

**REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 21 MAI 2026**

<b>Président</b>	Jackie GOULET CLAISSE
<b>Etaient Présents</b>	Jean-Pierre BACHOWICZ, Chantal BERICH, Béatrice BERTRAND, Bernadette BUTY, Marie-Claude CORNIL, Sylvie GAREL, Michel GOULU, Jean-Christophe LOUVET, Joël NAU, Paul NICOLAS, Gilles TALLUAU - Administrateurs.
<b>Etaient absents excusés</b>	Gaëtan BEILLARD, représenté par M. Jean-Pierre BACHOWICZ François BREE, représenté par Mme Béatrice BERTRAND Joëlle DELAGARDE, représentée par M. Jean-Pierre BACHOWICZ Anne FAUCOU, représentée par Mme Sylvie GAREL Béatrice GUILLON, représentée par M. Jackie GOULET CLAISSE Claude POIRIER représenté par M. Joël NAU Nadine SCULO, représentée par M. Paul NICOLAS Arnaud BOUCHET Edwige CHOUTEAU Nicolas RIOUBLANC Jacqueline TARDIVEL

**N°2026 – 03 : APPROBATION DES COMPTES 2025 ET DU RAPPORT DE GESTION 2025**

Après examen du rapport de gestion 2025 lecture du rapport du Commissaire aux comptes, il est proposé de statuer sur les comptes annuels 2025 présentés par Monsieur Philippe PLAT, Directeur Général. L'analyse financière et les comptes 2025 ont été présentés pour avis au Comité Social et Economique du 07 mai 2026.

Après lecture du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes, **LE CONSEIL** :

- **APPROUVE** les comptes annuels 2025, le bilan annexé au rapport de gestion 2025 qui est arrêté à la somme de **238 892 647,59 euros**, figurant à l'actif et au passif et le **résultat** de l'exercice d'un montant de **1 229 652,56 euros**.
- **APPROUVE** le rapport de gestion 2025 présenté.
- **APPROUVE** l'affectation du résultat SIEG de l'exercice 2025 d'un montant de 962 434,16 euros, d'une part au compte 106851 « Plus-values nettes sur cessions immobilières - SIEG » pour 0 euro et d'autre part au compte 110110 « Report à nouveau - SIEG » pour 962 434,16 euros.

... / ...

... / ...

- **APPROUVE** l'affectation du résultat HORS SIEG de l'exercice 2025 d'un montant de 276 218,40 euros, d'une part au compte 106852 « Plus-values nettes sur cessions immobilières – HORS SIEG » pour 0 euro et d'autre part au compte 110120 « Report à nouveau - hors SIEG » pour 276 218,40 euros.
- **DONNE QUITUS** au Directeur Général, Monsieur Philippe Plat, sur sa gestion au titre de l'année 2025.



Pour extrait conforme,  
SAUMUR, le 21 mai 2026

LE DIRECTEUR GENERAL  
Philippe PLAT

*Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public à compter de la date de réception en Préfecture*



# RAPPORT DE GESTION 2025

## Saumur Habitat - OPH

213 Boulevard Delessert  
CS 44043 - 49 412 SAUMUR Cedex  
Siret 274 900 026 000 23 – APE 6820 A

## Table des matières

FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE.....	3
1 - COMPTE DE RESULTAT - ANALYSE DE L'EXPLOITATION.....	3
1.1 Les produits de l'exercice 2025 .....	3
1.2 Les dépenses de l'exercice 2025.....	5
1.3 Soldes intermédiaires de gestion - Résultat comptable et Autofinancement .....	8
2 - EMPLOIS / RESSOURCES ET Exécution du budget d'investissement .....	12
2.1 La réalisation des emplois : 26 240 K€ (78 % du budget) .....	12
2.2 La réalisation des ressources : 24 752 K€ (67 % du budget) .....	12
2.3 Variation du fonds de roulement : - 1 489 K€ (-47% du budget) .....	13
3 - LE BILAN - évolution de la structure financière.....	14
3.1 Fonds de roulement - Fonds de roulement à terminaison - Potentiel financier.....	14
3.2 La trésorerie .....	16
3.3 L'endettement.....	16
3.4 Le bilan simplifié .....	17
ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION .....	19
A1 - Synthèse des principaux indicateurs financiers .....	19
A2 - Compte de résultat .....	19
A3 - Bilan.....	19

## FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'année 2025 est marquée notamment :

- par une baisse de la RLS comptabilisée par rapport à l'année 2024 en application de l'arrêté ministériel du 25/05/2025.
- par la démolition de 72 logements au chemin vert dans le cadre de l'ANRU 2
- par des produits exceptionnels importants générés par les dégrèvements de taxes foncières sur les travaux de réhabilitation en zone ANRU

## 1 - COMPTE DE RESULTAT - ANALYSE DE L'EXPLOITATION

### 1.1 Les produits de l'exercice 2025

#### **La réalisation des produits de l'exercice : 30 375 K€ (109 % du budget)**

Les produits de l'exercice comptabilisent essentiellement les loyers et leurs annexes, des recettes exceptionnelles tirées de la vente éventuelle de patrimoine et des recettes calculées et réglementées.

Avec **18 758 K€**, les loyers représentent 61,8 % des produits. Ils tiennent compte de la Réduction de Loyer de Solidarité d'un montant de 870 K€.

Les **charges locatives récupérées** auprès des locataires sont de 3 362 K€. Elles correspondent aux achats de consommables, fluides et aux services et taxes avancées par l'Office tout au long de l'année.

Les autres produits des activités sont de 245 K€ et comprennent la location de mobilier ainsi que la location des jardins et dépendances.

Les **produits de gestion courante de 860 K€** sont principalement les produits issus de la vente de CEE (803 K€) ainsi que le produit induit du lissage de la cotisation CGLLS en compensation de la RLS pour 56 K€.

On constate une hausse exceptionnelle par rapport à 2024 compte tenue de la vente de CEE sur les réhabilitations ANRU.

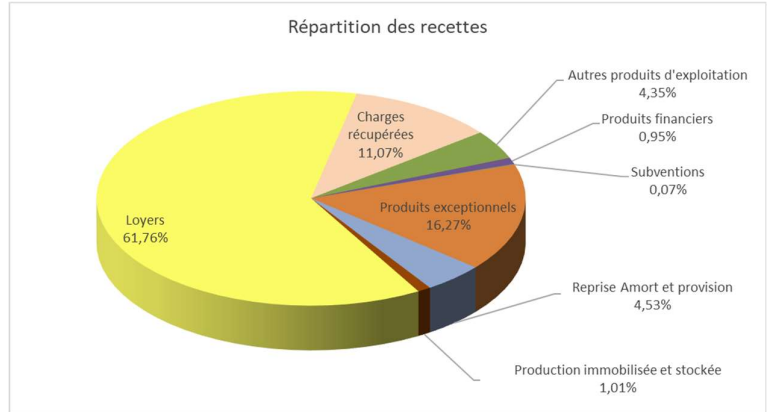
Les **produits financiers (287 K€)** correspondent aux placements de notre trésorerie. Ils sont en légère baisse comparativement à 2024 (-9%). L'arbitrage financier a privilégié le préfinancement des opérations d'investissement sur la trésorerie plutôt que par la mobilisation de la ligne de découvert (indicée euribor 3M).

**Les produits exceptionnels (4 943 K€)** sont composés principalement des dégrèvements de taxes foncières pour 2 270 K€, des subventions d'investissement reprises au compte de résultat pour 1 316 K€, des subventions perçues au titre de la démolition pour 637 K€ ainsi que des indemnités d'assurance suite sinistres (359 K€).

**Budget 2025 Réalisations  
 2025**

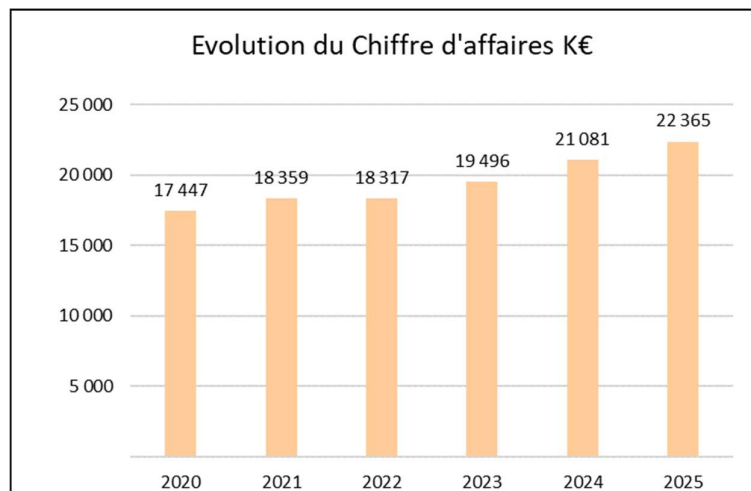
**Produits d'exploitation**

Loyers	18 606 517 €	18 758 165 €
Récupération de charges locatives	3 457 100 €	3 361 965 €
Autres produits des activités	250 800 €	245 096 €
Production stockée (stockage)	10 000 €	58 709 €
Production immobilisée	149 300 €	246 703 €
Subventions d'exploitation	28 600 €	21 112 €
Autres produits de gestion courante	850 000 €	859 833 €
Produits financiers	307 000 €	287 344 €
Produits exceptionnels	3 790 700 €	4 942 557 €
Produits des cessions d'éléments d'actif	120 000 €	1 €
Reprise sur amortissements, dépréc. / prov.	229 000 €	1 298 781 €
Provision pour gros entretien	59 000 €	78 000 €
Transfert de charges	113 500 €	216 322 €
Variation de stocks (stockage)	0 €	0 €
	<b>27 971 517 €</b>	<b>30 374 587 €</b>



**Zoom sur l'évolution du chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires (produits des activités) a augmenté de 1 284 K€ par rapport à 2024. Cette évolution résulte des loyers supplémentaires des dernières livraisons : Courtoison à Saumur (12 logts), Varennes (6 logts), Mouliherne (6 logts), Longué Jumelles (20 logts), Saint Cyr en Bourg(6 logts) aussi que de la mise en location de la résidence HJS, Margueritte Bellanger (49 logements).



## 1.2 Les dépenses de l'exercice 2025

Les dépenses atteignent 29 145 K€ au 31 décembre, soit 102 % du budget total voté pour l'exercice 2025.

**La réalisation des charges récupérables** auprès des locataires représente 3 592 K€. Ces charges sont incluses dans les différents postes ci-dessous (fourniture d'énergie, contrats d'entretien courant, prestations confiées en sous-traitance « chauffage, nettoyage, ascenseurs, espaces verts », taxe d'enlèvement des ordures ménagères et charges de personnels récupérables).

	Budget 2025	Réalizations 2025
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats	1 334 900 €	1 499 560 €
Variation de stocks (destockage)	0 €	0 €
Services extérieurs	✔ 2 722 705 €	2 597 132 €
Dépenses de gros entretien	✔ 1 324 000 €	1 217 260 €
Autres services extérieurs	✔ 756 668 €	680 746 €
Impôts, taxes et versements assimilés	✔ 1 054 675 €	1 026 956 €
Taxe foncière	2 345 000 €	2 283 404 €
Charges de personnel	3 262 200 €	3 209 282 €
Autres charges de gestion courante	1 400 €	-22 €
Pertes sur créances irrécouvrables	✔ 170 000 €	120 871 €
Charges financières	✔ 4 492 500 €	3 870 911 €
Charges exceptionnelles	✔ 1 156 350 €	2 247 873 €
VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	✔ 319 100 €	168 187 €
Dotations aux amortissements, dépréc. / prov.	✔ 9 702 400 €	9 803 592 €
Provision pour gros entretien	9 000 €	359 568 €
Impôt sur les bénéfices	5 000 €	59 614 €
Production stockée (destockage)	0 €	0 €
	<b>28 655 898 €</b>	<b>29 144 935 €</b>

**Les achats** comprennent les dépenses de fourniture d'énergie (électricité, gaz, eau), de l'atelier et administratives.

**Les services extérieurs** sont constitués principalement, des contrats d'entretien du patrimoine (ménage, chauffage, espaces verts, ascenseurs, réparations et remises en état des logements, ...). Ils comprennent également les postes de maintenance informatique et primes d'assurances, relativement bien évalués au budget d'une année sur l'autre.

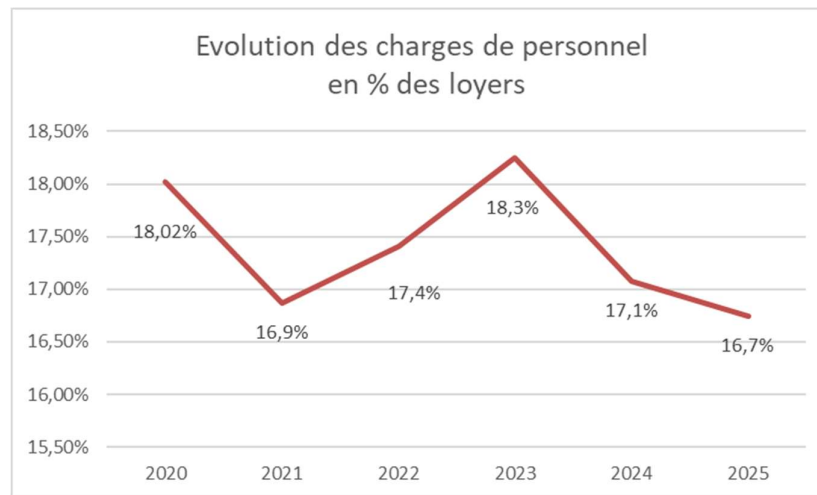
**Les dépenses de gros entretien**, réalisées à hauteur de 1 217 K€, comprennent une enveloppe de travaux programmés et une part non programmée (entretien de chaufferies et VMC, travaux d'adaptation « handicaps », et travaux imprévus sur les terrasses/voirie, ...).

Les **autres services extérieurs**, d'un montant de 680 K€, intègrent les frais de structure (honoraires, insertions, relations publiques, locations, frais postaux, cotisations CGLLS).

Les **impôts et taxes** comptabilisent : la taxe foncière pour 2 283 K€, la taxe d'ordures ménagères pour 735 K€ dont 92 % est récupérée auprès des locataires et des taxes diverses (ANCOLS, TVS, TVA non récupérable) pour 11 K€.

Les taxes liées aux rémunérations du personnel sont comptabilisées pour 280 K€.

Les **charges de personnel** (y compris intérim et régie) représentent 3 209 K€, hors remboursements des indemnités journalières suite à congés maladie et autres.



Les **pertes sur créances irrécouvrables** retracent les abandons de dette de loyers pour 121 K€.

Les **charges financières** s'élèvent à 3 871 K€ contre 3892 K€ en 2024. Cette baisse s'explique par l'absence d'intérêt de préfinancement en 2025 et par la baisse des taux d'intérêt d'emprunt indicé euribor 3M.

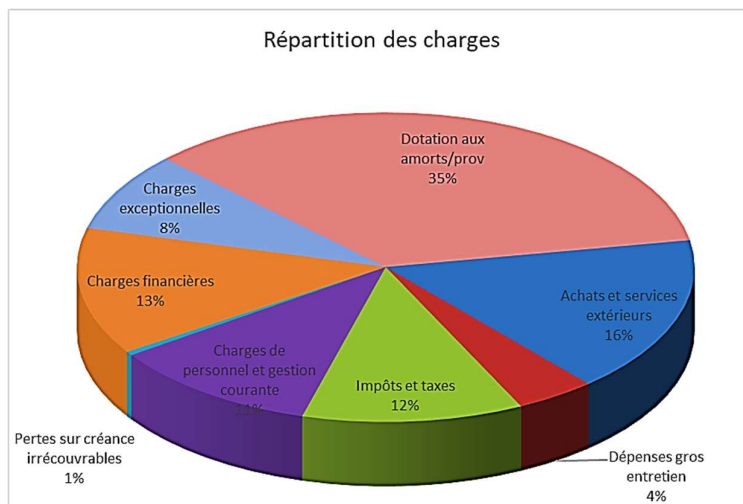
Les **charges exceptionnelles** de 2 248 K€ comprennent (sauf c/675) :

- les sinistres sur le patrimoine pour 415 K€,
- les coûts de démolition pour 1 804 K€,
- des charges exceptionnelles diverses pour 29 K€ (subventions accordées aux associations de locataires notamment)

Les **valeurs nettes comptables (c/675)** constatées pour un montant de 168 K€ sont la conséquence des composants sortis de l'actif à la suite des réhabilitations, des démolitions et des mises au rebut d'immobilisations.

Les **dotations aux amortissements et aux provisions** sont comptabilisées pour 10 163 K€ (y compris provision pour gros entretien de 360 K€). Les amortissements augmentent de 820 K€ par rapport à 2024, compte tenu de l'intégration des nouveaux patrimoines mis en service dans l'année, et représentent 9 394 K€.

Les **provisions** comprennent une évaluation des dépréciations du patrimoine et des créances locataires douteuses, les provisions pour risques et une dotation exceptionnelle pour travaux de démolition sur l'année à venir (+recouvrement HJS frais d'études).



### Focus sur les frais de gestion de l'office

Le coût de gestion s'élève à 4 761 K€ en 2025 (25% des loyers) contre 4 584 K€ en 2024.

Rapporté au logement, le coût de gestion ressort à 1 147 €/logement en 2025 contre 1 111 €/logement en 2024.

Le coût de gestion prend en compte notamment : les charges de personnel non récupérables, les achats de fournitures et matériels pour le fonctionnement de la régie et du siège, les impôts et taxes hors patrimoine SH et les autres charges d'exploitation comme les services, location et maintenance notamment informatique ainsi que les honoraires.

Amorcée depuis l'inflation de 2022 la hausse du coût de gestion perdure. Le coût supplémentaire de 177 K€ sur 2025 est la conséquence de l'augmentation des honoraires informatiques et des cotisations d'assurance.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Frais de gestion</b>	3 742 621 €	3 590 181 €	3 889 896 €	4 331 609 €	4 583 965 €	4 761 015 €
% des loyers	<b>26,12%</b>	<b>23,63%</b>	<b>25,45%</b>	<b>26,61%</b>	<b>25,68%</b>	<b>25,00%</b>
coût gestion /par logt	945 €	903 €	973 €	1 047 €	1 111 €	1 147 €

### 1.3 Soldes intermédiaires de gestion – Résultat comptable et Autofinancement

PRESENTATION DES ELEMENTS D'ANALYSE	REALISE 2025		REALISE 2024	
	En €	En % loyers	En €	En % loyers
Achats liés à la production de stocks immobiliers	-58 709 €		-10 032 €	
Variation des stocks	58 709 €		10 032 €	
Ventes d'immeubles et produits des activités d'accession	0 €		0 €	
<b>MARGE SUR ACCESSION</b>	<b>0 €</b>		<b>0 €</b>	
Ensemble des loyers (compte 704)	18 758 165 €	100,00%	17 550 900 €	100,00%
Baux emphytéotiques	-1 916 €	-0,01%	-1 903 €	-0,01%
Frais financiers - opérations locatives	-3 770 785 €	-20,10%	-3 698 222 €	-21,07%
Dotation amortissements - opérations locatives	-9 057 829 €	-48,29%	-8 250 383 €	-47,01%
Différence charges récupérables et récupérées	-230 286 €	-1,23%	-473 433 €	-2,70%
Subventions d'exploitation + transfert subventions d'investissement au compte de résultat	1 336 877 €	7,13%	1 430 093 €	8,15%
<b>MARGE SUR LOCATIF</b>	<b>7 034 227 €</b>	<b>37,50%</b>	<b>6 557 052 €</b>	<b>37,36%</b>
Productions diverses et intérêts sur prêt accession	489 761 €	2,61%	445 203 €	2,54%
Conso de l'exercice en provenance de tiers hors baux emphy	-2 030 753 €	-10,83%	-1 817 027 €	-10,35%
Taxe foncière	-2 283 404 €	-12,17%	-2 299 841 €	-13,10%
Gros entretien sur biens immobiliers	-1 169 374 €	-6,23%	-1 191 878 €	-6,79%
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	56 312 €		85 084 €	
<b>VALEUR AJOUTEE APRES MAINTENANCE PATRIMOINE</b>	<b>2 096 769 €</b>	<b>10,88%</b>	<b>1 778 593 €</b>	<b>9,65%</b>
Charges de personnel + taxes et versements assimilés sur rémunérations (non récupérables)	-3 377 934 €	-18,01%	-3 206 017 €	-18,27%
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>-1 281 165 €</b>	<b>-7,13%</b>	<b>-1 427 424 €</b>	<b>-8,62%</b>
Autres dotations Amortissements et provisions/charges exploitation + Pertes sur créances irrécouvrables+658	-1 027 661 €	-5,48%	-766 742 €	-4,37%
Autres reprises sur provisions / Charges exploitation '+ Autres produits de gestion courante	1 323 693 €	7,06%	560 953 €	3,20%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-985 133 €</b>	<b>-5,55%</b>	<b>-1 633 214 €</b>	<b>-9,79%</b>
Autres charges financières	-98 088 €	-0,52%	-144 332 €	-0,82%
Produits financiers	287 344 €	1,53%	316 105 €	1,80%
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-795 878 €</b>	<b>-4,54%</b>	<b>-1 461 441 €</b>	<b>-8,81%</b>
Charges exceptionnelles	-2 614 579 €	-13,94%	-1 851 051 €	-10,55%
Produits exceptionnels	4 699 723 €	25,05%	3 187 234 €	18,16%
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2 085 144 €</b>	<b>11,12%</b>	<b>1 336 183 €</b>	<b>7,61%</b>
Impôts sur les bénéfices	-59 614 €	-0,32%	0 €	0,00%
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 229 653 €</b>	<b>6,56%</b>	<b>-125 258 €</b>	<b>-0,71%</b>

La hausse des loyers compense l'augmentation des charges financières et des amortissements, et permet une augmentation de la marge brute sur le locatif de 477 K€ par rapport à l'année précédente.

Les charges de personnel et la hausse des taxes sur les rémunérations influe à la baisse **l'excédent brut d'exploitation** qui diminue de 146K€ par rapport à 2024.

Malgré l'augmentation des reprises de provisions ainsi que l'augmentation des C2E obtenus en 2025 et, après dotation sur amortissements et provisions, le résultat d'exploitation est négatif à -985 K€ contre -1 633 K€ en 2024.

**Le résultat financier est positif de 189 K€.**

Le **résultat exceptionnel de 2 085 K€** est essentiellement dû aux dégrèvements de taxes foncières pour les travaux d'économie d'énergie et travaux handicap. Les charges et subventions pour démolition sur le secteur du Chemin Vert impactent également ce résultat.

### RESULTAT COMPTABLE

L'ensemble des éléments ci-dessus porte le **résultat comptable de l'exercice 2025 à 1 230 K€.**

Le compte de résultat détaillé est présenté en annexe du présent rapport.

### CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

Après neutralisation des charges et produits calculés (provisions, amortissements, ...), **la capacité d'autofinancement s'élève à 8 868 K€.**

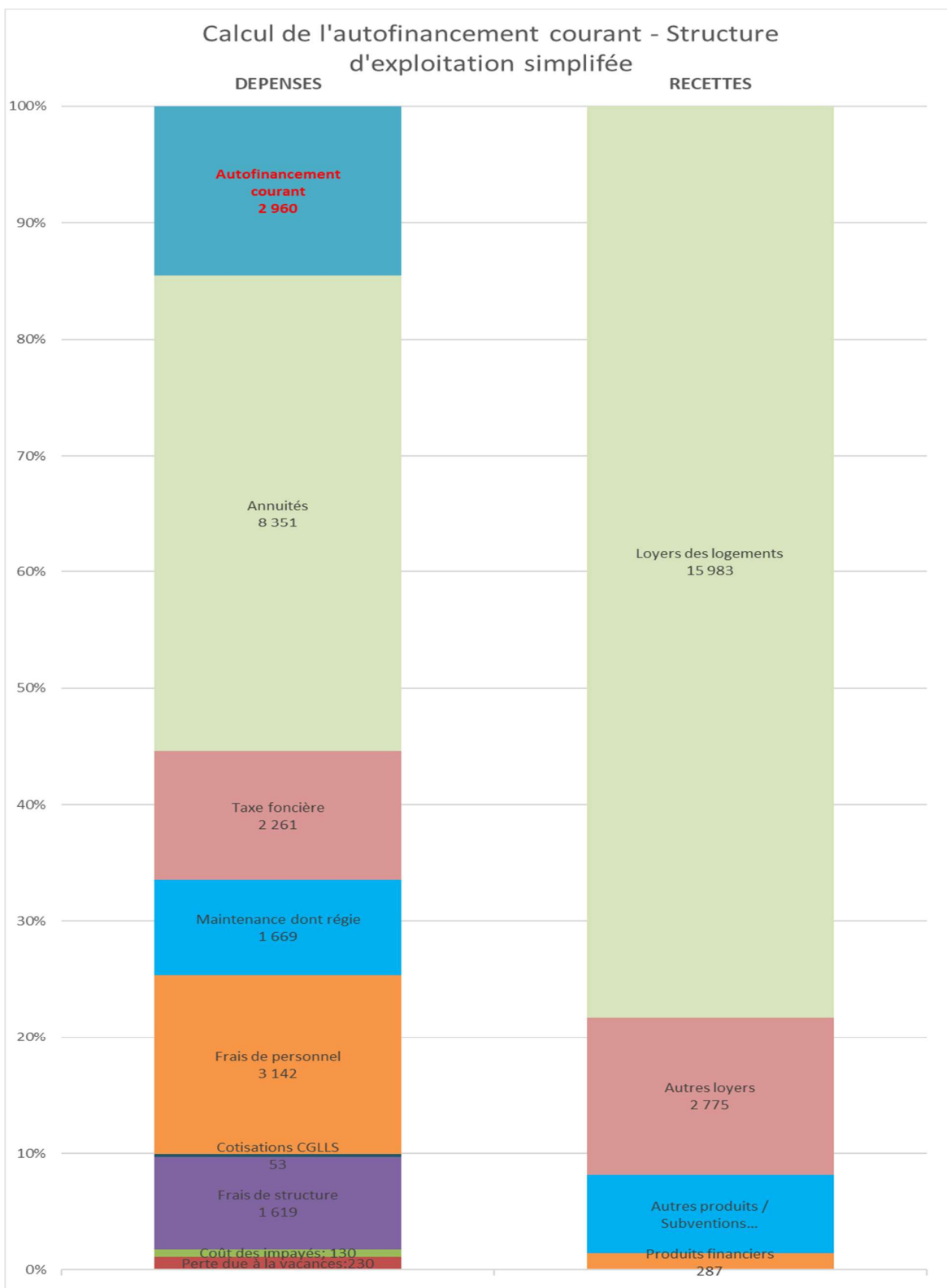
### AUTOFINANCEMENT NET

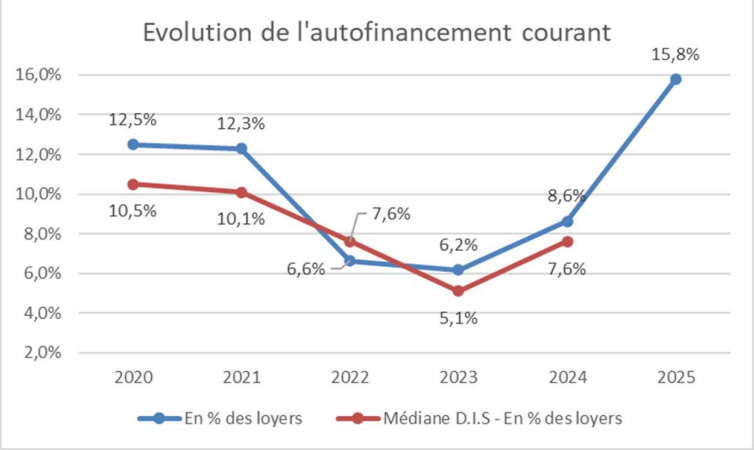
À partir de la CAF, **l'autofinancement net HLM s'établit**, après déduction de la part en capital des annuités d'emprunt, **à 4 288 K€ soit 17 % des loyers.**

	2023	2024	2025
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>734 044 €</b>	<b>-125 258 €</b>	<b>1 229 653 €</b>
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (c/68)	8 288 037 €	9 393 057 €	10 163 160 €
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (c/78)	-557 182 €	-699 044 €	-1 376 781 €
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés (c/675)	229 884 €	116 214 €	168 187 €
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)	-251 539 €	-1 521 €	-1 €
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	-1 139 550 €	-1 193 111 €	-1 315 765 €
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG.)</b>	<b>7 303 695 €</b>	<b>7 490 336 €</b>	<b>8 868 453 €</b>
- Remboursements emprunts locatifs (1) :			
- Etat du passif code 2.21 "Opérations locatives - financements définitifs"	-4 675 067 €	-4 319 334 €	-4 554 056 €
- Etat du passif code 2.22 "Opérations locatives cédées ou démolies - financements définitifs"	-50 221 €	-32 684 €	-25 914 €
+ ou -Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)			
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)	0 €	0 €	0 €
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>2 578 406 €</b>	<b>3 138 317 €</b>	<b>4 288 483 €</b>

## AUTOFINANCEMENT COURANT

En 2025, l'autofinancement courant d'exploitation s'élève à 2 960 K€, soit 15,8 % des loyers.





## 2 - EMPLOIS / RESSOURCES ET EXECUTION DU BUDGET D'INVESTISSEMENT

Les emplois, constitués principalement des dépenses d'investissement et des remboursements de la dette, s'élèvent à 26 240 K€ tandis que les ressources, composées de la capacité d'autofinancement, des cessions de logements et des encaissements de subventions et d'emprunts, sont de 24 752 K€.

### 2.1 La réalisation des emplois : 26 240 K€ (78 % du budget)

	Budget 2025	Réalisations 2025	% de réalisation 2025
<b>Emplois</b>			
Insuffisance d'autofinancement	0 €	0 €	-
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé	28 550 600 €	20 998 087 €	74%
Réduction de capitaux propres	0 €	0 €	-
Remboursement des dettes financières	5 251 400 €	5 242 129 €	100%
	<b>33 802 000 €</b>	<b>26 240 216 €</b>	<b>78%</b>

Les acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé de 20 998 K€ retracent les dépenses d'investissement incorporelles (17 K€) et corporelles (20 980 K€).

Les **immobilisations corporelles** sont constituées des investissements locatifs sur les constructions et les acquisitions-améliorations ainsi que les programmes de réhabilitations de l'année.

Les investissements de structure (réfection éclairage siège SH, mobilier, matériel de transport, informatique, outillage) en font également partis.

Ces immobilisations corporelles sont des investissements locatifs pour 98,9% dont

- 17 965 K€ en construction et acquisition-amélioration
- 2 810 K€ en réhabilitation

Les **immobilisations incorporelles** sont principalement les acquisitions de logiciels ou de licences informatiques.

### 2.2 La réalisation des ressources : 24 752 K€ (67 % du budget)

	Budget 2025	Réalisations 2025	% de réalisation 2025
<b>Ressources</b>			
Capacité d'autofinancement	7 694 419 €	8 868 453 €	115%
Cessions ou réduction d'éléments de l'actif	120 000 €	1 €	0%
Cessions d'autres immobilisations financières	0 €	0 €	
Augmentation de capitaux propres (subventions)	4 551 700 €	1 848 597 €	41%
Augmentation des dettes financières	24 584 000 €	14 034 544 €	57%
	<b>36 950 119 €</b>	<b>24 751 595 €</b>	<b>67%</b>

**La capacité d'autofinancement** (CAF), extraite du résultat d'exploitation, représente 8 868 K€.

Elle constitue une réelle ressource pour le financement des investissements et le remboursement des dettes antérieures.

Les **cessions d'éléments de l'actif** immobilisé proviennent des ventes de patrimoine, sur 2025 une vente de terrain à l'euro symbolique a été réalisée. Ces sommes sont en produits de l'exercice et retraitées en ressources du tableau de financement.

L'augmentation des capitaux propres concerne les **subventions d'investissement** notifiées et/ou reçues au cours de l'exercice.

**L'augmentation des dettes financières** pour 14 035 K€ (réalisation budgétaire : 57 %) résulte de :

- l'encaissement des dépôts de garantie des locataires pour 176 K€
- la réalisation d'emprunts pour 13 859 K€

### 2.3 Variation du fonds de roulement : - 1 489 K€ (-47% du budget)

En 2025, l'activité d'investissement et le remboursement de la dette ont généré un prélèvement sur le fonds de roulement de 1 489 K€.

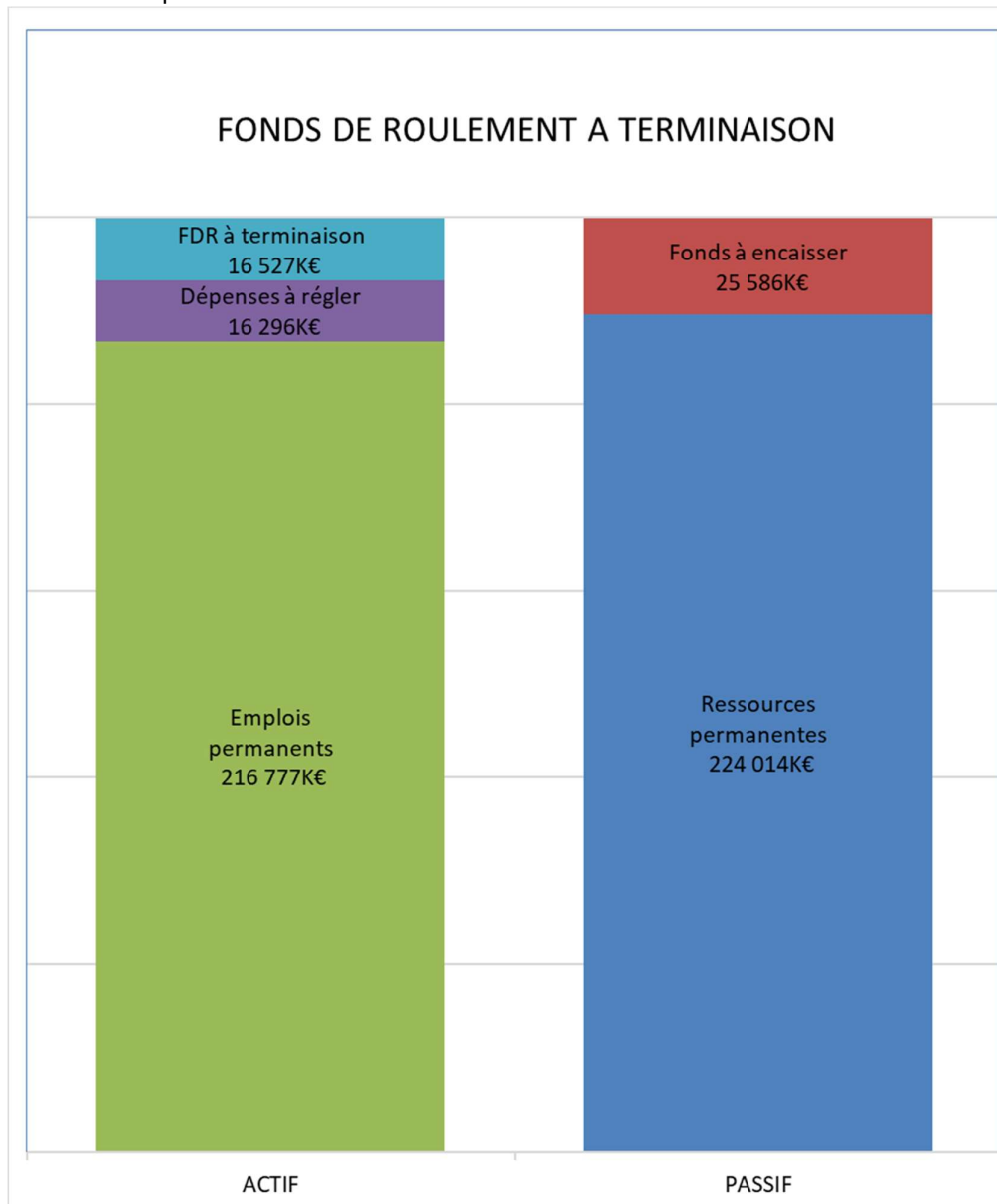
	<b>Réalisations 2025</b>
<b>Emplois</b>	<b>26 240 216 €</b>
<b>Ressources</b>	<b>24 751 595 €</b>
<b>Apport (prélèvement) sur fonds de roulement</b>	<b>-1 488 621 €</b>



### Le fonds de roulement à terminaison

En 2025, il s'établit à 16 527 K€ contre 15 671 K€ sur l'exercice précédent.

Les dépenses en cours sont inférieures aux financements restant à obtenir. En effet, les emprunts ont plutôt été mobilisés sur la fin des opérations.



### Le potentiel financier

Il mesure la différence entre le fonds de roulement et les provisions pour risques et charges et dépôts de garantie des locataires déjà affectés.

$$\text{Potentiel financier} = \text{FDR} - (\text{provisions pour risques} + \text{dépôts garantie})$$

**Il constitue le reliquat de fonds propres disponibles.**

Il est rappelé qu'un fonds de roulement, voire un potentiel financier nul ou négatif sont souvent, en première analyse, l'indice d'une situation financière difficile.

Le potentiel financier peut être analysé à partir du fonds de roulement et du fonds de roulement à terminaison.

	Fonds de roulement	Fonds de roulement à terminaison	Provisions risques & charges	Dépôts de garantie locataires	Potentiel financier	Potentiel financier à terminaison
2023	10 062 954 €	10 439 896 €	-1 543 561 €	-1 118 840 €	7 400 554 €	7 777 496 €
2024	8 504 347 €	15 670 648 €	-1 616 539 €	-1 170 181 €	5 717 628 €	12 883 929 €
2025	7 236 984 €	16 526 641 €	-966 011 €	-1 214 088 €	5 056 885 €	14 346 542 €

Le **potentiel financier à terminaison** calculé au 31 décembre s'établit à **14,3 millions d'euros**. En hausse par rapport à 2024, le niveau de fonds propres disponibles devra néanmoins faire l'objet d'une attention particulière dans les cinq prochaines années.

### 3.2 La trésorerie

**Au 31/12/2025, la trésorerie, constituée de l'ensemble des disponibilités (hors intérêts courus à recevoir), est de 9 174 K€ soit 4,9 mois de quittance (loyers + charges).**

Elle se compose de ressources financières en provenance à la fois du fonds de roulement (ressources permanentes) et de ressources à court terme (besoin en fonds de roulement).

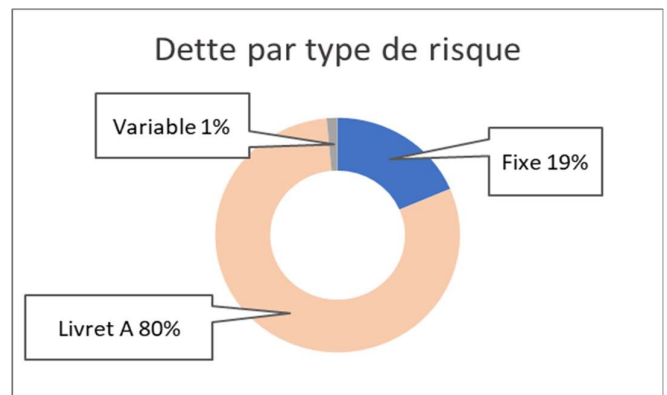
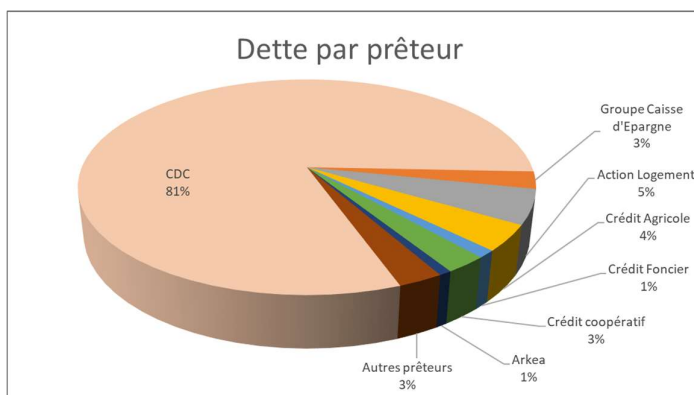
Elle a par conséquent une double consistance :

- une partie stable et durable qui pourra être rentabilisée à l'aide de placements à long terme ou investie dans des opérations.
- une partie plus irrégulière à laquelle devront correspondre des produits de placements à court terme.

### 3.3 L'endettement

En 2025, les annuités d'emprunt au titre de l'activité locative ont représenté 8 351 K€ et ont absorbé 44,5 % des loyers de l'année.

Le capital restant dû des emprunts au 31/12/2025 s'élève à 153 788 K€.



### 3.4 Le bilan simplifié

Le total du bilan pour l'année 2025 s'élève à 238 893 K€ contre 230 000 K€ en 2024.

ACTIF	Exercice 2025	Exercice 2024
	NET	NET
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	184 836,30	224 027,81
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	191 819 780,65	174 901 653,52
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	26 171 910,80	31 567 404,83
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	30 960,12	30 960,12
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>218 207 487,87</b>	<b>206 724 046,28</b>
STOCKS ET EN-COURS	87 868,33	29 159,49
Fournisseurs débiteurs	(0,03)	14 770,18
CREANCES D'EXPLOITATION	10 643 529,06	12 566 471,61
CREANCES DIVERSES (3)	296 936,32	363 004,36
Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00
DISPONIBILITES	9 239 011,37	9 887 857,31
Charges constatées d'avance	417 814,67	414 834,99
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>20 685 159,72</b>	<b>23 276 097,94</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00	0,00
Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00	0,00
Différences de conversion Actif (V)	0,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>	<b>238 892 647,59</b>	<b>230 000 144,22</b>

<b>PASSIF</b>	<b>Exercice 2025</b>	<b>Exercice 2024</b>
<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>	<b>42 763 044,02</b>	<b>40 026 673,62</b>
Report à nouveau (a)	2 161 832,08	5 023 460,79
Résultat de l'exercice (a)	1 229 652,56	(125 258,31)
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>31 499 246,80</b>	<b>30 966 414,57</b>
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>77 653 775,46</b>	<b>75 891 290,67</b>
Titres participatifs	0,00	0,00
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>77 653 775,46</b>	<b>75 891 290,67</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>966 011,29</b>	<b>1 616 538,56</b>
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>966 011,29</b>	<b>1 616 538,56</b>
<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>	<b>156 454 095,79</b>	<b>147 862 452,57</b>
Clients créditeurs	429 311,71	305 260,68
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 302 172,87</b>	<b>1 928 182,96</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>1 051 599,29</b>	<b>1 735 404,18</b>
Produits constatés d'avance	35 681,18	661 014,60
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>160 272 860,84</b>	<b>152 492 314,99</b>
<b>DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>238 892 647,59</b>	<b>230 000 144,22</b>
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.		
(1) Dont à plus d'un an.	149 189 151,73	141 461 491,52
(1) Dont à moins d'un an.	7 264 944,06	6 400 961,05

Les postes détaillés de l'actif et du passif sont présentés en annexe du présent rapport.

## ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

A1 – Synthèse des principaux indicateurs financiers

A2 – Compte de résultat

A3 – Bilan

## SYNTHESE DES PRINCIPAUX INDICATEURS FINANCIERS

	VALEURS SAUMUR HABITAT						Médiane nationale 2024
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
<b>PATRIMOINE LOCATIF</b> (y compris équivalents logements)	3 962	3 975	3 997	4 136	4 125	4 152	----
<b>EXPLOITATION</b>							
▪ <b>AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION</b> en milliers d'euros	1 790	1 837	994	989	1 515	2 960	7,6%
en % des loyers	12,5%	12,3%	6,6%	6,2%	8,6%	15,8%	
▪ <b>AUTOFINANCEMENT NET</b> en milliers d'euros	3 227	2 029	1 950	2 578	3 138	4 288	12,2%
en % des loyers	22,5%	13,6%	13,0%	16,1%	17,9%	22,9%	
<b>RISQUES LOCATIFS</b>							
▪ <b>COUT DES IMPAYES LOCATIFS</b> en milliers d'euros	362	211	202	145	157	130	1,6%
en % des loyers	2,5%	1,4%	1,3%	0,9%	0,9%	0,7%	
▪ <b>COUT DE LA VACANCE (loyers et charges)</b> en milliers d'euros	1 636	1 772	1 946	2 013	1 866	1 397	5,4%
en % des loyers	11,4%	11,9%	13,0%	12,6%	10,6%	7,4%	
<b>BILAN</b>							
▪ <b>FONDS DE ROULEMENT</b> en milliers d'euros	14 608	10 120	8 374	10 063	8 504	7 237	2 698
en euros par logement	3 687	2 546	2 095	2 433	2 062	1 743	
▪ <b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b> en milliers d'euros	-2 048	-2 496	-1 171	-3 377	-1 350	-1 937	-524
en euros par logement	-517	-628	-293	-816	-327	-466	
▪ <b>POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON</b> en milliers d'euros	15 048	15 565	13 805	7 777	12 884	14 347	2 451
en euros par logement	3 798	3 916	3 454	1 880	3 123	3 455	
▪ <b>PROVISION POUR GROS ENTRETIEN</b> en milliers d'euros	1 616	897	459	215	241	523	217
en euros par logement	408	226	115	52	59	126	
▪ <b>TRESORERIE</b> en milliers d'euros	16 656	12 616	9 526	13 440	9 853	9 174	2 942
en euros par logement	4 204	3 174	2 383	3 249	2 389	2 210	

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>22 599 830,91</b>	<b>0,00</b>	<b>21 291 207,57</b>	<b>0,00</b>
	<b>CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>5 994 698,45</b>	<b>0,00</b>	<b>5 917 292,07</b>	<b>0,00</b>
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	<b>Achats stockés :</b>						
60 (nets de 609)	Terrains		0,00	0,00		0,00	
601	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	<b>Variation des stocks :</b>						
6031	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		58 708,84	58 708,84		10 032,17	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 298 194,44	142 659,59	1 440 854,03		1 575 397,97	
61-62 (net de 619-629)	<b>Services extérieurs :</b>						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	1 401 396,26	495 334,16	1 896 730,42		1 802 311,73	
613	Locations		6 420,97	6 420,97		6 530,89	
614	Charges locatives et de copropriétés	16 031,51	29 301,79	45 333,30		36 147,77	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	38 680,16	196 149,37	234 829,53		254 888,54	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	47 886,40	1 169 374,07	1 217 260,47		1 248 633,66	
6156	Maintenance		130 756,80	130 756,80		123 846,78	
6158	Autres travaux d'entretien		10 431,81	10 431,81		14 008,19	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		1 915,52	1 915,52		1 902,52	
616	Primes d'assurances		249 630,59	249 630,59		225 638,44	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	949,86	949,86		8 132,32	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	343 187,86	343 187,86		321 934,43	
623	Publicité, publications, relations publiques		41 556,03	41 556,03		24 631,01	
625	Déplacements, missions et réceptions		30 205,67	30 205,67		30 428,62	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		53 345,00	53 345,00		32 782,00	
6285	Redevances	0,00	0,00	0,00		0,00	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	232 584,75	232 584,75		200 045,03	
63	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>3 310 360,16</b>	<b>0,00</b>	<b>3 296 934,38</b>	<b>0,00</b>
631-633	Sur rémunérations	7 799,26	272 270,82	280 070,08		262 913,36	
63512	Taxes foncières	0,00	2 283 404,14	2 283 404,14		2 299 840,70	
Autres 635-637	Autres	678 647,00	68 238,94	746 885,94		734 180,32	
64	<b>Charges de personnel</b>			<b>3 209 281,76</b>	<b>0,00</b>	<b>3 059 856,11</b>	<b>0,00</b>
641-6481	Salaires et traitements	86 906,01	2 308 395,62	2 395 301,63		2 358 720,11	
645-647-6485	Charges sociales	16 712,70	797 267,43	813 980,13		701 136,00	
681	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>9 964 640,96</b>	<b>0,00</b>	<b>8 891 471,91</b>	<b>0,00</b>
6811-6812-6816-6817	<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		9 057 829,25	9 057 829,25		8 250 382,71	
Autres 6811	Autres immobilisations		336 007,33	336 007,33		324 306,85	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		132 411,70	132 411,70		155 547,20	
6815	<b>Dotations aux provisions :</b>						
68157	Provisions pour gros entretien		359 568,00	359 568,00		153 046,00	
Autres 6815	Autres provisions		78 824,68	78 824,68		8 189,15	
65 (sauf 655)	<b>Autres charges</b>			<b>120 849,58</b>	<b>0,00</b>	<b>125 653,10</b>	<b>0,00</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		120 871,49	120 871,49		124 881,16	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	(21,91)	(21,91)		771,94	
655	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
66	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>3 870 910,67</b>	<b>0,00</b>	<b>3 892 086,51</b>	<b>0,00</b>
666	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b>		0,00	0,00		0,00	
661121	<b>Charges d'intérêts (2) :</b>						
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
661123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		3 772 822,86	3 772 822,86		3 505 415,06	
661124	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
66114	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		242 339,29	
66115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
667	Intérêts sur autres opérations		98 087,81	98 087,81		144 332,16	
664-665-666-668	<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		0,00	0,00		0,00	
	<b>Autres charges financières</b>		0,00	0,00		0,00	
67	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>2 614 579,23</b>	<b>0,00</b>	<b>1 851 051,04</b>	<b>0,00</b>
671	<b>Sur opérations de gestion</b>		29 547,29	29 547,29		34 295,89	
675	<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>2 386 512,56</b>	<b>0,00</b>	<b>1 315 170,54</b>	<b>0,00</b>
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		168 186,85	168 186,85		116 214,04	
687	Autres		2 218 325,70	2 218 325,70		1 198 956,50	
6871-6876	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>			<b>198 519,39</b>	<b>0,00</b>	<b>501 584,61</b>	<b>0,00</b>
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations		90 519,39	90 519,39		12 653,61	
6875	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
	Dotations aux provisions		108 000,00	108 000,00		488 931,00	
691	<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>		0,00	0,00		0,00	
695	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		59 614,00	59 614,00		0,00	
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 592 250,74</b>	<b>25 552 684,07</b>	<b>29 144 934,81</b>	<b>0,00</b>	<b>27 034 345,12</b>	<b>0,00</b>
		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE		<b>1 229 652,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
		dont relevant du SIEG		<b>962 434,16</b>			
		dont ne relevant pas du SIEG		<b>267 218,40</b>			
		<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>30 374 587,37</b>	<b>0,00</b>	<b>27 034 345,12</b>	<b>0,00</b>
		(1) Dont charges sur exercices antérieurs		92 063,76		(14 583,66)	
		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées					

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
1	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>24 071 755,09</b>	<b>0,00</b>	<b>22 212 636,83</b>	<b>0,00</b>
2						
3	<b>Produits des activités</b>		<b>22 365 226,11</b>	<b>0,00</b>	<b>21 081 278,56</b>	<b>0,00</b>
4	7011 Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
5	7012-7013 Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00	
6	7014 Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7	7017-7018 Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
8	703 Récupération des charges locatives	3 361 964,71			3 273 951,61	
9	702 / 704 <b>Loyers :</b>					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM) Loyers des logements non conventionnés	553 098,19			531 982,62	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM) Loyers des logements conventionnés	15 275 188,33			14 260 639,00	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM) Suppléments de loyers	21 035,80			10 541,10	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM) Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 893 641,86			1 751 339,23	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM) Logements en location - accession et accession invidus	0,00			0,00	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) Autres	1 015 200,96			996 397,82	
16	706 <b>Prestations de services :</b>					
17	705 Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
18	7061-7062 Rémunération des gestion ( accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM) Sociétés sous égide	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM) Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
21	7064 Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
22	7065 Syndic de copropriété	0,00			0,00	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM) Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
24	70671 Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
25	70672 Gestion des prêts	0,00			0,00	
26	7068 Autres prestations de services	0,00			0,00	
27	708 <b>Produits des activités annexes :</b>					
28	7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
29	Autres 708	245 096,26			256 427,18	
30	71 <b>Production stockée (ou déstockage)</b>		<b>58 708,84</b>	<b>0,00</b>	<b>10 032,17</b>	<b>0,00</b>
31	7133 Immeubles en cours	58 708,84			10 032,17	
32	7135 Immeubles achevés	0,00			0,00	
33	72 <b>Production immobilisée</b>		<b>246 703,06</b>	<b>0,00</b>	<b>238 307,77</b>	<b>0,00</b>
34	7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)	2 038,00			49 532,00	
35	721-Autres 722	244 665,06			188 775,77	
36	74 <b>Subventions d'exploitation</b>		<b>21 112,00</b>	<b>0,00</b>	<b>236 981,76</b>	<b>0,00</b>
37	742 Primes à la construction	0,00			0,00	
38	743 Subventions d'exploitation diverses	21 112,00			236 981,76	
39	744 Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
40	781 <b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>303 849,98</b>	<b>0,00</b>	<b>338 044,38</b>	<b>0,00</b>
41	78157 Provisions pour gros entretien	78 000,00			126 573,00	
42	78174 Dépréciations de créances	119 761,03			121 855,78	
43	Autres 781	106 088,95			89 615,60	
44	791 <b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>216 321,91</b>	<b>216 321,91</b>		<b>166 205,71</b>	
45	7583 Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	56 312,00	<b>56 312,00</b>		85 084,00	
46	751-754-7561-7582-7588 <b>Autres produits</b>	<b>803 521,19</b>	<b>803 521,19</b>		<b>56 702,48</b>	
47	755 <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
48						
49	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>287 343,65</b>	<b>0,00</b>	<b>316 104,91</b>	<b>0,00</b>
50						
51	761 <b>De participations (2)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
52	7611 Revenus des actions	0,00			0,00	
53	7612 Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	7613-7618 Revenus des avances ,prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	762 <b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
56	76261-76262 Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres 762	0,00			0,00	
58	763-764 <b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	<b>287 343,65</b>	<b>287 343,65</b>		<b>316 104,91</b>	
59	765-766-768 <b>Autres (2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
60	788 <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
61	798 <b>Transfert de charges financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
62	767 <b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
63						
64	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>6 015 488,63</b>	<b>0,00</b>	<b>4 380 345,07</b>	<b>0,00</b>
65						
66	771 <b>Sur opérations de gestion</b>	<b>2 538 665,55</b>	<b>2 538 665,55</b>		<b>1 933 826,56</b>	
67	775 <b>Sur opérations en capital</b>	<b>1,00</b>	<b>2 403 892,08</b>	<b>0,00</b>	<b>2 085 518,51</b>	<b>0,00</b>
68	777 Produits des cessions d'éléments d'actif	1,00			1 521,00	
69	778 Subventions d'investissements liées au résultat de l'exercice	1 315 765,18			1 193 111,01	
70	779 Autres	1 088 125,90			890 886,50	
71	787 <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>1 072 931,00</b>	<b>1 072 931,00</b>		<b>361 000,00</b>	
72	797 <b>Transferts de charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
73						
74						
75						
76						
77	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>30 374 587,37</b>	<b>30 374 587,37</b>	<b>0,00</b>	<b>26 909 086,81</b>	<b>0,00</b>
78			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>125 258,31</b>	<b>0,00</b>
79		dont relevant du SIEG	<b>0,00</b>		484 134,60	
80		dont ne relevant pas du SIEG	<b>0,00</b>		(358 876,29)	
81		<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 374 587,37</b>	<b>0,00</b>	<b>27 034 345,12</b>	<b>0,00</b>
82						
83			74 400,95		36 046,64	
84						

(1) Dont produits sur exercices antérieurs  
(2) Dont produits concernant les entreprises liées

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2025			Exercice 2024	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	<b>COMPTES DE CAPITAUX</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
109	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>184 836,30</b>	<b>224 027,81</b>
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	4 355,06	929,74	3 425,32		3 425,32
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	604 346,06	422 935,08	181 410,98		220 602,49
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>191 819 780,65</b>	<b>174 901 653,52</b>
A C T I F  I M M O B I L I S E	2111 Terrains nus	581 583,36	0,00	581 583,36		503 564,98
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	11 598 539,92	101 100,00	11 497 439,92		11 067 700,63
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	282 535 200,39	110 657 405,77	171 877 794,62		157 884 411,84
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	6 084 388,97	1 370 418,65	4 713 970,32		2 080 311,97
	21315-2135-21415-2145 Bâtements et installations administratifs	5 487 356,60	2 593 220,03	2 894 136,57		3 086 266,55
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 325 253,23	1 070 397,37	254 855,86		279 397,55
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>23</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>26 171 910,80</b>	<b>31 567 404,83</b>
	2312 Terrains	170 271,26	0,00	170 271,26		100 245,60
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	24 715 444,00	0,00	24 715 444,00		29 958 522,55
	238 Avances et acomptes	1 286 195,54	0,00	1 286 195,54		1 508 636,68
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>30 960,12</b>	<b>30 960,12</b>
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	30 000,00	0,00	30 000,00		30 000,00
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	960,12	0,00	960,12		960,12
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>334 423 894,51</b>	<b>116 216 406,64</b>	<b>218 207 487,87</b>	<b>218 207 487,87</b>	<b>206 724 046,28</b>
<b>3 (net du 319, 339, 359)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>87 868,33</b>	<b>29 159,49</b>
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	87 868,33	0,00	87 868,33		29 159,49
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>409</b>	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	<b>(0,03)</b>	<b>0,00</b>	<b>(0,03)</b>	<b>(0,03)</b>	<b>14 770,18</b>
	<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>10 643 529,06</b>	<b>12 566 471,61</b>
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 803 943,20	176 305,16	1 627 638,04		1 548 823,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414 et 413	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	1 760 186,72	1 760 186,72	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		0,00
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	465 851,12	0,00	465 851,12		706 312,48
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	8 550 039,90	0,00	8 550 039,90		10 311 336,13
	<b>CRÉANCES DIVERSES (3)</b>				<b>296 936,32</b>	<b>363 004,36</b>
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 461-4675-4678)	Débiteurs divers	398 461,74	101 525,42	296 936,32		363 004,36
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 ( OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>50</b>	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>				<b>9 239 011,37</b>	<b>9 887 857,31</b>
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	8 964 527,90		8 964 527,90		9 037 446,69
5188	Intérêts courus à recevoir	65 345,28		65 345,28		33 722,84
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	209 138,19		209 138,19		816 687,78
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
<b>486</b>	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>417 814,67</b>		<b>417 814,67</b>	<b>417 814,67</b>	<b>414 834,99</b>
	<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>22 723 177,02</b>	<b>2 038 017,30</b>	<b>20 685 159,72</b>	<b>20 685 159,72</b>	<b>23 276 097,94</b>
<b>481</b>	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>169</b>	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>476</b>	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>	<b>357 147 071,53</b>	<b>118 254 423,94</b>	<b>238 892 647,59</b>	<b>238 892 647,59</b>	<b>230 000 144,22</b>
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

**BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT**

Accusé de réception en préfecture  
049-27490026-20240531-CA\_2024\_03-DE  
Date de télétransmission : 27/05/2026  
Date de réception préfecture : 27/05/2026

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2025		Exercice 2024				
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	5				
		3	4					
10	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		<b>42 763 044,02</b>	<b>40 026 673,62</b>				
101-104-105	<b>Capital :</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
1011 (SEM)	Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00				
10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00				
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00				
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00				
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00				
102-103 (OPH)	<b>Dotations :</b>							
102	Dotations	34 629,17		34 629,17				
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	886 076,90		886 076,90				
106	<b>Reserves :</b>							
1061 (sociétés)	Résene légale	0,00		0,00				
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00				
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	31 330 269,76		28 593 899,36				
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	7 417 174,01		4 680 803,61				
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00				
10685	Reserves sur cessions immobilières	5 944 651,27		5 944 651,27				
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	608 420,93		608 420,93				
10688	Reserves diverses	4 567 416,92		4 567 416,92				
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00				
11	<b>Report à nouveau (a)</b>	<b>2 161 832,08</b>	<b>2 161 832,08</b>	<b>5 023 460,79</b>				
11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016							
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 150 343,12		2 615 157,91				
12	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	<b>1 229 652,56</b>	<b>1 229 652,56</b>	<b>(125 258,31)</b>				
12 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00						
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	962 434,16		(484 134,60)				
	<table border="1"> <tr> <td>Montant brut</td> <td>Insc.au résultat</td> </tr> <tr> <td align="right">47 233 346,16</td> <td align="right">15 734 099,36</td> </tr> </table>	Montant brut	Insc.au résultat	47 233 346,16	15 734 099,36			
Montant brut	Insc.au résultat							
47 233 346,16	15 734 099,36							
13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>31 499 246,80</b>	<b>31 499 246,80</b>	<b>30 966 414,57</b>				
14	<b>PROVISIONS REGLEMEENTES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00				
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00				
	<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>77 653 775,46</b>	<b>77 653 775,46</b>	<b>75 891 290,67</b>				
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00				
	<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
	<b>TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)</b>	<b>77 653 775,46</b>	<b>77 653 775,46</b>	<b>75 891 290,67</b>				
15	<b>PROVISIONS</b>		<b>966 011,29</b>	<b>1 616 538,56</b>				
151	Provisions pour risques	267 400,68		1 241 664,82				
1572	Provisions pour gros entretien	522 955,00		241 387,00				
153-158	Autres provisions pour charges	175 655,61		133 486,74				
	<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>	<b>966 011,29</b>	<b>966 011,29</b>	<b>1 616 538,56</b>				
162	<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		<b>156 454 095,79</b>	<b>147 862 452,57</b>				
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	7 974 082,75		7 857 366,40				
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00				
164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>		<b>141 649 758,36</b>					
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	124 680 556,47		114 519 749,75				
1642	C.G.L.L.S	0,10		0,10				
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00				
1648	Autres établissements de crédit	16 969 201,79		18 177 308,36				
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>		<b>1 214 088,18</b>					
1651	Dépôts de garantie des locataires	1 214 088,18		1 170 180,99				
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00				
1658	Autres dépôts	0,00		0,00				
	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>		<b>5 616 166,50</b>					
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00				
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00				
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00				
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	4 164 419,59		4 485 328,51				
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00				
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00				
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	1 451 746,91		1 652 518,46				
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00				
229	<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00				
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00				
419	<b>Clients créditeurs</b>		<b>429 311,71</b>	<b>305 260,68</b>				
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	366 751,26		247 168,89				
Autres 419	Autres	62 560,45		58 091,79				
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>2 302 172,87</b>	<b>1 928 182,96</b>				
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	1 435 487,72		1 272 321,59				
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00				
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	866 685,15		655 861,37				
	<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>1 051 599,29</b>	<b>1 735 404,18</b>				
404-405-4084-4088 partiel	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>							
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	1 044 552,01		1 730 282,79				
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00				
	<b>Autres dettes :</b>							
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00				
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00				
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00				
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00				
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00				
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	7 047,28		5 121,39				
4871-4878	<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>35 681,18</b>	<b>661 014,60</b>				
4872	Au titre de l'exploitation et autres	35 681,18		661 014,60				
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00				
	<b>TOTAL DETTES (III)</b>	<b>160 272 860,84</b>	<b>160 272 860,84</b>	<b>152 492 314,99</b>				
477	<b>DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
	<b>TOTAL GENERAL ( I+Ibis+II+III+IV )</b>	<b>238 892 647,59</b>	<b>238 892 647,59</b>	<b>230 000 144,22</b>				
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.							
	(1) Dont à plus d'un an.	149 189 151,73		141 461 491,52				
	(1) Dont à moins d'un an.	7 264 944,06		6 400 961,05				