,9	TOTAL		4 392,7

COMMERCIALISATION			ENGAGEMENTS DONNÉS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	27,5	80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	9,1			
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				
TOTAL		36,6	TOTAL		0,0

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES			ENGAGEMENTS DONNÉS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
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		0,0	TOTAL		0,0

Tableau n° 2
2. RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS
2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

En millions d'euros

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		6,3		0,0			6,3	
12 - Résultat de l'exercice N-1		45,1		30,6			14,5	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		113,3		113,3			0,0	
Part de l'activité SIEG/ hors SIEG dans le résultat					0,0			0,0
Part de l'activité SIEG/ Hors SIEG dans les capitaux propres					0,0			0,0
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	2,3		15		0,0	0,7		0,0
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,0				0,0	0,0		0,0
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique CP)	0,0		0,0			0,0		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)	0,0					0,0		
10685 Réserves sur cessions immobilières	148,3		142,4			5,9		
10688 Réserves diverses	- 113,3		0,0			- 113,3		
457 - Dividendes	7,9				0,0	7,9		0,0
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	164,8	164,8	143,9	143,9		20,8	20,8	

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

TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SOCIETES) (1)

Exercice	Année de paiement	Dividende par action (en €)	Montant total des dividendes distribués (en M€)	Plafond annuel de distribution	Résultat net (en M€)
2024	2025	0,45	7,9		45,1
2023	2024	0,48	8,4		40,6
2022	2023	0,56	9,8		109,5

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

(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)

2b - RESULTATS DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En millions d'euros

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	1014,8	1044,5	1109,1	1173,3	1233,8
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	4912	492,7	442,8	446,8	430,5
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	110,7	109,5	40,6	45,1	30,3
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	3 083	3 093	3 088	3 160	3 192
Montant de la masse salariale de l'exercice	112,5	114,9	121,7	129,9	132,4
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	55,1	57,1	58,2	60,9	65,7

2c - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

En millions d'euros

	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM	33,7	35,8	56,0	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	43,2	35,0	12,1	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	1397,8	1471,8	1547,3	
d) Charges récupérées (comptes 703)	288,8	298,5	313,6	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	1152,2	1208,3	1245,9	
f) = a / e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	2,9%	3,0%	4,5%	3,5%

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

3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

En millions d'euros						
IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements 5	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement 6	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,0					0,0
Baux long terme et droits d'usufruit	90,0	0,2	6,4		0,1	96,6
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,0					0,0
Autres immobilisations incorporelles	26,6	3,7	0,0	6,4	0,0	23,9
Total I	116,7	4,0	6,4	6,4	0,1	120,6
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	2,3					2,3
Terrains aménagés, loués, bâtis	2 879,7		240,8		13,1	3 107,5
Agencements - Aménagements de terrains	0,0					0,0
Total II	2 882,0	0,0	240,8	0,0	13,1	3 109,7
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre (c/235-235) A	13 647,1		655,7		104,3	14 198,5
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacement de composants			497,8		5,7	
Additions et remplacement de composants (1)			57,9		88,6	
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/245-245) B	913,7		2,1		11,9	903,9
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacement de composants			0,1		17	
Additions et remplacement de composants (1)			2,0		10,2	
Bâtiments et install. administratifs (c/235-235-245-245) C	23,5	0,0	4,6		0,0	28,1
Total III (A+B+C)	14 584,4	0,0	662,3	0,0	116,1	15 130,6
Total IV	3,4	0,3	0,0	0,0	0,0	3,8
Install. techniques - Matériel - Outillage						
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 231)	16,6	0,2	0,0		0,0	16,8
Matériel de transport	0,1					0,1
Matériel de bureau et matériel informatique	3,8	0,1	0,0		0,0	4,0
Mobilier	9,8	0,7	0,1		0,0	10,5
Diverses	0,4					0,4
Total V	33,6	1,0	0,2	0,0	0,0	34,8
Total VI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation						
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	106,5	49,8		103,9		52,4
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	780,6	968,2		643,7		1 105,1
- Additions et remplacement de composants (1)	431,5	148,6		155,8	15	422,9
Avances et acomptes	4,2	3,1				7,2
Total VII	1 322,7	1 169,6	0,0	903,3	1,5	1 587,6
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	18 826,2	1 170,9	903,3	903,3	130,7	19 866,4
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	99,3	0,2			0,0	99,5
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	2,3				0,2	2,1
Titres immobilisés (droit de créance)						0,0
Prêts participatifs						0,0
Prêts principaux pour accession						0,0
Prêts complémentaires pour accession						0,0
Prêts aux S.C.C.C.						0,0
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	10,6	0,7			0,3	11,0
Intérêts courus						0,0
Total IX	112,2	0,9	0,0	0,0	0,5	112,6
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	19 055,0	1 175,8	909,7	909,7	131,3	20 099,5

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composant sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations
(2) Total général colonne 7 = Total 1 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 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

En millions d'euros

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,0		0,0		0,0
Baux long terme et droits d'usufruits	38,2		4,4	0,0	42,6
Autres postes d'immobilisations incorporelles	12,0		2,1	0,0	14,0
TOTAL I	50,2	6,5	0,0	0,0	56,7
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	5 683,3	367,3	-12	67,6	5 981,8
Constructions locatives sur sol d'autrui	560,1	211	0,0	8,2	573,0
Bâtiments et installations administratifs	10,4	0,7	12	0,0	12,3
TOTAL III	6 253,9	389,1	0,0	75,9	6 567,1
Install. techniques. - Matériel - Outillage	2,6	0,2	0,0	0,0	2,8
TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte	18,0	0,5	0,0	0,0	18,5
Matériel de transport	0,0	0,0			0,0
Matériel de bureau et matériel informatique	4,0	0,2		0,0	4,2
Mobilier	7,8	0,6	0,0	0,0	8,4
Diverses	0,4	0,0			0,4
TOTAL V	30,2	1,3	0,0	0,0	31,5
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	6 336,9	397,1	0,0	75,9	6 658,1

- (1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).
- (2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE.
- (3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+ 6871.

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

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

En millions d'euros

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,0
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usu		0,0	0,0		0,0
Autres postes d'immobilisations incorporelles			0,0		0,0
Total I	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)		66,8	0,8		67,6
Constructions locatives sur sol d'autrui		8,2			8,2
Bâtiments et installations administratifs		0,0			0,0
Total III	0,0	75,0	0,8	0,0	75,8
Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers		0,0			0,0
Matériel de transport					0,0
Matériel de bureau et matériel informatique		0,0			0,0
Mobilier		0,0	0,0		0,0
Diverses					0,0
Total V	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total VI					
TOTAL GENERAL	0,0	75,0	0,9	0,0	75,9

- (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
- (3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

En millions d'euros

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,0	0,0	0,0	0,0
Provision spéciale de réévaluation	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL I	0,0	0,0	0,0	0,0
PROVISIONS				
Pour litiges	6,4	14	15	6,4
Pour amendes et pénalités	0,0	0,0	0,0	0,0
Pour pertes sur contrats	0,0	0,0	0,0	0,0
Pour pensions et obligations similaires	46,7	6,9	3,9 (3)	49,8
Pour gros entretien	52,2	14,4	13,6	53,1
Pour charges sur opérations immobilières	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	13,3	5,2	3,8 (3)	14,8
TOTAL II	118,7	28,0 (2)	22,7	124,0
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,0	0,0	0,0	0,0
Corporelles	1,5	0,0	0,0	1,5
Financières	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL III	1,5	0,0	0,0	1,5
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,0	0,0	0,0	0,0
Immeubles en cours	0,0	0,0	0,0	0,0
Immeubles achevés	0,0	0,0	0,0	0,0
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,0	0,0	0,0	0,0
Approvisionnement s	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL IV	0,0	0,0	0,0	0,0
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	68,5	20,3	22,5	66,3
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres créances	0,1	0,0	0,0	0,1
Valeurs mobilières de placement	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL V	68,6	20,3	22,5	66,4
TOTAL VI (III + IV + V)	70,2	20,3	22,5	68,0
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	188,9 (1)	48,3 (1)	45,2	192,0
RENVIS				
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	43,1	41,4	
	Financières	0,0	0,0	
	Exceptionnelles	5,2	3,8	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		16,0	
	de provisions non utilisées (*)		6,7	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				49,8

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

6 - ETAT DES DETTES

En millions d'euros

N° de compte	DETTE S	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	APLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	APLUS DE CINQ ANS	DETTE S GARANTIE S PAR DE S SURETE S REELLE S
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	725,8	27,9	106,7	59,1	1,3
163	Emprunts obligataires (1)	0,0			0,0	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	7 927,9	228,1	1044,4	6 655,4	318,9
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	75,8	Non ventilable (3)		75,8	
1654	Redevances location - accession	0,1	0,1		0,0	
166	Participation des salariés aux résultats	0,0			0,0	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,0			0,0	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	79,5	6,5	25,1	47,8	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,0			0,0	
519	Concours bancaires courants (5)	359,1	359,1		0,0	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	132,1	132,1		0,0	
16883	Intérêts compensateurs	0,0			0,0	
TOTAL I dettes financières		9 300,3	753,9	1 176,3	7 370,2	315,3
dont emprunts remboursables in fine					0,0	
229	Droits des locataires acquéreurs, at tributaires, affectants	0,0			0,0	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,0	0,0	0,0		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	278,4	278,4	0,0		
419	Clients créateurs	818	818		0,0	
42	Personnel et comptes rattachés	432	432	0,0		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	22,4	22,4	0,0		
44	Etats et autres collectivités publiques :	43,5	43,5	0,0		0,0
443	Opérations particulières	0,0		0,0		
44 sauf 443	Autres	43,5	43,5	0,0		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,0	0,0	0,0		0,0
451	Groupe	0,0		0,0		
454	Stés Civiles immobilières ou SCCC	0,0		0,0		
455/4563/457	Associés	0,0	0,0	0,0		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GE	0,0		0,0		
46	Créditeurs divers :	10,5	10,5	0,0		0,0
461	Opérations pour le compte de tiers	0,0		0,0		
46 (sauf 461)	Autres dettes	10,5	10,5	0,0		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,0		0,0		
TOTAL II		479,9	479,9	0,0	0,0	0,0
487	Produits constatés d'avance :	74,9	74,9	0,0		0,0
4871	Sur exploitation	60,7	60,7	0,0		
4872	Sur vente de lots en cours	14,1	14,1	0,0		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,0		0,0		
TOTAL III		74,9	74,9	0,0		0,0
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		9 855,1	1 308,6	1 176,3	7 370,2	315,3

RENOIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		747,4
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		245,5
(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 créateurs de banques.
(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

7 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

En millions d'euros

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	2,1		2,1
2781	Prêts principaux accession	0,0		0,0
2782	Prêts complémentaires accession	0,0		0,0
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,0		0,0
274	Autres prêts	2,2	0,4	1,8
275/ 276	Autres immobilisations financières	8,6		8,6
	TOTAL I	12,9	0,4	12,4
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	44,4	44,4	0,0
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	82,5	82,5	0,0
416	Clients douteux ou litigieux	136,4	136,4	0,0
412	Créances sur acquéreurs	8,2	8,2	0,0
413/ 414/ 415/ 418	Autres créances clients	131,6	131,6	0,0
42	Personnel et comptes rattachés	0,3	0,3	0,0
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,8	0,8	0,0
44	Etat et collectivités publiques :	253,0	145,1	107,9
443	Opérations particulières	2,1	2,1	0,0
44 sauf 443	Autres (1)	250,9	143,0	107,9
45	Groupe et associés et opération de coopération	100,4	100,4	0,0
451	Groupe	19,0	19,0	0,0
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,6	0,6	0,0
455	Associés - comptes courants	62,6	62,6	0,0
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,0	0,0	0,0
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	18,2	18,2	0,0
46	Débiteurs divers :	14,1	14,1	0,0
461	Opérations pour le compte de tiers	0,0	0,0	0,0
46 sauf 461	Autres créances (1)	14,1	14,1	0,0
	TOTAL II	771,5	663,6	107,9
486	Charges constatées d'avances	10,1	3,2	6,8
476	Différence de conversion (actif)	0,0		0,0
	TOTAL III	10,1	3,2	6,8
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	794,5	667,3	127,1

(1) RENVOIS	Dont :	
	- Subventions d'investissement à recevoir	237,6
	- Subventions d'exploitation à recevoir	6,2
	- TVA	5,1

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

En millions d'euros											
INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) 1	SIREN 2	CAPITAL 3	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS(5) 4	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %) 5	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE 8	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME 9	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS 10	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE 11	ACTIVITES 12
					BRUTE 6	NETTE 7					
Filiales et participations (2) (6):											
- Filiales (7)											
DOMIFI	578 208 878	0,1		95,2%	0,1	0,1					
MEECOM (achat titres ADESTIA)	572 184 380			100,0%	98,7	98,7	2,1				
- Participations (8)											
GE Cent re Cont act Client	509 576 609	0,0		91,2%	0,0	0,0					
GE Expert ise et Support	510 189 632	0,0		49,4%	0,0	0,0					
GE Syst èmes d'information et Numérique	448 944 976	0,0		60,4%	0,0	0,0					
GE Service clients	522 672 385	0,0		47,5%	0,0	0,0					
GE Sud- Ouest	751 468 190	0,0		49,0%	0,0	0,0					
GE Nord- Est	751 771 163	0,0		49,5%	0,0	0,0					
GE Grand Ouest	751 245 408	0,0		62,9%	0,0	0,0					
GE Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse	751 465 360	0,0		65,4%	0,0	0,0					
GE Auvergne-Rhône-Alpes	751 376 773	0,0		64,1%	0,0	0,0					
GE Ile-de-France	830 636 858	0,0		49,0%	0,0	0,0					
GE Grand Paris Habitat	808 776 355	0,0		37,7%	0,0	0,0					
GE Garonne	536 452 707	0,0		6,3%	0,0	0,0					
GE Générations	881 962 583	0,0		49,0%	0,0	0,0					
SCOV/ Champs de Manoeuvre	879 306 561	0,0		36,0%	0,0	0,0	0,0				
SCOV/ Les Ailes de la Collinière	752 427 245	0,0		50,0%	0,0	0,0	0,0				
SCOV/ Adisano	841 392 954	0,0		16,0%	0,0	0,0	0,0				
SCOV/ Villa Romaine	522 703 776	0,0		10,0%	0,0	0,0	0,0				
SCOV/ Strasbourg Ilot Blois	839 190 261	0,0		20,0%	0,0	0,0	0,0				
SCOV/ Esprit Gerland	391 577 608	0,0		40,0%	0,0	0,0	0,0				
SCOV/ Saint Martin du Touch	980 905 640	0,0		40,0%	0,0	0,0	0,0				
SCOV/ Ilot des Platanes	922 137 021	0,0		10,0%	0,0	0,0	0,0				
CFS Méditerranée	311 963 029	0,2		49,5%	0,1	0,1	0,1				
SBM Paris Saclay	502 222 243	8,5		2,0%	0,2	0,2	0,2				
Copromotion Brunoy	938 809 142	0,0		30,0%	0,0	0,0	0,0				
SAS Martigny	993 943 489	0,0		49,0%	0,0	0,0	0,0				
CFS NANCY Couronne	992 343 228	1,0		25,0%	0,0	0,0	0,0				
SCOV/ Salon de Provence	945 128 130	0,0		30,0%	0,0	0,0	0,0				
SCOV/ 3M	990 135 790	0,6		16,6%	0,1	0,1	0,1				
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					99,2	99,2	2,1	0,0		0,0	

(1) Pour chaque filiale et ent reprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification nationale (N° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et ent reprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déduction des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constatées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le recenser dans la rubrique "observations".
(6) L'ont la valeur d'inventaire en cours du capital de la société et de l'écrit des titres.
(7) Hors de 50% du capital détenu par la société.
(8) Le 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 10% du capital de la société et de l'écrit des titres.
(10) Total colonne 6, égale aux comptes 401 + 402

10 - 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.

En millions d'euros			
COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,0
	Divers (montants non significatifs)		
213/ 214 - Constructions			0,0
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0,0
	NEANT		
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,0
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,0
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,0
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	0,0

11 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

En millions d'euros

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C' 791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C' 796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C' 797)
En charges à répartir (c/ 481) (1)		0,0	
En comptes de tiers	- 19	0,1	
En charges d'exploitation			
En charges financières			
En charges exceptionnelles	4,4		
[dont frais sur ventes... C/ 67182] (2)	4,4		
TOTAL	2,5	0,1	0,0

(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, ...) :

12 - PRODUCTION IMMOBILISEE
(Compte 72)

En millions d'euros

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1) (compte 721) 2	COUTS INTERNES (2) (Compte 7221) 3	FRAIS FINANCIERS (3) (Compte 7222) 4	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME 5	TOTAL 6
	1			4,4		4,4
						0,0
						0,0
						0,0
	TOTAL	0,0	0,0	4,4	0,0	4,4

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

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

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

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

13 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

En millions d'euros

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) N (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331- Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,0
332 - Opérations groupées, constructions neuves				0,6	0,6
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,0
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,0
337 - Divers (3)					0,0
TOTAL GENERAL	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

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

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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

14 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS I - CHARGES

En millions d'euros

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		28,9
67110000 - Pénalités sur marché	0,0	
67120000 - Amendes fiscales	0,0	
67180000 - Dépenses exceptionnelles	24,5	
67182000 - Frais de montage	4,4	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		54,9
- Cessions (2)		54,9
67521100 - VNCsur cession immo corporelles	0,3	
67522000 - VNCsur cession immo corporelles administratives	0,1	
67522100 - VNCsur vente à l'unité	12,2	
67522200 - VNCsur vente en bloc	42,3	
67560000 - VNCsur immo financières	0,0	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,0
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		0,0
678 - Autres (1) (2)		20,3
67860500 - Dépenses couvertes par assurance	14,2	
67866000 - Sinistres non couverts	1,6	
67880000 - Charges exceptionnelles	0,2	
67881000 - Charges exceptionnelles ANRU	0,5	
67882000 - Charges exceptionnelles sur démolition	3,7	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		5,2
68750000 - Dotations aux provisions	5,2	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	109,3	109,3

(1) Détailler les montants significatifs.

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

14 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS II - PRODUITS

En millions d'euros

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		29,9
7710000 - Dédits et pénalités	0,8	
77170000 - Dégrèvements impôts	7,4	
77180000 - Autres pdt s exceptionnels sur opération de gestion	15,4	
77181000 - Pénalités SLS	0,1	
77182000 - Dégrèvements TFPB	6,3	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		166,8
77520000 - Produits cession actif	0,6	
77521000 - Produits vente en lots	56,6	
77521100 - Produits cession immo corporelles	0,0	
77525000 - Produits vente en blocs	109,5	
77560000 - Produits cessions immo financières	0,0	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		49,9
77700000 - QP subvention investissement virée résultat	47,4	
77701000 - QP subvention investissement virée résultat suite vente	2,5	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		16,7
77840000 - Indemnité assurance exploitation	13,3	
77880000 - Autres produits exceptionnels	10	
77881000 - Subvention ANRU	2,4	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		3,8
78750000 - Reprise sur provisions	3,8	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,0
TOTAL	267,0	267,0

(1) Détailler les montants significatifs.

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

4. Autres informations

4.1 Variation de la situation nette

Au 31 décembre 2025, le capital social s'élève à 281,1 M€ réparti en 17 569 971 actions de 16 €.
Il est détenu par Adestia à hauteur de 65.84 % (11 568 729 actions) et Action Logement immobilier à hauteur de 34.12 % (5 995 308 actions) et 0.04 % (5 934 actions) d'autres actionnaires.

Evolution des capitaux propres (en millions d'euros)	2025	2024	Variation
Capital versé	281,1	281,1	0,0
Capital souscrit non appelé			
Prime de fusion, apport	1287,7	1287,7	0,0
Réservelégale	26,2	23,9	2,3
Réserves sur cessions immobilières	1857,3	1709,0	148,3
<i>Dont réserves relevant du SIEG(*)</i>	421,6	279,2	142,4
Réserves diverses	35,3	148,6	- 113,3
<i>Dont réserves relevant du SIEG(*)</i>	3,4	3,4	0,0
Report à nouveau	6,3	6,3	0,0
<i>Dont report à nouveau relevant du SIEG(*)</i>			
Résultat de l'exercice	30,3	45,1	- 14,8
<i>Dont résultat de l'exercice relevant du SIEG(*)</i>	13,6	30,6	- 17,0
Capitaux propres avant subventions d'investissement	3 524,2	3 501,8	22,5
Subventions d'investissement (montant net)	1205,9	1 175,5	30,4
Capitaux propres après subventions d'investissement	4 730,1	4 677,3	52,8

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat

4.2 Honoraires des commissaires aux comptes

<i>En millions d'euros</i>	2025	2024
Forvis Mazars	0,2	0,2
Missions légales	Total	0,2
Forvis Mazars		
Services autres que la certification des comptes	Total	0,0
TOTAL	0,2	0,2

4.3 Rémunérations versées aux dirigeants

Les montants des rémunérations allouées aux membres des organes d'administration de direction et de conseil de surveillance s'élèvent à 0,26 M€.

4.4 Impôt sur les sociétés

Le calcul de l'impôt sur les sociétés, déterminé en tenant compte des taux d'imposition applicables aux opérations correspondantes, n'a pas conduit à constater une charge d'impôt pour l'exercice 2025.

4.5 Couvertures de taux

En millions d'euros

Type	Notionnel initial	Notionnel courant	Valorisation des couvertures
Swap livret A	2 459,0	2 459,0	-82,6
Autres swaps	809,0	436,9	0,2
Total	3 268,0	2 895,9	-82,4

dont départ décalé en 2026	0,0
----------------------------	-----

dont netting	25,0
--------------	------

4.6 Couverture de dette

En millions d'euros

Ventilation de la dette	Dette avant couverture	Couverture de la dette	Dette après couverture	
			Montant	Taux couvert
Dette à taux variable	539,8	-436,9	102,9	12%
Dette indexée au livret A	6 971,6	-2 434,0	4 537,6	52,0%
Avance Etat (sans intérêt)			0,0	0,0%
Dette à taux fixe	1219,6	2 870,9	4 090,5	46,9%
TOTAL	8 731,0	0,0	8 731,0	100,0%

Netting	-25
---------	-----

4.7 Effectif au 31 décembre 2025

EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres	
Personnels administratifs	1976	0	0	0
Cadres	919			
Non cadres	1057			
Gardiens d'immeubles	1072	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	1072			
Personnels d'immeubles	144	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	144			
Personnel de maintenance	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0			
TOTAL	3 192	0	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps	3049			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	143			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	108			

EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	2 832	311	3 143
- Fins de contrats au cours de l'année	- 188	- 512	- 700
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 245	+ 504	+ 749
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	2 889	303	3 192

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

4.8 Indemnités de départ en retraite

En millions d'euros	2025	2024
Dettes actuarielles à l'ouverture	41,3	40,2
Coûts des services rendus de l'exercice	3,5	3,1
Coût financier de l'exercice	1,5	1,5
Prestations versées	-2,2	-2,6
Gains/pertes actuariels de l'exercice	0,9	0,0
Coûts des services passés	0,0	0,0
Effets des variations de périmètre & autres	-0,8	-0,9
Dettes actuarielles à la clôture	44,2	41,3

Détail de la charge comptabilisée au résultat

En millions d'euros	2025	2024
Coûts des services rendus de l'exercice	3,5	-3,1
Ecart actuariels et coût des services passés	0,9	0,0
Coût financier de l'exercice	1,5	-1,5
TOTAL	5,9	-4,6

L'engagement de retraite est actualisé en retenant un taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute sécurité de même durée que les engagements « taux IBoXX € Corporate AA10+ », soit 3,80 % à la clôture 2025 pour 3,10 % à fin 2024.

4.9 **Tableau des emprunts garantis par des sûretés réelles**

<i>En Millions d'euros</i>	2025	2024
* Caisse des dépôts et consignations (CDC)	258,7	240,1
* Crédit Foncier de France (hypothèque ou garantie de l'Etat)	30,3	35,1
* Caisse d'Epargne	0,3	0,4
* Autres organismes bancaires, CGLLS	25,3	27,1
Total des hypothèques affectées aux immeubles	314,7	302,7
* Caisse des dépôts et consignations (CDC)	0,0	0,0
Total des promesses hypothécaires affectées aux immeubles	314,7	302,7
Total des engagements donnés	314,7	302,7

4.10 **Titres de participations non consolidées**

CDC Habitat Social ne consolide pas les comptes de l'ESH MEECAM au motif que cette participation présente un intérêt négligeable par rapport à l'objectif d'image fidèle que doivent donner les comptes consolidés (art. 212-1 du règlement ANC 2020-01 qui renvoie à l'art. L233-19 II 2° du Code de commerce).

Sur la base des comptes clos le 31 décembre 2025, le poids de l'apport à MEECAM se présente comme suit (données en M€) :

<i>En millions d'euros</i>			
Rubrique	Comptes annuels MeeCam 2025	Comptes annuels CDC Habitat Social 2025	Poids
Immobilisations corporelles	324,51	13 263,46	2,4%
Emprunts et dettes financières diverses	180,70	9 224,42	2,0%

4.11 **Evènements post clôture**

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'exercice 2025.