

Néolia 

Groupe ActionLogement

**UNE SOLUTION
HABITAT
À CHAQUE ÉTAPE
DE LA VIE**

Rapport d'activité 2025
Éléments financiers & juridiques

PRÉSENTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 19 MAI 2026

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

SOMMAIRE

RAPPORT FINANCIER

- 06 - Gouvernance
- 07 - Informations relatives à l'actionariat
- 08 - Revue des risques
- 10 - Revue des comptes
- 13 - Soldes intermédiaires de gestion
- 16 - Maturité RSE
- 18 - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux
- 23 - Bilan
- 25 - Compte de résultat
- 27 - Annexes aux états financiers
- 57 - Proposition d'affectation du résultat
- 59 - Tableaux du solde des dettes fournisseurs et des créances clients
- 61 - Filiales et participations

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

- 64 - Contexte
- 65 - Mandats
- 67 - Conventions
- 67 - Délégations
- 68 - Modalités d'exercice

RAPPORT FINANCIER





PRÉSIDENT

Jean-Luc Perrard

ADMINISTRATEURS - ACTIONNARIAT DE RÉFÉRENCE

Action Logement Immobilier

Christelle Bloemen
Melinda Gerome
Christian Bonnet
Dominique Toussaint
Véronique Bouvret
Patrick Jobard

Isabelle Fertillet
Jean-Luc Perrard
Gilles Curtit
Françoise Jeanneret
Yvan Trocellier
Sophie Schwendenmann



ADMINISTRATEURS - COLLECTIVITÉS LOCALES

**Grand Besançon
Métropole**

Pascal Routhier

**Pays de Montbéliard
Agglomération**

Jean André

**Conseil Départemental
du Doubs**

Jean-Luc Guyon

ADMINISTRATEURS - REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Jacques Burtz - CLCV
Micheline Jechoux - CNL
Nordine El Mir - CSF

CENSEURS

Caisse des Dépôts et Consignations

François Laigneau

**Caisse d'Épargne et de Prévoyance
de Bourgogne Franche-Comté**

Xavier Marly

PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Action Logement Immobilier
Caisse d'Épargne et de Prévoyance
de Bourgogne Franche-Comté
Ville d'Audincourt
Ville de Besançon
Peugeot Citroën Automobiles

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Jacques Ferrand

PRÉSIDENT D'HONNEUR

Serge Goubet

IDENTITE DES TITULAIRES DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE

2 475 104 actions de 16 euros au 31/12/2025

ARTICLE L. 233-13 DU CODE DE COMMERCE

NOM OU RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS		QUOTE-PART DU CAPITAL	
		31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Actionnaires possédant plus de 66,66 % du capital social					
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	19-21 quai d'Austerlitz 75013 PARIS	2 353 613	2 459 863	99,4%	99,4%

RAPPORT FINANCIER

REVUE DES RISQUES

Risques de l'entreprise



En 2025, notre démarche de maîtrise des risques s'est poursuivie avec la revue de la cartographie des risques opérationnels et des dispositifs de contrôles en place.

Cartographie des risques opérationnels

Sur les 220 Risques Standards Action Logement (RSAL), 82 risques portant sur 8 macro-processus ont été évalués ou réévalués en 2025.

Pour les risques « stratégie et pilotage », c'est le processus RELATION TERRITOIRES, pour les risques « supports », ce sont les processus SYSTEMES D'INFORMATION, RESSOURCES HUMAINES, MOYENS GENERAUX et COMMUNICATION/MARKETING et pour les risques « métiers », ce sont les processus ATTRIBUTION DES LOGEMENTS/POLITIQUE COMMERCIALE, QUITTANCEMENT et RELATIONS CLIENTS / IMPAYES / CONTENTIEUX qui ont été revus.

Le référentiel de risques a été enrichi de 4 nouveaux risques liés **au Pilotage de l'activité, à la Déontologie, au Pilotage des Systèmes d'Information et à la protection des Données Personnelles** sur chaque macro-processus.

Cartographie des risques de corruption

La cartographie des risques de corruption est un pilier essentiel du dispositif de la Loi Sapin II relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique. Le Code de conduite anticorruption et les Chartes de déontologie Action Logement, Néolia et charte fournisseurs précisent les comportements et bonnes pratiques à adopter. Des formations sont dispensées aux personnels sensibles aux risques de corruption, une sensibilisation aux règles de déontologie est suivie par chaque nouveau personnel de l'entreprise.

Cette cartographie doit permettre d'identifier les risques de « **Manquement à la déontologie ou à la probité** » auxquels Néolia et ses collaborateurs sont exposés dans l'exercice de leurs fonctions. Les 25 scénarios de risques de corruption n'ont pas été réévalués en 2025.

Maîtriser les risques : contrôle & audit interne

Les risques « **À piloter** » impliquent la mise en œuvre obligatoire d'un plan d'actions pour mieux les maîtriser. Le référentiel de contrôle interne Action Logement porte sur l'ensemble des macro-processus. Il est constitué de **Contrôles** dits "clés" à appliquer dans chacune des ESH du groupe, pour nous permettre de disposer d'une vision de la maturité de nos processus de contrôle interne.

Les risques opérationnels sont ainsi couverts par les contrôles associés

La maturité des 133 contrôles clés AL (CCAL) a été réévaluée en 2025 par les personnels métiers et supports concernés.

Le **taux de conformité** globale atteint **95%**, ce qui correspond à un niveau de maturité « Avancé » ou « Optimal » de ces contrôles. Les contrôles évalués « non conformes » ont un niveau « Partiel » et font l'objet de plans d'actions. L'association des risques et des contrôles permet de s'assurer que les risques opérationnels sont réduits/couverts par des contrôles.

En complément, un certain nombre d'audits, de risques et de contrôles internes ont permis de mettre en place des plans d'actions d'amélioration principalement dans les domaines suivants en 2025 :

- exploitation des Certificats d'économies d'énergie ;
- système de management de l'énergie ISO 50001 ; mesure et rappel des consignes de présence aux réunions de chantiers ;
- attributions de logements : suivi des objectifs d'attribution aux réservataires ;
- suivi des délais de traitement des réclamations clients et recueil des avis locataires ;
- examen d'occupation des logements ;
- contrôles des décomptes de sortie et des comptes locataires ;
- vérification de l'exactitude des régularisations de charges locatives ;
- contrôles des loyers et des abattements en cas de rupture de service ;
- contrôle de la solvabilité des gestionnaires de foyers ;
- gestion des délégations d'engagements de dépenses ;
- règlement intérieur de la Commission d'appel d'offres ;
- séparation des tâches au sein des processus comptabilité et finance ;
- rapprochement des SI de gestion de la dette ;
- respect des obligations de sécurité au sein des locaux et bureaux ;
- sécurité informatique : vulnérabilité logique et physique des actifs ;
- actualisation du Document unique d'évaluation des risques professionnels ;
- communication sur le dispositif anticorruption de Néolia ;
- charte de bon usage des données personnelles ;
- révision du registre des traitements de données personnelles ;
- durées de conservation des données personnelles des clients.

RAPPORT FINANCIER

REVUE DES COMPTES



L'exercice 2025 a bénéficié d'un contexte économique porteur pour les bailleurs sociaux :

- une inflation à 0,9% en moyenne annuelle au sens de l'indice des prix à la consommation (IPC), contre 2,0% en 2024 ;
- une baisse du taux du Livret A : de 3% au 1^{er} février à 2,4% puis à 1,7% au 1^{er} août ;
- une inflation à 0,9% en moyenne annuelle au sens de l'indice des prix à la consommation (IPC), contre 2,0% en 2024.

Dans ce contexte, Néolia a obtenu un résultat 2025 supérieur au budget de +7,9 M€. Cette performance résulte principalement d'une marge locative plus importante que prévue au budget (+8,2 M€), portée par la croissance du parc locatif et une RLS moins élevée qu'anticipé, ainsi que des ventes HLM au-delà des objectifs (+3,5 M€ de marge brute) complété par des charges d'exploitation et fiscales inférieures aux prévisions (gain de 2,4 millions d'euros en cumulé). Ces éléments ont compensé le manque à gagner sur la fiscalité verte (-4,9 M€ entre TFPB et CEE) et le coût des démolitions supplémentaires de 1,2 M€ comparativement au budget.

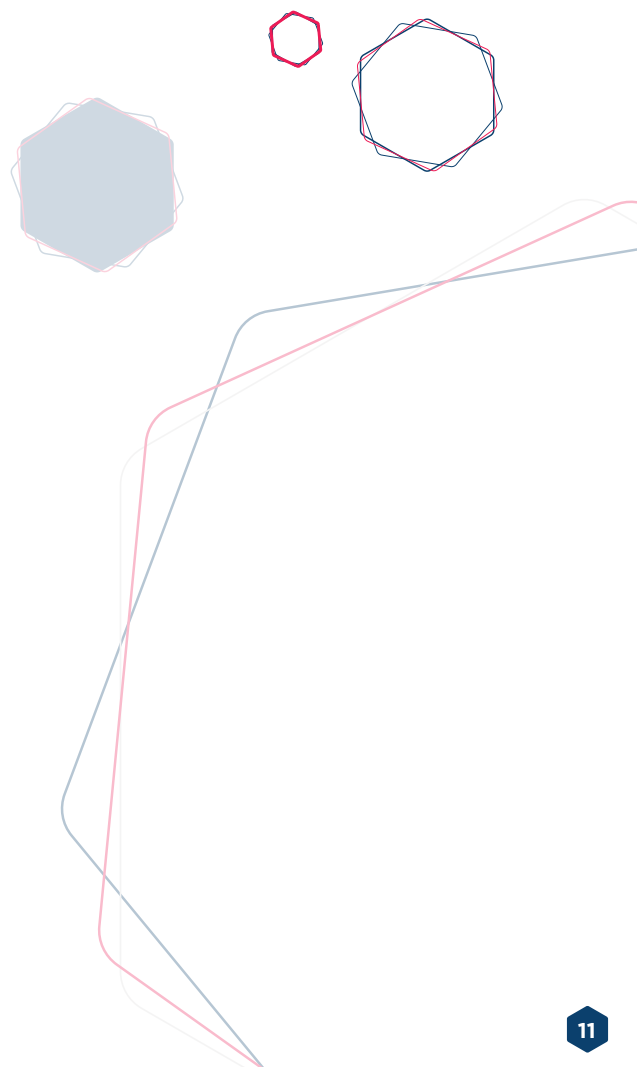
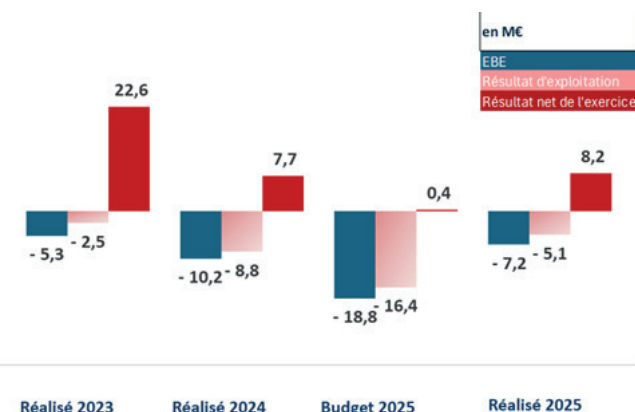
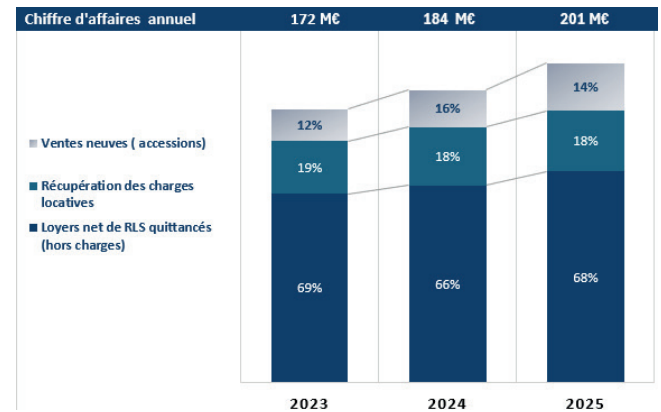
Néolia a poursuivi le développement de son parc locatif en livrant de nouveaux logements neufs, tout en rénovant l'existant avec des objectifs ambitieux de décarbonation, et en renforçant parallèlement son activité d'accession sociale. L'année 2025 a enregistré la livraison de 915 nouveaux logements, la réhabilitation de 1 273 logements, la livraison commerciale de 148 logements en accession sociale dans le neuf, 242 logements dans l'ancien et la cession de 65 terrains.

Cette volonté de contribuer à une offre de logement en accession et en location toujours plus forte s'est matérialisée dans les résultats 2025. Et, elle s'est conjuguée avec une occupation maximale du parc locatif familial (99,2% du parc à la location occupé fin 2025) tout en préservant son engagement de mobilité résidentielle. Le taux de rotation des locataires Néolia reste stable, 10,08% en décembre 2025.

Ainsi, Néolia enregistre un résultat 2025 de 8,2 millions d'euros. Ce résultat s'explique principalement par une progression de la marge brute locative de +5,25 M€ comparativement à 2024, conjuguée à une hausse plus modérée des charges d'exploitation.

De plus, le rebond des ventes HLM, générant un supplément de marge de 4,6 M€ en 2025, a permis de compenser à la fois la diminution des dégrèvements de taxe foncière (-1,7 M€ par rapport à 2024) et l'augmentation des coûts nets de démolition, en hausse de 3,2 M€.

Le chiffre d'affaires 2025 de 201 M€ enregistre une hausse de +10% comparativement à l'année précédente.



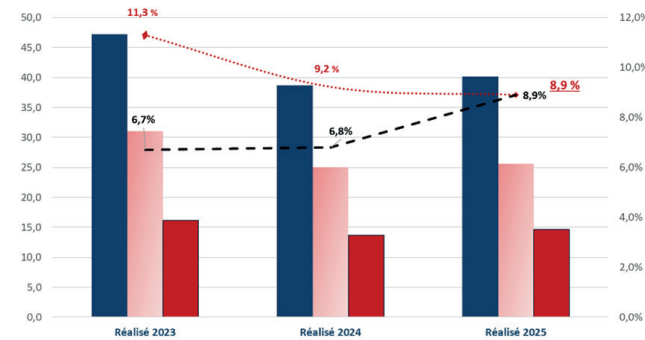
L'activité accession enregistre une hausse de son volume mais garde une marge sous tension

Néolia livre 238 logements, maisons et parcelles en 2025. Si le volume est en hausse (+7 M€ de C.A en 2025) , la marge globale se contracte en proportion, écho direct des chantiers post-Covid et ukrainiens dont les surcoûts de construction dépassent ce que les plafonds réglementaires permettent de répercuter intégralement sur les acquéreurs. La plus forte progression de marge a été enregistrée avec le PSLA, +1,2 M€ : signe que les opérations en location-accession, dont les coûts sont mieux maîtrisés sur le cycle complet, retrouvent leur équilibre.

Le parc locatif progresse en volume et en marge

Le parc locatif de Néolia s'étoffe de 348 logements nets en 2025. La progression de la marge brute locative de l'exercice est une conséquence directe de la stratégie de développement de Néolia et des mécanismes sectoriels décrits en introduction. Les produits locatifs croissent plus vite que les charges : les effets de la baisse du Livret A commencent à alléger une partie de la charge financière, tandis que la réduction de la RLS améliore le chiffre d'affaires net.

Le taux d'autofinancement courant 2025 de 8,9% marque un net redressement après le point bas de 2024 (6,8%) et dépasse significativement le budget 2025 (2,8%). L'autofinancement net HLM réglementaire s'établit à 14,6 M€ (13,7 M€ en 2024) avec un taux de 8,9% des produits des activités, taux toujours largement au-dessus du seuil réglementaire de 3%.



en M€	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Réalisé 2025
C.A.F	47,2	38,7	40,2
- REMBOURSEMENT EMPRUNTS LOCATIFS	31,0	25,0	25,6
= AUTOFINANCEMENT NET HLM REGLEMENTAIRE	16,2	13,7	14,6
% Autofinancement net HLM/Produits réf. Règl. HLM	11,3%	9,2%	8,9%
% Autofinancement courant HLM/Produits réf. Règl. HLM	6,7%	6,8%	8,9%

Les ressources internes 2025 de 33,2 M€ sont en nette reprise comparativement à 2024 (23,5 M€) suite à la forte progression des produits de ventes HLM en 2025. Ces ressources constituent un levier important pour le financement des investissements de la société.

Le bilan est en progression de +179 M€ en 2025, il traduit la poursuite d'une stratégie patrimoniale ambitieuse. Le total bilan s'établit à 1 887 M€ au 31 décembre 2025 (vs 1 708 M€ en 2024). Le patrimoine immobilier de +172 M€, reflétant les investissements réalisés. Les fonds propres & assimilés s'établissent à 589 M€ (+23 M€), renforçant la solidité du bilan. La valeur nette comptable des immobilisations locatives ressort à 1 671 M€, financée à hauteur de 72 % par emprunts, 8% par subventions et le solde de 20 % sur fonds propres.

En conclusion, Néolia assure la soutenabilité financière de sa trajectoire de développement et de décarbonation. Son modèle économique reste tout de même sous pression, et nécessite en conséquence des ajustements stratégiques et des soutiens renforcés pour garantir sa capacité à répondre à la demande toujours croissante de logements sociaux.

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Compte	Libellé	2024	2025
- 602	Achats stockés,approvisionnements	0	0
- 606	Achats non stockés de mat et fournitures	-911	-825
- 611	Travaux relatifs à l'exploitation	-1 103	-1 179
- 6151	Entretien courant	-8 154	-8 003
- 6152	Gros entretien sur biens locatifs	-8 150	-8 345
- 6156/58	Autres travaux d'entretien	-2 357	-2 613
- 616	Primes d'assurance	-2 749	-3 011
- 621	Personnel extérieur	0	0
- 622	Intermédiaires & honoraires	-2 005	-2 744
- 623	Publicité, relations publiques	-713	-696
- 624-625	Déplacements	-474	-533
- 6285	Redevances	-509	-508
- autres 61/62	Autres charges	-3 894	-4 122
- 635/637	TFPB - Autres impôts, taxes et vers assimilés	-13 221	-13 527
- 6283	Cotisations CGLLS	-2 649	-2 222
+ 7583	Produits du dispositif de lissage CGLLS	2 595	2 468
+ 744	Subventions pour travaux d'entretien	245	468
=	VALEUR AJOUTEE	17 796	21 911

- 631/633	Impôts, taxes et versements sur rémunérations	-2 300	-2 144
- 641/648	Salaires et traitements	-15 944	-15 995
- 645/647	Charges sociales	-7 547	-8 017
- 645	Intéressement brut des salariés	-2 195	-2 970
=	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	-10 191	-7 215

- 68157	Dotations aux provisions pour gros entretien	-840	-911
+ 78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 324	798
- 6811	Dotations aux amortissements immo de structure	-1 235	-1 231
+ 7816	Reprises pour dépréciation des immobilisations	0	65
- 6816	Dotations pour dépréciation des immobilisations	0	-219
- 68174	Dotations pour dépréciation des créances	-3 883	-3 947
+ 78174	Reprise sur provision dépréciation créances	3 716	4 074
- 654	Pertes sur créances irrécouvrables	-2 246	-2 289
- 658	Charges diverses de gestion courante	0	0
- 68173	Dotations pour dépréciation des stocks	-839	-970
+ 78173/21	Reprises s/provisions de stocks	15	608
- 6821/28	Dotations pour autres risques et charges d'exploitation	-111	-114
+ 7815/6/7	Reprises pour autres risques et charges d'exploitation	160	772
+ 751/754/758	Autres produits d'exploitation (dont CEE)	1 990	2 148
+ 791	Transferts de charges d'exploitation	3 367	3 348
=	RESULTAT D'EXPLOITATION	-8 773	-5 083

+ 7621 /248 /27	Produits financiers sur immobilisations financières	7	0
+ 761	Revenus des titres immobilisés	85	65
+ 763/764	Produits des créances et V.M.P	1 136	682
+ 765/768	Autres produits financiers	354	29
+ 786	Reprises sur provisions financières	0	20
+ 796	Transferts de charges financières	0	0
- 686	Dotations aux amort et aux prov financières	-11	0
- 6613	Intérêts compensateurs	0	0
- 661	Charges d'intérêts sur autres opérations	-166	-378
- 664/668	Autres charges financières	-91	-644
=	RESULTAT FINANCIER	1 314	-226

=	RESULTAT COURANT	-7 459	-5 309
---	-------------------------	---------------	---------------

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Compte		Libellé	2024	2025
+	771AA	Dégrèvements de taxe foncière	7 436	5 694
+	771BB	Produits exceptionnels sur opération de gestion	1 688	662
-	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-3 803	-2 493
+	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	16 878	22 383
-	675	VNC des actifs cédés et démolis	-6 626	-8 964
+	7784	Autres produits exceptionnels	94	157
+	7788	Subventions travaux de démolition	1 937	1 416
-	678AA	Coût net travaux de démolition	-3 423	-4 554
-	678BB	Autres charges exceptionnelles	-399	-934
+	787	Reprises sur provisions exceptionnelles	1 833	520
-	6875/6876	Dotations aux provisions exceptionnelles	-497	-357
=		RESULTAT EXCEPTIONNEL	15 119	13 530
=		RESULTAT DE L'EXERCICE	7 660	8 221
-	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	-16 878	-22 383
+	675	VNC des actifs cédés et démolis	6 626	8 964
-	787	Reprises sur provisions et dépréciations s/ démolitions	-1 833	-520
+	687	Dotations aux provisions et dépréciations s/démolitions	497	357
+	68133	Dotations aux amort des constructions	44 992	49 221
+	6811	Dotations aux amortissements immo de structure	1 235	1 231
+	7816	Reprises pour dépréciation des immobilisations	0	-65
+	6816	Dotations aux provisions sur immobilisations	0	219
+	68173	Dotations pour dépréciation des stocks	839	970
-	78174	Reprise sur provision dépréciation créances	-3 716	-4 074
+	68174	Dotations pour dépréciation des créances	3 883	3 947
-	7825	Reprises sur provisions pour gros entretien	-1 324	-798
+	6825	Dotations aux provisions pour gros entretien	840	911
-	7815/6/7	Reprises sur provisions d'exploitation	-160	-772
-	7821/28	Autres reprises pour provisions pour risques	-15	-608
+	6821/28	Autres dotations pour provisions pour risques	111	114
-	777	Quote part des subventions d'invest virée au résultat	-4 108	-4 689
-	786	Reprises sur provisions financières	0	-20
+	6863	Dot aux amort des intérêts compensateurs	0	0
+	686xx	Dot aux amort et aux prov financières	11	0
=		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	38 661	40 226
		REMBOURSEMENT EMPRUNTS LOCATIFS	25 003	25 670
		AUTOFINANCEMENT NET HLM REGLEMENTAIRE	13 658	14 556
-		Eléments exceptionnels (Produits)	11 155	7 929
+		Eléments exceptionnels (Charges)	-7 625	-7 981
=		AUTOFINANCEMENT COURANT	10 128	14 608

RAPPORT FINANCIER

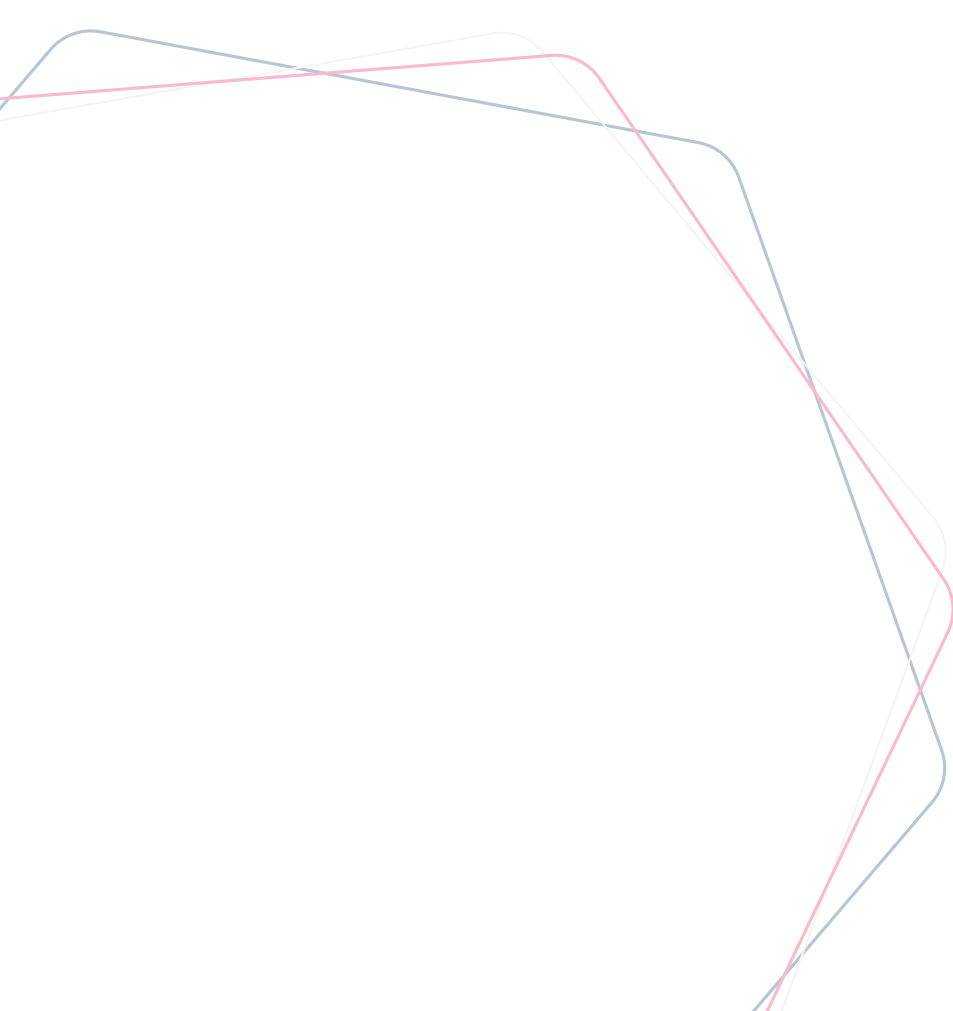
MATURITÉ RSE



Néolia a mis en œuvre une démarche de Responsabilité Sociale des Entreprise (RSE). Une auto-évaluation permet de situer concrètement notre niveau de maturité et de performance RSE.

Ordre	Enjeux	Niveau de Maturité auto-évalué							Le taux d'évolution %
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
1	Attractivité et cohésion sociale des territoires	1,86	2,29	2,71	3,00	3,14	3,43	3,71	
2	Bien vivre des locataires et clients	2,00	2,29	2,43	2,71	3,14	3,29	3,57	
3	Environnement	1,57	2,14	2,71	3,00	3,14	3,57	3,86	
4	Achats responsables et loyauté des pratiques	1,00	2,25	2,50	2,75	3,25	3,50	3,75	
5	Gestion responsable des ressources humaines et bien être des collaborateurs	1,40	2,20	2,40	2,60	3,20	3,40	3,80	
6	Gouvernance et management de l'entreprise	1,75	2,13	2,50	2,88	3,13	3,25	3,50	
Moyenne des enjeux		1,60	2,21	2,54	2,82	3,17	3,41	3,70	7,66%

Notre Progression		2025
1	Aucune action mise en oeuvre.	
2	Lancement, quelques actions ponctuelles.	
3	Déploiement, large ensemble d'actions.	X
4	Maturité, processus d'amélioration continue.	
5	Excellence / exemplarité	



RAPPORT FINANCIER

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

SARL EXCO P2B AUDIT
16 rue Frédéric Japy
25200 MONTBELIARD

SAS Endrix BFC
6 boulevard Georges Clemenceau
21000 DIJON

"NEOLIA"

Société Anonyme d'HLM au capital de 39 601 664 euros
34 rue de la Combe aux Biches
25200 MONTBELIARD

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

À l'Assemblée Générale de la société NEOLIA,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 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.

Les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues, notamment (i) pour ce qui concerne l'évaluation et la dépréciation des immobilisations corporelles, financières et les subventions d'investissements associées, (ii) pour ce qui concerne l'évaluation et la dépréciation des stocks et (iii) pour ce qui concerne les provisions pour risques et charges. Ces derniers sont indiqués dans les notes II § G et III § A et B de l'annexe aux comptes annuels relatives aux « Principes, règles et méthodes comptables » et « Informations complémentaires sur le bilan et compte de résultat ».

Pour l'ensemble de ces estimations, nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces jugements et ces estimations, revu par sondages les calculs

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

effectués par la société, examiné les procédures d'approbation de ces estimations par la Direction, validé les évaluations aboutissant à la reconnaissance des actifs et passifs par retour aux documents juridiques, vérifié que les notes de l'annexe donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues par la 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 Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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

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 Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires 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.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

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.

Fait à Montbéliard et Dijon,
Le 27 avril 2026

Les Commissaires aux comptes

SARL EXCO P2B AUDIT

SAS ENDRIX BFC

Pierre BURNEL
Commissaire aux comptes associé

Adrien REGIS
Commissaire aux comptes

N° de compte	ACTIF	31/12/2025				31/12/2024
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
109 (SEM)	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	-		-		0,00 €
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 863 323,38	1 156 522,82
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 221 346,95	119 355,99	1 101 990,96		214 490,29
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	6 321 963,46	5 560 631,04	761 332,42		942 032,53
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 387 513 263,25	1 215 448 270,06
2111	Terrains nus	6 336 523,43	3 472 413,74	2 864 109,69		3 038 174,87
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	184 823 915,41	0,00	184 823 915,41		154 080 376,79
212	Agencements et aménagements de terrains	185 681,40	185 681,40	0,00		0,00
213 (sauf 21315, 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 806 302 043,58	643 142 430,63	1 163 159 612,95		1 022 017 469,02
214 (sauf 21415, 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	60 956 676,73	32 858 180,69	28 098 496,04		29 545 594,19
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	15 990 555,69	8 968 136,98	7 022 418,71		5 390 409,60
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	6 660 701,92	5 115 991,47	1 544 710,45		1 376 245,59
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
23	Immobilitisations corporelles en cours				285 189 782,79	286 373 874,32
2312	Terrains	59 654 862,67	0,00	59 654 862,67		61 516 936,27
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	225 478 775,48	0,00	225 478 775,48		224 817 599,34
238	Avances et acomptes	56 144,64	0,00	56 144,64		39 338,71
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				20 244 652,10	20 356 170,26
261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	14 967 244,13	116 963,75	14 850 280,38		14 830 588,66
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droit de créances)	1 035 708,25	0,00	1 035 708,25		1 013 436,75
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	4 358 663,47	0,00	4 358 663,47		4 512 144,85
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	2 394 350 807,21	699 539 785,69	1 694 811 021,52	1 694 811 021,52	1 523 334 837,46
	STOCKS ET EN-COURS				65 220 268,34	73 297 006,69
3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	348 496,84	0,00	348 496,84		568 166,90
31 (OHLM)/ 38(SEM)	Immeubles en cours	37 205 198,49	586 127,62	36 619 070,87		49 761 821,90
33	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponibles à la vente	16 074 992,54	853 130,91	15 221 861,63		9 873 984,77
358	Temporairement loués	13 030 839,00	0,00	13 030 839,00		13 093 033,12
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00		0,00
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	251 340,99	0,00	251 340,99	251 340,99	54 392,08
	CREANCES D'EXPLOITATION				82 278 616,26	80 004 201,31
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	13 688 780,68	1 867 639,71	11 821 140,97		11 488 149,00
412	Créances sur acquéreurs	22 338 486,47	0,00	22 338 486,47		27 093 485,46
413 et 414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	11 849 995,83	11 849 995,83	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	362 653,51	0,00	362 653,51		19 877,59
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 746 105,16	0,00	1 746 105,16		1 927 840,22
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	46 010 230,15	0,00	46 010 230,15		39 474 849,04
	CREANCES DIVERSES (3)				2 800 004,05	2 557 866,48
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	130 658,92	0,00	130 658,92		130 296,52
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 461 -4675-4678)	Débiteurs divers	2 669 345,13	0,00	2 669 345,13		2 424 810,37
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		2 759,59
50	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				40 603 600,57	28 518 208,61
511	Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	30 170 916,96	0,00	30 170 916,96		19 672 970,34
5188	Intérêts courus à recevoir	811 977,70	0,00	811 977,70		792 148,95
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	9 620 705,91	0,00	9 620 705,91		8 053 089,32
53-54	Caisse et régies d'avances	0,00	0,00	0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	1 069 021,59	0,00	1 069 021,59	1 069 021,59	262 441,85
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	207 379 745,87	15 156 894,07	192 222 851,80	192 222 851,80	184 694 117,02
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	11 440,40	0,00	11 440,40	11 440,40	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	2 601 741 993,48	714 696 679,76	1 887 045 313,72	1 887 045 313,72	1 708 028 954,48
				0,00		0,00
				0,00		0,00
				0,00		0,00

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2025		31/12/2024 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		417 900 269,99	409 263 580,50
101-104-105 (sociétés)	Capital		49 555 235,01	47 855 235,01
1011 (SEM)	Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	39 601 664,00		37 901 664,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	9 938 414,00		9 938 414,00
105	Ecarts de réévaluation	15 157,01		15 157,01
102-103 (OPH)	Dotations		0,00	0,00
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves		368 345 034,98	361 408 345,49
1061 (sociétés)	Reserve légale	3 790 166,40		3 640 102,40
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	119 024 601,69		110 700 958,37
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		11 129 947,91
10688	Reserves diverses	245 530 266,89		247 067 284,72
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		15 426 868,24
11	Report à nouveau (a)	15 823 717,00	15 823 717,00	15 823 717,00
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
12	Résultat de l'exercice (a)	8 220 661,91	8 220 661,91	7 659 577,86
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
	dont relevant du SIEG	7 520 615,27		6 567 304,11
	Montant brut			
	Inscrit au résultat			
13	Subventions d'investissement	198 454 903,72	142 364 601,50	128 216 165,69
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	584 309 250,40	584 309 250,40	560 963 041,05
1671	Titres participatifs	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
	TOTAL FONDS PROPRES (I ET I bis)	589 309 250,40	589 309 250,40	565 963 041,05
15	PROVISIONS		10 656 047,19	11 981 664,99
151	Provisions pour risques	1 429 637,29		2 186 571,23
1572	Provisions pour gros entretien	4 015 663,34		3 903 015,20
153-158	Autres provisions pour charges	5 210 746,56		5 892 078,56
	TOTAL PROVISIONS (II)	10 656 047,19	10 656 047,19	11 981 664,99
	DETTES FINANCIERES (1)		1 220 778 026,07	1 053 094 204,67
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	73 741 990,73		68 625 391,10
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	917 235 222,17		868 982 514,86
1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	1 313 226,96		1 544 015,10
1648	Autres établissements de crédit	82 588 898,10		84 016 379,46
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	9 511 177,52		9 063 638,34
1654	Redevances (location-accession)	116 378,00		43 242,96
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :			
166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	6 189 066,53		6 052 463,44
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	114 300 000,00		0,00
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	15 030 852,89		14 178 643,38
16883	Intérêts compensateurs	751 213,17		587 916,03
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		2 928 599,13	4 591 341,36
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 825 892,58		3 505 462,35
Autres 419	Autres	1 102 706,55		1 085 879,01
	DETTES D'EXPLOITATION		34 261 633,20	36 785 732,90
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	14 795 412,05		16 027 087,36
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	6 128 638,01		6 226 451,02
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	13 337 583,14		14 532 194,52
	DETTES DIVERSES		8 431 793,53	8 649 405,03
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	6 975 708,11		5 675 525,87
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	386,45		386,45
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	1 248 001,00		2 730 001,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	68 225,17		64 961,38
4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	139 472,80		178 530,33
487	Produits constatés d'avance		20 679 964,20	26 963 564,48
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	260 032,25		300 893,67
4872	Produits des ventes sur lots en cours	20 419 931,95		26 662 670,81
	TOTAL DES DETTES (III)	1 287 080 016,13	1 287 080 016,13	1 130 084 248,44
477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	1 887 045 313,72	1 887 045 313,72	1 708 028 954,48

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

(1) Dont à plus d'un an
à moins d'un an

0,00 0,00
1 220 778 026,07 1 053 094 204,67

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2025			31/12/2024	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		215 125 257,26		213 589 681,98	
70 (net de 709)	Produits des activités		201 412 245,39		184 073 973,92	
7011	Ventes de terrains lotis	3 950 938,03			2 241 955,12	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	21 815 831,12			11 728 976,87	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	3 777 216,59			8 508 997,34	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	37 833 523,21			36 834 232,20	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	9 319 761,24			8 893 981,09	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	112 137 892,95			104 834 352,78	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	487 656,12			383 673,83	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	4 367 009,06			4 053 413,49	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et inventus	827 762,73			277 348,97	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	5 906 122,50			5 670 283,00	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	1 300,00			1 300,00	
Autres 708	Autres	987 231,84			645 459,23	
71	Production stockée (ou destockage)		-7 313 387,51		10 762 176,52	
7133	Immeubles en cours	-12 015 697,45			3 173 715,59	
7135	Immeubles achevés	4 702 309,94			7 588 460,93	
72	Production immobilisée		8 080 537,76		7 550 030,64	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	8 080 537,76			7 550 030,64	
74	Subventions d'exploitation		646 533,69		442 403,71	
742	Primes à la construction	2 171,42			2 342,84	
743	Subventions d'exploitation diverses	175 612,27			195 060,87	
744	Subventions pour travaux d'entretien	468 750,00			245 000,00	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		6 317 324,89		5 213 944,17	
78157	Provisions pour gros entretien	798 316,66			1 323 696,99	
78174	Dépréciations de créances	3 662 419,40			3 715 722,46	
Autres 781	Autres reprises	1 856 588,83			174 524,72	
791	Transferts de charges d'exploitation	3 348 426,56	3 348 426,56		3 367 092,59	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	485 593,00	485 593,00		189 565,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	2 147 983,48	2 147 983,48		1 990 495,43	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		796 093,65		1 582 322,29	
761	De participations (2)		64 766,79		85 537,45	
7611	Revenus des actions	64 674,37			83 414,68	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	92,42			2 122,77	
762	D'autres immobilisations financières (2)		350,99		6 904,59	
76261-76262	Prêts accession					
Autres 762	Autres	350,99			6 904,59	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	682 279,33	682 279,33		1 135 607,30	
765-766-768	Autres (2)	29 004,82	29 004,82		354 272,95	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	19 691,72	19 691,72			
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		35 521 933,90		33 974 046,70	
771	Sur opérations de gestion	6 356 116,95	6 356 116,95		9 124 050,36	
	Sur opérations en capital :		28 646 038,95		23 016 755,34	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	22 382 893,67			16 877 535,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	4 689 086,66			4 108 121,29	
778	Autres	1 574 058,62			2 031 099,05	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	519 778,00	519 778,00		1 833 241,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	251 443 284,81	251 443 284,81		249 146 050,97	
	Solde débiteur = perte					
	<i>dont relevant du SIEG</i>					
	<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>					
	TOTAL GENERAL	251 443 284,81	251 443 284,81		249 146 050,97	

(1) Dont produits sur exercices antérieurs

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2025			31/12/2024		
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM) 6	Totaux partiels 7	Dont secteur agréé (SEM) 8
CHARGES D'EXPLOITATION (1)				196 891 470,28		198 639 584,72	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			90 692 062,31		98 841 632,46	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		2 784 139,23	2 784 139,23		7 025 583,96	
602	Approvisionnement						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnement						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		19 533 186,01	19 533 186,01		25 560 824,87	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers		301 451,45	301 451,45		316 092,08	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	16 336 466,77	825 424,90	17 161 891,67		16 509 036,19	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	8 202 915,12	1 178 646,28	9 381 561,40		10 411 939,37	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		57 082,97	57 082,97		58 628,09	
613	Locations		1 005 242,82	1 005 242,82		1 035 527,38	
614	Charges locatives et de copropriétés		1 240 000,00	1 240 000,00		939 170,98	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	8 239 660,35	8 002 889,29	16 242 549,64		15 777 638,05	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		8 345 265,18	8 345 265,18		8 150 053,23	
6156	Maintenance		2 613 174,26	2 613 174,26		2 356 764,82	
6158	Autres travaux d'entretien						
616	Primes d'assurances		3 011 032,84	3 011 032,84		2 748 908,71	
621	Personnel extérieur à l'organisme					8 521,26	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	531 449,78	2 744 067,74	3 275 517,52		2 514 155,39	
623	Publicité, publications, relations publiques		695 817,14	695 817,14		712 717,60	
625	Déplacements, missions et réceptions		529 136,04	529 136,04		469 055,08	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		239 422,00	239 422,00		244 243,00	
6285	Redevances		16 352,31	16 352,31		11 630,48	
Autres comptes 61 et 62	Autres	1 886 723,35	2 372 516,48	4 259 239,83		3 991 141,92	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			17 852 664,51		17 576 719,28	
631-633	Sur rémunérations	280 917,58	2 143 968,80	2 424 886,38		2 589 386,07	
63512	Taxes foncières		13 419 841,56	13 419 841,56		13 001 741,42	
Autres 635-637	Autres	1 900 580,36	107 356,21	2 007 936,57		1 985 591,79	
64	Charges de personnel			29 444 576,43		28 074 498,38	
641-6481	Salaires et traitements	1 980 981,26	18 965 620,36	20 946 601,62		20 048 113,63	
645-647-6485	Charges sociales	481 138,20	8 016 836,61	8 497 974,81		8 026 384,75	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			56 612 676,50		51 900 545,78	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 -	Immobilisations locatives		49 213 438,79	49 213 438,79		44 981 467,15	
681123 (sauf 68112315 et	Autres immobilisations		1 237 781,42	1 237 781,42		1 245 921,78	
6811235) - 681124 (sauf	Charges d'exploitation à répartir		22,26	22,26			
68112415 et 6811245)	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		218 924,70	218 924,70		538 844,48	
Autres 6811	Dépréciations des stocks et en-cours		943 471,00	943 471,00		3 883 041,95	
6812	Dépréciations des créances		3 946 919,75	3 946 919,75			
6816	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68173	Provisions pour gros entretien		910 964,80	910 964,80		840 255,19	
68174	Autres provisions		141 153,78	141 153,78		411 015,23	
6815	Autres charges de gestion courante			2 289 490,53		2 246 188,82	
68157	Pertes sur créances irrécouvrables			2 289 490,53		2 246 188,82	
Autres 6815	Redevances et charges diverses de gestion courante						
65 (sauf 655)	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
654							
651-658							
655							
66	CHARGES FINANCIERES			29 028 420,30		28 098 881,86	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières					10 478,39	
661121	Charges d'intérêts (2)						
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		27 357 929,63	27 357 929,63		27 243 544,90	
661123	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif						
661124	Intérêts compensateurs		159 793,03	159 793,03		587 916,03	
66114	Accession à la propriété - Financement consolidables						
66115	Gestion de stocks immobiliers		488 106,39	488 106,39			
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		378 512,50	378 512,50		165 797,88	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		644 078,75	644 078,75		91 144,66	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			17 302 732,32		14 748 006,53	
671	Sur opérations de gestion		2 493 169,57	2 493 169,57		3 803 330,50	
675	Sur opérations en capital :			14 452 600,75		10 447 322,03	
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		8 964 290,70	8 964 290,70		6 625 751,20	
687	Autres charges exceptionnelles		5 488 310,05	5 488 310,05		3 821 570,83	
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			356 962,00		497 354,00	
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations		356 962,00	356 962,00		497 354,00	
6875	Dotations aux provisions réglementées						
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS						
	TOTAL DES CHARGES	39 840 832,77	203 381 790,13	243 222 622,90		241 486 473,11	
	Solde créditeur = bénéfice			8 220 661,91		7 659 577,86	
	dont relevant du SIEG			7 520 615,27		6 567 304,11	
	dont ne relevant pas du SIEG			700 046,64		1 092 273,75	
	TOTAL GENERAL			251 443 284,81		249 146 050,97	

(1) Dont charges sur exercices antérieurs

(2) Dont intérêts s/ entreprises liées

I. LES FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES

A. Faits marquants 2025

L'exercice 2025 s'est inscrit dans un contexte macroéconomique plus favorable pour les bailleurs sociaux que ces dernières années.

L'inflation s'est établie à 0,9 % en moyenne annuelle, soit un net repli par rapport aux 2,0 % enregistrés en 2024 conjuguée à la baisse du taux du Livret A (de 3% à 2,4% au 1er février puis à 1,7% au 1er août).

Sur le plan réglementaire, le secteur a bénéficié d'un allègement du prélèvement au titre de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) à hauteur de 200 millions d'euros.

Dans ce contexte, Néolia a enregistré un résultat 2025 de 8,2 millions d'euros. Ce résultat s'explique principalement par une progression de la marge brute locative de + 5,25 millions d'euros comparativement à 2024, conjuguée à une hausse plus modérée des charges d'exploitation. De plus, le rebond des ventes HLM, générant un supplément de marge de 4,6 millions d'euros en 2025, a permis de compenser à la fois la diminution des dégrèvements de taxe foncière (-1,7 million d'euros par rapport à 2024) et l'augmentation des coûts nets de démolition, en hausse de 3,2 millions d'euros.

Le parc locatif progresse en volume et en marge

Le parc s'étoffe de 348 logements nets en 2025, fruit de 915 logements neufs livrés et de la sortie de 242 logements vendus, 318 démolis et 7 transformés.

La marge brute locative s'est améliorée, elle représente 42% des loyers quittancés bruts contre 40,24% l'année dernière. Conséquence directe de la stratégie de développement de Néolia et des mécanismes sectoriels évoqués en introduction : les produits locatifs croissent plus vite que les charges, tandis que la baisse du Livret A commence à alléger la charge financière des emprunts à court terme.

Le taux d'occupation reste à un niveau remarquable, 99,21 % du parc familial occupé fin 2025 et le taux de rotation des locataires demeure stable à 10,08 %.

Ainsi, Néolia poursuit sa production de logements neufs tout en réhabilitant son parc existant avec des objectifs de décarbonation ambitieux. L'année 2025 a enregistré la réhabilitation de 1 273 logements livrés.

Au 31 décembre 2025, le parc locatif est financé à hauteur de 72% d'emprunts, 8% de subventions et 20% de fonds propres.

Les activités d'accessions de la société évoluent dans un marché qui reste détendu avec des évolutions contrastées :

Les activités d'accessions ont généré en 2025 une marge brute de 3,35 millions d'euros correspondant à la livraison de 148 logements et de 65 terrains. Sa composition 2025 est principalement issue des activités PSLA (61%) et de lotissement (22%). L'activité des maisons individuelles a été arrêtée cette année 2025 et sa contribution à la marge est en conséquence en retrait, elle représente 11% en 2025 contre 25% en 2024.

Enfin, concernant de l'activité à l'accession groupée, sa contribution à la marge globale de l'accession est en fort recul pour cet exercice : 5% en 2025 contre 15% en 2024.

Cette situation s'explique par une opération déficitaire de 17 logements.

Des fonds propres consolidés :

Les fonds propres et assimilés ont été renforcés courant 2025 par une augmentation en capital de l'actionnaire principal pour 1,7 millions d'euros, et par le versement de nouvelles subventions d'investissement pour 13 millions d'euros. Ils sont en conséquence de 589 millions euros au 31 décembre 2025.

Réforme comptable HLM :

Néolia n'est pas éligible à l'application du nouveau plan comptable au titre de l'exercice 2025. Sa mise en œuvre est reportée à l'exercice suivant.

B. Perspectives 2026

Néolia maintient son plan de développement du patrimoine locatif et de décarbonation tout en restant attentif à la conciliation de la maîtrise des loyers avec les équilibres financiers de la société.

L'accession sociale de logement neuf continue sa dynamique pour maintenir son volume global d'affaires tout en absorbant l'arrêt définitif de l'activité des maisons individuelles.

Le volume de vente HLM au niveau de 1% du parc reste inscrit dans les objectifs annuels de la société .

Sur ces hypothèses, le budget 2026 est a été construit avec prudence avec un résultat qui dépasse l'équilibre.

Sachant que ces prévisions sont inscrites dans un environnement international et national qui risque de les perturber.

C. Evènements postérieurs à la clôture

Depuis la clôture au 31 décembre 2025, aucun événement postérieur significatif pouvant avoir un impact sur la performance financière de Néolia n'a été constaté.

Toutefois, elle doit être appréciée au regard d'un contexte économique incertain, tel que le conflit actuel au Moyen-Orient, susceptibles de générer des tensions inflationnistes et des perturbations économiques pouvant en affecter l'évolution.

D. Evènements postérieurs à la clôture

Depuis la clôture au 31 décembre 2025, aucun événement postérieur significatif pouvant avoir un impact sur la performance financière de Néolia n'a été constaté.

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

A. Les comptes annuels de NEOLIA ont été établis, présentés, évalués suivant les principes comptables et encadrés par l'instruction comptable mise à jour par l'arrêté du 8 décembre 2023. En application des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce, le bilan et le compte de résultat du 31 décembre de l'année d'exercice ainsi que l'annexe aux comptes de gestion font l'objet d'une certification par les commissaires aux comptes.

B. Suite aux recommandations du Conseil National de la Comptabilité, suggérant un allègement sensible de la rédaction des annexes des entreprises, notre Société présente seulement les informations à caractère significatif, ainsi que les modifications importantes intervenues au cours de l'exercice dans les principes, règles et méthodes comptables.

C. Le règlement ANC n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social fait aussi référence.

D. L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint 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, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

E. Présentation du comptable du résultat

Le règlement de l'ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, découlant de la loi ELAN, intègre des évolutions législatives et comptables sur les différents types d'organismes d'HLM et le suivi des résultats dégagés par les activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) à compter de 2021. Le plan comptable des organismes d'Hlm doit présenter les informations relatives à l'affectation du résultat, le passif des états de synthèse comptables, le report à nouveau et les réserves en déclinant la partie relevant du service d'intérêt économique général tel que défini à l'article L 411-2 du CCH.

F. L'arrêté du 22 février 2021 vient modifier certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et organiser le cadre des états financiers et réglementaires des sociétés de coordination créées par la loi ELAN. L'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée est également appliqué. Les comptes 2022 de Néolia sont présentés selon les nouvelles trames issues de cet arrêté du 14 décembre 2022.

L'arrêté interministériel du 5 août 2025, publié au Journal Officiel le 12 août 2025, vient actualiser l'instruction comptable propre aux bailleurs sociaux. Il s'inscrit dans le cadre du règlement ANC n°2022-06 incluant ses suivants et est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026.

G. Méthodes d'amortissement et de provisionnement

1. Immobilisations incorporelles – Baux emphytéotiques

La valeur brute des baux correspond à leur coût d'achat. Elle est comptabilisée à la date de l'acte. Les amortissements sont calculés en fonction de la durée du bail à concurrence de la durée de vie économique du composant structure.

2. Amortissements des immobilisations locatives

Les règles retenues depuis le 1^{er} janvier 2010, sont :

- ◆ 8 composants dont les 7 principaux et obligatoires selon la ventilation C.S.T.B.,
- ◆ Pour les durées d'amortissement suivantes :

COMPOSANTS	DURÉES D'AMORTISSEMENT
01 - structure et assimilé	50 ans
02 - menuiserie extérieure	28 ans
03 - chauffage (collectif et individuel)	17/28 ans
05 - étanchéité	17 ans
06 - ravalement avec amélioration	17 ans
07 - électricité	28 ans
08 - plomberie / sanitaire	28 ans
09 - ascenseurs	17 ans

La valeur brute des immeubles correspond à leur prix de revient et les amortissements sont calculés à partir de la date de mise en service.

3. Immobilisations en cours

Sont portées à ce poste les dépenses engagées au 31 décembre, pour les opérations dont la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été prononcée.

4. Dépréciation des immobilisations locatives

La VNC des bâtiments programmés à la démolition est dépréciée de la manière suivante :

ANNEE PREVISIONNELLE DE LA DEMOLITION	TAUX
N+1	100%
N+2	100%
N+3	100%

5. Travaux liés à l'amiante

Il convient de distinguer deux situations concernant les coûts liés à l'amiante et les diagnostics techniques. Les travaux de désamiantage isolés sont considérés comme des charges en application de l'avis n° 2005-D du comité d'urgence du CNC.

En revanche, les surcoûts liés à la présence d'amiante lors de la réalisation de travaux de réhabilitation ou de remplacement de composants sont considérés comme accessoires aux travaux principaux et constituent donc un élément du coût de l'immobilisation (délibération du collège de l'ANC du 26/11/2014).

6. Autres immobilisations corporelles

Leur valeur brute correspond à la valeur d'achat, complétée des frais nécessaires à la mise en service. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de leur durée de vie économique.

7. Immobilisations financières

Les titres de participation sont enregistrés à leur valeur d'acquisition. Une dépréciation peut être constituée si la valeur des titres est inférieure à la quote-part des capitaux propres de la filiale.

8. Subventions d'investissements

Les subventions d'investissements sur projets confirmés sont comptabilisées l'année de leur notification. Elles sont ventilées selon l'éclatement par composants des immeubles qu'elles financent. La reprise des subventions en résultat s'effectue au même rythme que les amortissements de ces mêmes composants.

Les subventions liées au terrain sont reprises sur une durée de 10 ans.

9. Créances locataires

Concernant les provisions sur créances douteuses locataires, nonobstant les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires présents ou partis font l'objet d'une provision pour leur montant total (y compris le quittancement du mois de décembre).

En 2022, et conformément aux préconisations de la Fédération des ESH, les taux appliqués en fonction des zones géographiques sont les suivants :

TAUX DE PROVISION PAR ZONE DE TENSION ET PAR TRANCHE DES CREANCES	TAUX APPLIQUES		
	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
Zone 3 : Alsace, Bretagne, Haute-Normandie, Midi-Pyrénées, Nord-Pas de Calais, Pays de Loire	4%	25%	45%
Zone 5 : Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Limousin	7%	35%	55%

10. Gros entretien

Conformément au Règlement ANC 2015-4 du 4 juin 2015 et à l’Instruction Comptable homologuée le 7 octobre 2015, modifiant les modalités de constitution de la provision pour gros entretien, celle-ci a évolué en 2016, selon les modalités ci-dessous.

Pour qu’une dépense soit désormais éligible à la PGE, trois conditions doivent être réunies :

- l’immobilisation objet des travaux d’entretien doit être identifiée,
- des travaux d’entretien doivent être positionnés dans le temps,
- son montant doit être fiable.

Les travaux provisionnables sont limités aux :

- Ravalement des façades sans amélioration,
- Peintures et sols des parties communes (réfection des cages d’escalier, des halls et des parkings),
- Travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme des composants,
- Travaux d’entretien des couvertures et de traitement de charpentes.

H. La T.V.A

Conformément à la décision prise en 1998 issue de la défiscalisation du logement social, les charges d’exploitation *fiscalisées* sont régularisées par activité, de la manière suivante :

ACTIVITÉ	
Promotion	Tva récupérable à 100 %
Lotissement	Tva récupérable à 100 %
Locatif	Tva non récupérable (sauf travaux défiscalisés)
Structures et communs	Coefficient général de déduction de tva
Trésorerie	Tva non récupérable (hors champ d’application)

Le coefficient de déduction définitif en 2025 est de 19 % (2024 : 17 %).

I. Impôt sur les sociétés

Depuis 2006, les organismes Hlm bénéficient d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre des activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG), à savoir la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs sous plafond PLS.

Les produits annexes et accessoires, s'ils n'excèdent pas 5 % des produits totaux, sont également exonérés.

Depuis 2020, les loyers des logements locatifs intermédiaires qui entraient jusqu'alors dans le périmètre du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) constituent désormais des produits imposables, parallèlement, les charges se rapportant à ces logements sont déductibles du résultat imposable.

Pour accompagner ce changement de régime fiscal, l'administration fiscale a permis aux organismes ayant des logements intermédiaires de procéder à une réévaluation extra-comptable de ces logements, en franchise d'impôt.

En outre, les bailleurs sociaux bénéficient d'une exonération d'IS pour la construction et la vente d'opérations en accession sociale pour des acquéreurs sous plafonds PLS (majoré de 11%), avec une tolérance de 25% d'acquéreurs entre les plafonds PLS et PLI (majoré de 11%) dès lors que l'ensemble des opérations d'accession de l'organisme d'Hlm sont sécurisées.

La loi de finances pour 2020 a supprimé l'exonération de l'activité lotissement notamment les opérations dont la demande de permis d'aménager ou le dépôt de la déclaration préalable interviennent à compter du 1er janvier 2020.

Les opérations en cours au 31 décembre 2019 restent donc exonérées jusqu'à leur terme (publicité de l'appel d'offres ou dépôt de la demande d'autorisation déjà effectués à cette date). Les produits d'exploitation concernant l'activité GL sont exonérés au titre du service d'intérêt général.

Les produits financiers sont exonérés.

J. Stock et en cours

L'article 211- du règlement n° 2014-03 de l'ANC précise la définition d'un stock comme suit :

« Un stock est un actif détenu pour être vendu dans le cours normal de l'activité, ou en cours de production pour une telle vente, ou destiné à être consommé dans le processus de production ou de prestation de services, sous forme de matières premières ou de fournitures. »

Les comptes 31, 33 et 35 sont tenus suivant le principe de l'inventaire permanent. Ainsi, la comptabilité générale fournit à tout moment et directement les éléments nécessaires au suivi comptable des opérations.

III. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RÉSULTAT (en milliers d'euros sauf indications contraires)

A. Postes à l'actif du bilan

E. Immobilisations financières

La valeur brute des participations et autres titres est égale au coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

PRINCIPALES FILIALES	Valeur brut à l'actif	Taux de détention 2025	Taux de détention 2024
Néolia Coopérative	160	99%	99%
<hr/>			
AUTRES PARTICIPATIONS	Valeur brut à l'actif	Taux de détention 2025	Taux de détention 2024
Somco	1 951	48%	48%
Habellis	12 276	16%	18%
Vivest	554	2%	2%
SAC Néolia H25	26	60%	60%
TOTAL	14 967		

1. Comptes de stocks

STOCKS ET EN-COURS AU 01/01/2025	73 297
VARIATION DES POSTES STOCKS	
Achats	22 619
Prix de revient des lots vendus :	
. A des tiers	-26 857
. En livraison à soi-même	-3 605
Projets abandonnés ou pris en charges exceptionnelles	-32
Coûts internes	530
SOUS-TOTAL	65 952
VARIATION DES PROVISIONS	
Dotations	-943
Reprises	212
STOCKS ET EN-COURS AU 31/12/2025	65 220

2. Créances d'exploitation

	2025
Organismes sociaux - Produits à recevoir	6
État - Produits à recevoir	999
État - TVA déductible restant à récupérer	741
AUTRES CRÉANCES	1 746
État - Subventions d'exploitation à recevoir	2 782
État - Subventions d'investissement à recevoir	43 229
ETAT - SUBVENTIONS A RECEVOIR	46 011
TOTAL DES AUTRES CREANCES D'EXPLOITATION	47 757

3. Créances diverses

	2025
Débiteurs divers	1 717
Créances sur cessions d'immobilisations	1 084
TOTAL DES CRÉANCES DIVERSES	2 801

4. Disponibilités

	2025
Comptes courants	9 621
Compte à terme	10 000
Livret A	62
Autres livrets et comptes rémunérés	20 109
Intérêts courus	812
ACTIF - DISPONIBILITES	40 604
PASSIF - CONCOURS BANCAIRES	0
TRESORERIE NETTE	40 604

B. Postes au passif du bilan

1. Capital

En 2025, des dividendes ont été versés pour un montant de **723 K€**.

Le capital social a été augmenté de **1 700 K€** au travers une augmentation de capital réservée à ALI.

2. Provision pour départ à la retraite

La société provisionne ses engagements en matière de retraite sur la base des paramètres suivants :

◆	Application de la convention collective des personnels ESH	
◆	Age de départ à la retraite	64 ans (2024 : 64 ans)
◆	Taux d'actualisation	3,96 % (2024 : 3,23 %)
◆	Evolution des salaires	2,21 % (2024 : 3,5%)
◆	Table de mortalité	INSEE 22-24 (2024 : Insee 20-22)
◆	Turn-over	2,64 % (2024 : 3,3 %)

Le montant de la provision au 31/12/2025 s'élève à **5 173 K€**. (2024 : 5 856K€).

3. Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31/12/2025 s'établit de la façon suivante :

	2025
Emprunts auprès des établissements de crédit et autres	1 200 368
Dépôts et cautionnements reçus	9 628
Intérêts courus	15 174
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	1 225 170

Remboursements en capital des dettes financières, ou transfert d'emprunts financiers

	2025
Sur le patrimoine locatif (nomenclature 2.21 et 2.22)	25 670
Sur le patrimoine locatif - crédit relais préfinancement	70 000
Par anticipation suite à vente ou démolition	1 042
Sur emprunt accession (PSLA)	2565
Réserve foncière - Bâtiment adm	39
TOTAL DES REMBOURSEMENTS EN CAPITAL	99 316

4. Dettes d'exploitation

a) Factures non parvenues - exploitation gestion (compte n° 4081) : **12 237 K€**

Ces factures couvrent les dépenses d'électricité, de gaz, d'eau, de chauffage et diverses charges locatives ou de gestion générale.

Factures non parvenues - stock immobilier (compte n° 4082) : **5 318 K€**

Ce poste correspond à l'ensemble des travaux exécutés restant à facturer, et aux travaux restant à effectuer sur les maisons individuelles et sur l'ensemble des programmes de lotissement et d'accession pour lesquels une première vente est déjà intervenue.

b) Dettes fiscales, sociales :

	2025
Dettes fiscales	4 408
Dettes sociales (organismes divers)	3 753
Provision pour congés payés (brut)	2 151
Provision intéressement (hors forfait social et taxes)	3 025
TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES	13 337

5. Dettes sur immobilisations

Les dettes dues aux fournisseurs d'immobilisations s'élèvent à **6 976 K€**.

6. Dettes diverses (autres)

	2025
Associés comptes courants	1 267
Créditeurs divers	151
Autres charges diverses à payer	38
TOTAL DES DETTES DIVERSES	1 456

7. Produits constatés d'avance

En 2012, Néolia a enregistré un produit constaté d'avance d'un montant de 16 millions d'euros représentant la « dirty value » (valeur de marché) du swap CA-CIB INX 231, contracté dans le cadre de la liquidation anticipée d'un swap spéculatif.

En 2021, Néolia a décidé d'anticiper l'impact de flux certains sur jambe payeuse du swap CA-CIB INX 231. Le taux fixe payé par NEOLIA, initialement de 4%, a été réduit à 3.1625%. Ce taux est applicable jusqu'en 2032. Son solde, amorti chaque année, est tombé à **251 K€** au 31/12/2025.

8. Instruments de couverture

Néolia est engagée dans un swap de couverture au 31/12/2025 (évoqué dans la note précédente). Néolia reçoit un proxy Livret A et paie un taux fixe.

	2025	2024
DATE FIN	2032	2032
TF PAYE	3,1625%	3,1625%
FLUX ENCAISSE AU 01/02 N+1	1232	346
IMPACT COMPTABLE	-567	395

(*) net de reprise du compte de régularisation passif

C. COMPTE DE RÉSULTAT

1. Marge brute sur activités d'accession à la propriété (hors RMO accession groupé, loyers PSLA et charges financières)

	NOMBRE DE LIVRAISONS	PRODUCTION VENDUE COMPTE 701	PRODUCTION STOCKÉES COMPTES 713 + 603	MARGE BRUTE
Lotissements	68 Parcelles	3 951	-3 166	785
Accession groupée	127 Logts	21 816	-20 353	1 463
Maisons individuelles	21 Pavillons	3 777	-3 338	439
TOTAL		29 544	-26 857	2 687

Le chiffre d'affaires et les marges sont constatés au moment de la livraison des lots. Ces dernières sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient, composé du coût de production comptabilisé en stocks et le cas échéant des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

Les opérations d'accession groupée sont soumises à la Société de Garantie de l'Accession des organismes d'Hlm (SGA). Néolia fournit à cette dernière les indicateurs et les résultats relatifs à cette activité chaque année. Une quote-part des fonds propres de Néolia est affectée contractuellement en garantie.

2. Loyers

	2024	2025
Logements avant RLS	121 440	128 069
Réduction de loyers de solidarité (RLS)	-7 711	-6 611
Supplément de loyer (SLS)	384	488
Foyers	4 053	4 367
Commerces	566	520
PSLA	277	828
Garages parkings et autres	5 104	5 386
TOTAL LOYERS	124 113	133 046

3. Charges logements vacants non récupérables auprès des clients

Le montant porté en diminution du compte 703 récupération des charges locatives est de **1 476 K€** (2024 : 1 709 K€).

4. Certificats d'économie d'énergie

Les certificats d'économie d'énergie sont comptabilisés au moment de leur vente. Le montant reçu au titre de la vente de ces certificats pour l'exercice 2025 s'élève à **2 027 K€** (2024 : 1 909 K€). Le produit est comptabilisé au compte 758 – produits divers de gestion.

5. Autres transferts de charges (compte 791)

Ce compte est utilisé pour enregistrer :

- Les différentes aides à l'emploi attribuées par l'Etat qui ne sont pas considérées comme des subventions, ainsi que des prises en charge effectuées par les organismes de formation professionnelle et le Comité d'entreprise, pour **73 K€** (43 K€ en 2024).
- Le transfert de charges des frais de commercialisation de la vente HLM dont la contrepartie se trouve au compte 6718 pour **2 306 K€** (2 352 K€ en 2024).
- La rémunération de la maîtrise d'ouvrage sur démolition, pour **137 K€** (139 K€ en 2024), elle-même passée en charge exceptionnelle.
- Les remboursements de frais de poursuites et frais bancaires récupérés auprès des locataires, pour **531 K€** (517 K€ en 2024).
- Les commissions internes liées aux activités d'accession et de maisons individuelles pour un montant de **301 K€** (316 K€ en 2024) et portées en coûts de production.

6. Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont enregistrés en produits exceptionnels à réception de l'avis de dégrèvement. Le montant des dégrèvements arrêté au 31/12/2025 s'élève à **5 756 K€** (7 436 K€ en 2024).

Le montant du dégrèvement de taxe foncière pour 2025 est nettement inférieur à celui obtenu l'an dernier, en raison des retards importants pris par l'administration fiscale dans le traitement de nos demandes.

Le nombre de dépôt de dossiers pour l'obtention de dégrèvement, quant à lui, n'a pas diminué.

7. Intéressement

La provision pour intéressement s'élève à **2 970 K€**, abondement compris contre 2 195 K€ en 2024.

A ce montant s'ajoute la provision sur forfait social liée à l'intéressement, soit 594 K€, ainsi que la taxe sur les salaires correspondante pour un montant de 297 K€.

8. Rémunération des commissaires aux comptes

La rémunération des commissaires aux comptes pour l'exercice 2025 dans le cadre du contrôle légal des comptes est de 33 K€ par cabinet soit 68K€.

Note à l'annexe relative à l'affectation du résultat relevant du SIEG

En l'application des dispositions de l'article 4 du règlement n° 2021-08 du 8 octobre 2021 de l'ANC, l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général présentée au CA du 30 mars 2022 est développée dans le tableau suivant :

AFFECTATION DU RESULTAT 2025	ACTIVITES SIEG	ACTIVITES HORS SIEG	BENEFICE 2025
Débit du compte 120 - Résultat de l'exercice (Bénéfice)	7 520 615,27 €	700 046,64 €	8 220 661,91 €
Crédit du compte 1061 - Réserve légale	155 523,32 €	14 476,68 €	170 000,00 €
Crédit du compte 10685 - Plus-values nettes sur cessions d'immobilisations	13 136 715,66 €	-	13 055 378,16 €
- Plus-values sur cessions de logements locatifs (loi du 23.12.1986)	13 024 507,34 €	-89 511,46 €	12 934 995,88 €
- Résultat sur autres cessions immobilières	112 208,32 €	8 173,96 €	120 382,28 €
Crédit du compte 10688 - Réserves diverses	-	6 390 321,45 €	-
Distribution d'un dividende de 0,2732 € par action	618 697,74 €	57 590,67 €	676 288,41 €

TABLEAU DES ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2025

ENGAGEMENTS RECUS	MONTANT
EMPRUNTS LONG TERME SIGNÉS ET NON VERSES AU 31/12	215 435 453
AVAL, CAUTIONS , GARANTIE RECUES	10 604 105
TOTAL	226 039 558
ENGAGEMENTS DONNES	MONTANT
<i>Avals, cautions, garanties données</i>	
CAPITAL RESTANT DU SUR EMPRUNTS ASSORTIS D'UNE GARANTIE HYPOTHECAIRE	35 115 117
GARANTIES DONNEES A DES BANQUES AU BENEFICE DE FILIALES	1 000 000
<i>Autres engagements données - reste à payer sur :</i>	
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - MAISON INDIVIDUELLE	2 727 512
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - ACCESSION SOCIALE	73 671 069
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - LOTISSEMENT	27 644 231
CONTRATS DE RESERVATIONS SUR ACQUISITION EN VEFA	190 209 177
MARCHES SIGNÉS SUR OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	297 097 447
TOTAL	627 464 553
COMMERCIALISATION	MONTANT
RESERVATIONS ACCESSION SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	26 527 390
RESERVATIONS LOTISSEMENT SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	6 203 362
RESERVATIONS VENTES HLM SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	3 701 700

Les maisons individuelles ne sont pas concernées car l'engagement est enregistré au bilan à la signature du contrat CCMI

AUTRES ENGAGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS
GARANTIE DE RACHAT A L'ACQUEREUR DANS LE CADRE DES VENTES HLM (court sur les 8 années suivant la cession) - 4 rachats ont été réalisés depuis 2008	1 234
GARANTIE DE RACHAT A L'ACQUEREUR DANS LE CADRE DE L'ACCESSION GROUPEE (court sur les 15 années suivant la cession d'après décret du 16/01/2008) - 0 rachats	696
GARANTIE DE RACHAT A L'ACQUEREUR DANS LE CADRE DU PSLA (court sur les 15 années suivant la cession d'après décret du 16/01/2008) - 0 rachats	198

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

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2025

	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et no relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		15 823 717,00				15 823 717,00
12 - Résultat de l'exercice N-1		7 659 577,86		6 567 304,11		1 092 273,75
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)						
N° de(s) compte(s) prélevé(s)						
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				85,74%		14,26%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres						
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		150 064,00		128 664,52		21 399,48
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)						
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)						
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)						
10685 Réserves sur cessions immobilières		8 323 643,32		7 602 412,29		721 231,03
10688 Réserves diverses		-1 537 017,83		-1 783 575,50		246 557,67
457 - Dividendes (spécifique sociétés)		722 888,37		619 802,79		103 085,58
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		15 823 717,00				15 823 716,99
TOTAL		23 483 294,86		23 483 294,86		16 915 990,75
				6 567 304,10		6 567 304,11
						16 915 990,75

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

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

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
N	2025	0,27	676 288,41		8 220 661,91
N-1	2024	0,31	722 888,37		7 659 577,86
N-2	2023	0,37	383 841,92		22 623 798,62

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	143 519 943,97	139 443 224,04	139 119 308,93	147 239 741,72	163 578 722,18
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	64 656 732,16	64 071 281,20	66 435 876,56	53 008 563,63	58 333 505,80
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	23 904 130,66	29 396 605,45	22 623 798,62	7 659 577,86	8 220 661,91
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	489	483	487	482	485
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	19 710 798,70	19 171 252,05	20 893 820,52	20 036 549,65	20 862 852,02
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	7 671 167,30	7 293 688,62	7 671 057,68	8 037 948,73	8 581 724,41

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	16 189 416,57	13 658 189,62	14 646 370,84	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	4 050 555,04	1 582 322,29	776 401,93	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	172 493 925,94	184 073 973,92	201 412 245,39	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	33 374 617,01	36 834 232,20	37 833 523,21	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	143 169 863,97	148 822 064,01	164 355 124,11	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	11,31%	9,18%	8,91%	9,80%

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

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

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

N° de compte	Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés (6)	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	3	3	4	5	6	7	8 (2+3+4-5-6)
	INCORPORELLES						
201	Frais d'établissement						
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	326 569,03	893 977,92	800,00			1 221 346,95
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles	6 039 449,19	283 222,31			708,04	6 321 963,46
	TOTAL I	6 366 018,22	1 177 200,23	800,00		708,04	7 543 310,41
	CORPORELLES						
	TERRAINS						
2111	Terrains nus	6 356 948,17				20 424,74	6 336 523,43
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	154 080 376,79		31 579 402,84	104 659,12	731 205,10	184 823 915,41
212	Agencements - Aménagements de terrains	185 681,40					185 681,40
	TOTAL II	160 623 006,36		31 579 402,84	104 659,12	751 629,84	191 346 120,24
	CONSTRUCTIONS						
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris	[A] 1 632 465 181,91	-17 848,40	195 081 126,69	129 735,86	21 096 680,76	1 806 302 043,58
	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants		-17 848,40	154 339 442,32	15 275,03	4 668 226,88	
	Additions et remplacement de composants (1)			40 741 684,37	114 460,83	16 428 453,88	
214 (sauf 21415-2145)	Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris	[B] 60 756 064,58		200 758,51	146,36		60 956 676,73
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants			4 335,37	146,36		
	Additions et remplacement de composants (1)			196 423,14			
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. admin.	[C] 14 015 717,13	179 766,90	1 874 283,40		79 211,74	15 990 555,69
	TOTAL III [A+B+C]	1 707 236 963,62	161 918,50	197 156 168,60	129 882,22	21 175 892,50	1 883 249 276,00
215	Installations techniques - Matériel - Outillage	TOTAL IV 65 589,70				4 723,68	60 866,02
	DIVERS						
2181	Install. générales, agencements et aménagements div.	744 521,02	29 347,05	5 436,00		104 025,34	675 278,73
2182	Matériel de transport	116 512,07	15 502,50				132 014,57
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	3 487 719,85	248 935,64			119 111,26	3 617 544,23
2184	Mobilier	2 093 833,78	242 859,47			161 694,88	2 174 998,37
2188	Diverses						
	TOTAL V	6 442 586,72	536 644,66	5 436,00		384 831,48	6 599 835,90
22	Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation	TOTAL VI					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure	61 516 936,27	28 340 645,10	3 663 522,22	33 861 041,76	5 199,16	59 654 862,67
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	169 946 424,82	125 574 240,06	2 792 233,72	140 528 533,88		157 784 364,72
	- Additions et remplacements de composants (1)	54 871 174,52	71 947 191,41	12 193,66	57 346 248,37	1 789 900,46	67 694 410,76
238	Avances et acomptes	39 338,71	158 427,77			141 621,84	56 144,64
	TOTAL VII	286 373 874,32	226 020 504,34	6 467 949,60	231 735 824,01	1 936 721,46	285 189 782,79
	Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	2 160 742 020,72	226 719 067,50	235 208 957,04	231 970 365,35	24 253 798,96	2 366 445 880,95
	FINANCIERES						
261-266-2675-2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	14 967 244,13					14 967 244,13
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
272	Titres immobilisés (droit de créance)	1 013 436,75	22 271,50				1 035 708,25
2741	Prêts participatifs						
2781	Prêts principaux pour accession						
2782	Prêts complémentaires pour accession						
2783	Prêts aux SCC						
269-271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	4 512 144,85	1 884 850,59		7 379,39	2 030 952,58	4 358 663,47
2678-2768	Intérêts courus						
	TOTAL IX	20 492 825,73	1 907 122,09		7 379,39	2 030 952,58	20 361 615,85
	TOTAL GENERAL (1 + VIII + IX) (2)	2 187 600 864,67	229 803 389,82	235 209 757,04	231 977 744,74	26 285 459,58	2 394 350 807,21

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

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

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

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

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

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

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

N° de compte 1	Immobilisations amortissables 2	Montant des amortissements au début de l'exercice 3	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 6	Montant des amortissements en fin d'exercice 7
			Amortissement linéaire 4	Autres méthodes (1) 5		
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	112 078,74	7 277,25			119 355,99
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	5 097 416,66	463 922,42		708,04	5 560 631,04
	TOTAL I	5 209 495,40	471 199,67		708,04	5 679 987,03
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	185 681,40				185 681,40
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	608 510 052,88	47 565 728,49		14 708 194,75	641 367 586,62
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	31 210 470,39	1 647 710,30			32 858 180,69
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	8 625 307,53	410 347,67		67 518,22	8 968 136,98
	TOTAL III	648 345 830,80	49 623 786,46		14 775 712,97	683 193 904,29
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	65 589,70			4 723,68	60 866,02
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	304 156,54	38 673,70		101 082,26	241 747,98
28182	Matériel de transport	29 687,60	27 145,59			56 833,19
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	2 920 117,11	260 204,83		105 820,00	3 074 501,94
28184	Mobilier	1 812 379,88	30 209,96		160 547,50	1 682 042,34
28188	Diverses					
	TOTAL V	5 066 341,13	356 234,08		367 449,76	5 055 125,45
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	658 872 938,43	50 451 220,21		15 148 594,45	694 175 564,19

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

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

N° de compte	Immobilisations amortissables	Éléments transférés en actif circulant	Éléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
2802-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
2803-2805 - 28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles			708,04		708,04
	TOTAL I			708,04		708,04
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)			14 708 194,75		14 708 194,75
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs			67 518,22		67 518,22
	TOTAL III			14 775 712,97		14 775 712,97
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV			4 723,68		4 723,68
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers			101 082,26		101 082,26
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique			105 820,00		105 820,00
28184	Mobilier			160 547,50		160 547,50
28188	Diverses					
	TOTAL V			367 449,76		367 449,76
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL			15 148 594,45		15 148 594,45

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2025

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	569 551,00	113 678,00	89 688,00	593 541,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats	515 000,00	145 397,06	515 000,00	145 397,06
Pour pensions et obligations similaires	5 855 628,56		682 200,00 (3)	5 173 428,56
Pour gros entretien	3 903 015,20	910 964,80	798 316,66	4 015 663,34
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 138 470,23	868,00	411 321,00	728 017,23
TOTAL II	11 981 664,99	1 170 907,86	(2) 2 496 525,66	10 656 047,19
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	5 256 433,31	575 886,70	585 062,26	5 247 257,75
Financières	136 655,47		19 691,72	116 963,75
TOTAL III	5 393 088,78	575 886,70	604 753,98	5 364 221,50
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours	77 630,00	586 127,62	77 630,00	586 127,62
Immeubles achevés	630 042,38	444 470,38	221 381,85	853 130,91
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	707 672,38	1 030 598,00	299 011,85	1 439 258,53
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	13 393 143,94	6 013 231,62	5 729 731,27	13 676 644,29
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	39 991,25	1 000,00		40 991,25
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	13 433 135,19	6 014 231,62	5 729 731,27	13 717 635,54
TOTAL VI (III+IV+V)	19 533 896,35	7 620 716,32	6 633 497,10	20 521 115,57
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	31 515 561,34	(1) 8 791 624,18	(1) 9 130 022,76	31 177 162,76

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	6 161 434,03	6 317 324,89
	- Financières		19 691,72
	- Exceptionnelles	356 962,00	519 778,00
(2) Dont reprises de provisions utilisées		2 496 525,66
	... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

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

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

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

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	73 741 990,73	2 460 084,80	9 575 022,87	61 706 883,06	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 001 137 347,23	27 090 951,79	137 800 507,95	836 245 887,49	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	9 511 177,52	Non ventilable (3)		9 511 177,52	
1654	Redevances location - accession	116 378,00	116 378,00			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)	5 000 000,00			5 000 000,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	120 489 066,53	114 728 868,31	1 710 725,99	4 049 472,23	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881/16882/1718 / 1748 / 1788 / 181	Intérêts courus non échus	15 030 852,89	15 030 852,89			
16883	Intérêts compensateurs	751 213,17	751 213,17			
TOTAL I dettes financières		1 225 778 026,07	160 178 348,96	149 086 256,81	916 513 420,30	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>32 670 136,25</i>	<i>225 729,50</i>	<i>898 513,47</i>	<i>31 545 893,28</i>	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	27 899 758,17	27 899 758,17			
419	Clients créditeurs	2 928 599,13	2 928 599,13			
42	Personnel et comptes rattachés	6 029 383,87	6 029 383,87			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 900 057,79	2 900 057,79			
44	Etat et autres collectivités publiques	4 408 141,48	4 408 141,48			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	4 408 141,48	4 408 141,48			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	1 267 566,74		1 267 566,74		
451	Groupe	1 248 001,00		1 248 001,00		
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés	19 565,74		19 565,74		
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	188 518,68	188 518,68			
461	Opérations pour le compte de tiers	68 225,17	68 225,17			
46 sauf 461	Autres dettes	120 293,51	120 293,51			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		45 622 025,86	44 354 459,12	1 267 566,74		
487	Produits constatés d'avance	20 679 964,20	20 679 964,20			
4871	Sur exploitation	260 032,25	260 032,25			
4872	Sur vente de lots en cours	20 419 931,95	20 419 931,95			
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III		20 679 964,20	20 679 964,20			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		1 292 080 016,13	225 212 772,28	150 353 823,55	916 513 420,30	

RENVois		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	265 463 818,40
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	99 316 178,07
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	10 364,76	10 364,76	
275/276	Autres immobilisations financières	4 348 298,71	226 909,01	4 121 389,70
TOTAL I		4 358 663,47	237 273,77	4 121 389,70
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	251 340,99	251 340,99	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	13 688 780,68	3 230 143,37	10 458 637,31
416	Clients douteux ou litigieux	11 849 995,83	40 991,25	11 809 004,58
412	Créances sur acquéreurs	22 338 486,47	3 731 690,30	18 606 796,17
413/414/415/418	Autres créances clients	362 653,51	362 653,51	
42	Personnel et comptes rattachés	414,11	414,11	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 840,99	5 840,99	
44	Etat et collectivités publiques	47 750 080,21	4 521 564,06	43 228 516,15
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	47 750 080,21	4 521 564,06	43 228 516,15
45	Groupes, associés et opération de coopération	130 658,92	130 658,92	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	130 658,92	130 658,92	
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	2 670 414,85	2 670 414,85	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 670 414,85	2 670 414,85	
TOTAL II		99 048 666,56	14 945 712,35	84 102 954,21
486	Charges constatées d'avance	1 069 021,59	1 069 021,59	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		1 069 021,59	1 069 021,59	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		104 476 351,62	16 252 007,71	88 224 343,91

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	43 228 516,15
	Subventions d'exploitation à recevoir	2 781 714,00
	TVA	740 537,06

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS
(en euros)

Exercice au : 31/12/2025

Informations financières	Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
	Nom	Siren				Brute	Nette					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)												
Filiales (7)												
- NEOUIA COOPERATIVE			160 000,00	-158 125,44	100,00%	160 000,00	ND	ND	ND	0		
-												
-												
Participations (8)												
- HABELLIS			75 584 905,25		16,00%	12 275 470,57	ND	ND	ND	ND	25 875,17	
- VIVEST			20 808 280,00		2,00%	553 561,17	ND	ND	ND	ND	16 605,16	
- SAC NEOUIA ET HABITAT25			40 000,00		65,00%	26 000,00	26 000,00	0,00	0,00	ND		
- SOMCO												
-												
Autres filiales ou participations (9)												
Filiales non reprises ci-dessus												
Participations non reprises ci-dessus												
TAL (10)						13 015 031,74	26 000,00				42 480,33	

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

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2025

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			2 870 503,73
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			-29 720,77
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			-9 333,88
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			2 831 449,08

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	1 042 881,56		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	2 305 545,00		
TOTAL	3 348 426,56		

(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.

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2025

N° Inventaire	Opérations 1	Immobilisations Incorporelles (compte 721) (1) 2	Coûts internes (compte 7221) (2) 3	Frais financiers (compte 7222) (3) 4	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (4) 5	Total 6
sans objet	Voir ci-dessous		4 475 542,00		3 604 995,76	8 080 537,76

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

4.12 Coûts incorp. stocks

Exercice au : 31/12/2025

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves				530 178,98	530 178,98
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL				530 178,98	530 178,98

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2025

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		2 493 169,57
- Pénalités et amendes	-6 175,40	
- Subventions accordées	155 550,04	
- Autres charges exceptionnelles	38 230,97	
- Frais de commercialisation vente HLM	2 305 545,00	
- Créances irrécouvrables	18,96	
- Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		8 964 290,70
Cessions (2)		
- VNC des immobilisations corporelles	7 023 756,77	
- VNC des immobilisations financières		
- Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
- VNC des immobilisations et composants détruits	1 940 533,93	
- Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
-		
678 - Autres (1) (2)		5 488 310,05
- Dépenses non couvertes par assurance	528 425,98	
- Projets abandonnés	397 368,82	
- Frais de démolitions	4 554 035,10	
- Autres	8 480,15	
- Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		356 962,00
- Dotation provision démolition et dépréciation d'actif	356 962,00	
- Dotation provision exceptionnelle IFC		
- Divers: montants non significatifs		
TOTAL	17 302 732,32	17 302 732,32

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		6 356 116,95
- Pénalités perçues	161 322,94	
- Créances recouvrées	39 274,18	
- Dégrevements d'impôts et taxes	5 693 708,00	
- Pénalités sur suppléments loyers	17 895,30	
- Autres	443 916,53	
- Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		22 382 893,67
- Cession immobilisations corporelles	153 257,67	
- Cessions immobilisations ventes HLM	22 229 300,00	
- Cessions immobilisations financières		
- Divers: montants non significatifs	336,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		4 689 086,66
- Sur immeubles	4 650 669,90	
- Sur terrains	38 416,76	
- Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 574 058,62
- Indemnités d'assurance	123 519,20	
- Subventions démolitions	1 416 391,63	
- Autres	34 147,79	
- Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		519 778,00
- Reprises provisions risques et charges exploitations exceptionnelles		
- Reprises provisions despreciations exceptionnelles	519 778,00	
- Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
-		
TOTAL	35 521 933,90	35 521 933,90

TABLEAU DE CONTRÔLE DES VARIATIONS DE STOCKS

N° DE COMPTES	LIBELLES	FIN 2025*	FIN 2024*	VARIATION
31 (net de 319)	Terrain à aménager	348 496,84	568 166,90	
33 (net de 339)	Terrains et immeubl	37 205 198,49	49 839 451,90	
35 (net de 359)	Terrains et immeubl	29 105 831,54	23 597 060,27	
SOUS TOTAL		66 659 526,87	74 004 679,07	-7 345 152,20
	Corrigé des projets de construction non réalisés			31 764,69
	Corrigé des dépenses affectées en gestion			0,00
	Corrigé des variations des factures non parvenues			0,00
VARIATION BRUTE				-7 313 387,51
CONTRÔLE				
	Variation pour production stockée	(compte 71)		7 313 387,51
	Variation des terrains à aménager	(compte 6031)		0,00
TOTAL CONTRÔLE				7 313 387,51

* soldes sur bilan (Berger-Levrault)

CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

LIBELLES	COMPTES	2 025	2 024
CHARGES			
LOCATION DES VEHICULES	61350000080	1 680	
TAXES FONCIERES	63512000080	20 764	
INTERETS EMPRUNTS	66110000080	-3 792	15 247
PENALITES AMENDES FISCALES ET PENALES	67120000080		41 576
SUBVENTIONS ACCORDEES	67150000080		
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	67180000080		1 175 720
TOTAL CHARGES		18 652	1 232 543
PRODUITS			
SUBVENTIONS RECUES	74310000080	19 000	32 319
DEGREVEMENTS D'IMPOTS ET TAXES	77170000080	5 405 180	7 300 366
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	77180000080	54 577	642 134
TOTAL PRODUITS		5 478 757	7 974 820
SOLDE GLOBAL		5 460 105	6 742 277

ETAT DU PERSONNEL

1 - SITUATION AU 31/12/2025 (hors mandataire social)

TYPE	CADRE	MAITRISE	EXECUTION	TOTAL
Personnel administratif	38	82	21	141
Personnel commercial	23	93	42	158
Personnel technique	35	30	6	71
Personnel ouvrier				0
Gardiens		16	99	115
TOTAUX	96	221	168	485

2 - EFFECTIF MOYEN DES SALARIES DURANT L'EXERCICE (hors mandataire social)

TYPE	CADRE	MAITRISE	EXECUTION	TOTAL
Personnel administratif	38,00	81,10	19,71	138,81
Personnel commercial	23,00	91,10	39,04	153,14
Personnel technique	34,80	29,80	6,00	70,6
Personnel ouvrier				0
Gardiens		15,80	98,21	114,01
TOTAUX	95,80	217,80	162,96	476,56

RAPPORT FINANCIER

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT



Proposition d'affectation du résultat 2025

À soumettre à l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat bénéficiaire conformément à l'instruction comptable applicable aux Sociétés Anonymes d'HLM depuis le 1^{er} janvier 2021. Cette affectation, qui isole la part du résultat relevant des services d'intérêt économique général, est présentée dans le tableau suivant :

AFFECTATION DU RESULTAT 2025	ACTIVITES SIEG	ACTIVITES HORS SIEG	BENEFICE 2025
Débit du compte 120 - Résultat de l'exercice (Bénéfice)	7 520 615,27 €	700 046,64 €	8 220 661,91 €
Crédit du compte 1061 - Réserve légale	155 523,32 €	14 476,68 €	170 000,00 €
Crédit du compte 10685 - Plus-values nettes sur cessions d'immobilisations	13 136 715,66 €	81 337,50 €	13 055 378,16 €
- Plus-values sur cessions de logements locatifs (loi du 23.12.1986)	13 024 507,34 €	-89 511,46 €	12 934 995,88 €
- Résultat sur autres cessions immobilières	112 208,32 €	8 173,96 €	120 382,28 €
Crédit du compte 10688 - Réserves diverses	- 6 390 321,45 €	709 316,79 €	- 5 681 004,66 €
Distribution dividendes	618 697,74 €	57 590,67 €	676 288,41 €

Pour en terminer, nous vous invitons à voter les résolutions qui vous sont proposées.

Montbéliard, le 31 mars 2026,
Le Conseil d'Administration

RAPPORT FINANCIER

TABLEAUX DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS ET DES CRÉANCES CLIENTS



TABLEAU DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS

au 31/12/2025	Total	< 30 jours	entre 31 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	> 91jours	Retenues de garantie et dépôts non exigibles
TTC en €	5 561 247	5 508 475	-39 209	215 281	-123 300	4 331 485
% du montant total	100%	99%	-1%	4%	-2%	
Nombre de factures	7 539					

TABLEAU DU SOLDE DES CREANCES CLIENTS (*)

au 31/12/2025	Total	< 30 jours	entre 31 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	> 91jours
TTC en €	63 033	63 033			
% du montant total	100%	100%	0%	0%	0%
Nombre de factures	45				

(*) Clients professionnels

RAPPORT FINANCIER

FILIALES ET PARTICIPATIONS



PRISES DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES PAR NEOLIA DANS LE CAPITAL D'UNE AUTRE SOCIETE (1)
LOI N° 85-705 DU 12 JUILLET 1985

RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS REPRESENTEES		% DETENU DANS CAPITAL SOCIETES	
		31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Société Anonyme d' hlm HABELLIS	28 Bd Clémenceau 21 000 Dijon	39 598 398	39 598 398	18,00%	16,24%
Société Anonyme d' hlm SOMCO	20 Porte du Miroir 68 100 MULHOUSE	125 033	125 033	48,46%	48,46%

(1) Représentant au moins 10 % du total du poste 26 "Participations et créances rattachées"

AUTRES PRISES DE PARTICIPATIONS PAR NEOLIA DANS LE CAPITAL D'UNE AUTRE SOCIETE
LOI N° 85-705 DU 12 JUILLET 1985

RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS REPRESENTEES		% DETENU DANS CAPITAL SOCIETES	
		31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Société coopérative de Production d' hlm Néolia coopérative	34 rue de la Combe aux Biches 25205 Montbéliard	10 000	10 000	100,00%	100,00%
Société Anonyme d' hlm Vivest	15 rue Sente A My Metz Cedex 57012	30 044	30 044	2,45%	2,09%



RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE



CONTEXTE

Dans un souci de simplification et de clarification des obligations d'information prévues par le Code de Commerce à la charge des sociétés (Loi n° 2016-1691, 9 décembre 2016 dite Loi Sapin 2), l'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017 institue un rapport sur le gouvernement d'entreprise élaboré par le Conseil d'Administration des sociétés anonymes (SA).

Ce rapport devra être présenté aux Assemblées Générales appelées à statuer sur l'approbation des comptes des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. Il vient remplacer le rapport du Président du Conseil d'Administration des SA cotées.

Ce ne sont plus exclusivement ces dernières qui sont concernées, mais toutes les SA cotées ou non. Le contenu du rapport diffère selon que les titres de la société soient ou non admis aux négociations sur un marché réglementé.

Néolia, en tant que SA non cotée est tenue de faire état des points suivants :

- Mandats
- Conventions
- Délégations
- Modalités d'exercice
- Rapport des commissaires aux comptes



► Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice • Situation au 31/12/2025

Mandats et fonctions exercés en 2025 par les représentants permanents des administrateurs personnes morales, administrateurs personnes physiques et mandataires sociaux Code du Commerce Art. L-225-37-4

Mandats en cours :

Nature & date de début du mandat social	Représentant personne morale ou physique	Représentant permanent	Date de Naissance	Mandat et / ou fonction exercés	Société	Adresse
Président depuis le 16/05/2024, Administrateur Début de mandat : 23/03/2023	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Jean-Luc PERRARD	16/12/1962	Vice-Président	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
				Administrateur	MEDEF TERRITOIRE FRANC COMTOIS	7 Rue Auguste Jouchoux 25000 BESANCON
				Administrateur	Fondation Fonds Archives Terre Blanche	1 Rue du stade 25310 HERIMONCOURT
Vice - Président Administrateur Début de mandat : 12/10/2004	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Christian BONNET	12/12/1958	Vice-Président	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
				Vice Président	Immobilier 3F (SA)	159 Route Nationale 75013 PARIS
				Administrateur	Habitat 25 (SA)	5 Rue Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 12/10/2017	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Véronique BOUVRET	02/06/1964	Administrateur	IGE 3F (SA)	8 Rue Adolphe Seyboth 67000 STRASBOURG
				Présidente d'honneur	Association MEDEF	7 Rue Auguste Jouchoux 25000 BESANCON
				Présidente	Caisse d'Allocations Familiales	62 Route de Lyon 39200 SAINT CLAUDE
Administrateur Début de mandat : 11/12/2018	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Isabelle FERTILLET	13/04/1970	Administrateur	CPAM du Jura	8 Rue des Lilas 39000 LONS LE SAUNIER
				Administrateur	URSSAF Jura	15 Rue François Bussenet 39000 LONS LE SAUNIER
				Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 23/05/2023	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Françoise JEANNERET	08/06/1962		NEANT	
Administrateur Début de mandat : 23/05/2023	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Melinda GEROME	19/06/1989	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 15/05/2025	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Yvan TROCELLIER	23/11/1964	Administrateur	IDEHA	53 Avenue Chabaud Latour 25200 MONTBELIARD
				Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 27/05/2025	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	David LELEU	20/06/1971	Président	ED FINANCE	1 Rue de l'Artisanat 67310 SOMMERAU
				Président	3F Grand Est	8 Rue Adolphe Seyboth 67000 STRASBOURG
				Administrateur	MEDEF ALSACE	1 place de la gare 68000 COLMAR
				Administrateur	DOMIAL	1 Avenue Jean Jaurès 67027 STRASBOURG Cedex

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Nature & date de début du mandat social	Représentant personne morale ou physique	Représentant permanent	Date de Naissance	Mandat et / ou fonction exercés	Société	Adresse
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Gilles CURTIT	03/11/1957	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
				Président	CIBFC	Temis Center 2 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 16/05/2024	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Christelle BLOEMEN	02/01/1974	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 16/05/2025	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Patrick JOBARD	04/05/1967	NEANT		
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Dominique TOUSSAINT	01/02/1970	NEANT		
Administrateur Début de mandat : 30/03/2017	CNL relevant du Collège des représentants de locataires	Micheline JECHOUX	30/01/1952	Membre de la Commission Départementale de Conciliation (CDC)	ADIL 25	6 Rue du Roussillon 25000 BESANCON
				Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 12/12/2024	CSF Relevant du Collège Représentant des Locataires	Nordine ELMIR	20/03/1977	NEANT		
Administrateur Début de mandat : 29/11/2006	CLCV relevant du Collège Représentant des Locataires	Jacques BURTZ	09/02/1950	Administrateur	CLCV	5 Rue Hector Berlioz 25000 BESANCON
Administrateur Début de mandat : 17/06/2015	Conseil Départemental du Doubs relevant du Collège Collectivités Locales	Jean-Luc GUYON	18/10/1955	NEANT		
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	Pays de Montbéliard Agglomération relevant du Collège Collectivités Locales	Jean ANDRÉ	18/07/1949	NEANT		
Administrateur Début de mandat : 22/10/2020	Grand Besançon Métropole relevant du Collège Collectivités Locales	Pascal ROUTHIER	02/07/1961	Administrateur	Territoire 25	6 Rue Louis Garnier 25000 BESANCON
				Administrateur	LOGE GBM	8 Rue André Bouilloche 25000 BESANCON
				Administrateur	Habitat 25 (SA)	5 Rue Loucheur 25000 BESANCON
				Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Président jusqu'au 16/05/2024 , Administrateur, jusqu'au 16/05/2024, nommé Président d'Honneur depuis le 16/05/2024	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Serge GOUBET	11/01/1954	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON
Directeur Général Début de mandat : 01 Février 2012		Jacques FERRAND	02/04/1969	Administrateur	NEOLIA Coopérative	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELLIARD
				Directeur Général	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON

N'exercent plus de mandat au sein de Néolia :

Nature & date de début du mandat social	Représentant personne morale ou physique	Représentant permanent	Date de Naissance	Mandat et / ou fonction exercés	Société	Adresse
Administrateur, jusqu'au 27/03/2025	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Sophie SCHWENDENMANN	05/07/1978	Déléguée Générale	MEDEF ALSACE	20A Rue Berthe Molly 68000 COLMAR
				Co-gérante	earl schwendenmann Hervé	22 Rue de Feldkirch 68540 BOLLWILLER
				Administrateur	AEMPLOI	9 Place Broglie 67000 STRASBOURG
Administrateur, jusqu'au 15/05/2025	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Hugues METILLE	28/10/1963	Administrateur	SACHA (société de coordination)	5 Rue Louis Loucheur 25000 BESANCON

► **Conventions avec les mandataires sociaux** (conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales)

NEOLIA - CONVENTIONS REGLEMENTEES (hors convention de prêt/subvention/garantie)

Structures concernées		Nature	Objet	Durée	Montant	Autorisat ⁿ en CA NEOLIA	Facturation 2025	Référence Facture
Structure émettrice	Structure réceptrice							
NEOLIA	NEOLIA COOPERATIVE	Convention générale de gestion administrative et financière - Avenant	Gestion administrative et comptable		1 000 €/an (précédemment 5 000 € avant avenant)	27/03/1996	1 300	VL-2025-001
NEOLIA	LA DOLOISE	Convention générale de gestion administrative et financière	Gestion administrative et comptable	à partir 01/11/2017 pour 1 an et renouvelable par tacite reconduction	10 000 € pour 2017 puis 5 000 € HT	12/12/2017	3 000	VL-2025-002
NEOLIA	SAC	Convention générale de gestion administrative et financière	Gestion administrative et comptable		Gratuit pour 2021 puis 3 000 € HT puis 5 000 € HT	30/03/2022	5 000	VL-2025-003

► **Délégations en matière d'augmentation de capital** (délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice)

Néolia n'est pas concernée par ce chapitre.

► Choix de la modalité de l'exercice de la direction générale

NEOLIA fait état dans ses statuts des dispositions suivantes :

Article 16/La Direction Générale

La Direction Générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Aux conditions de quorum et de majorité habituels, le Conseil d'Administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction générale visée au premier alinéa.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque la Direction Générale est assumée par le Président du Conseil d'administration, les dispositions relatives au Directeur Général lui sont applicables.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

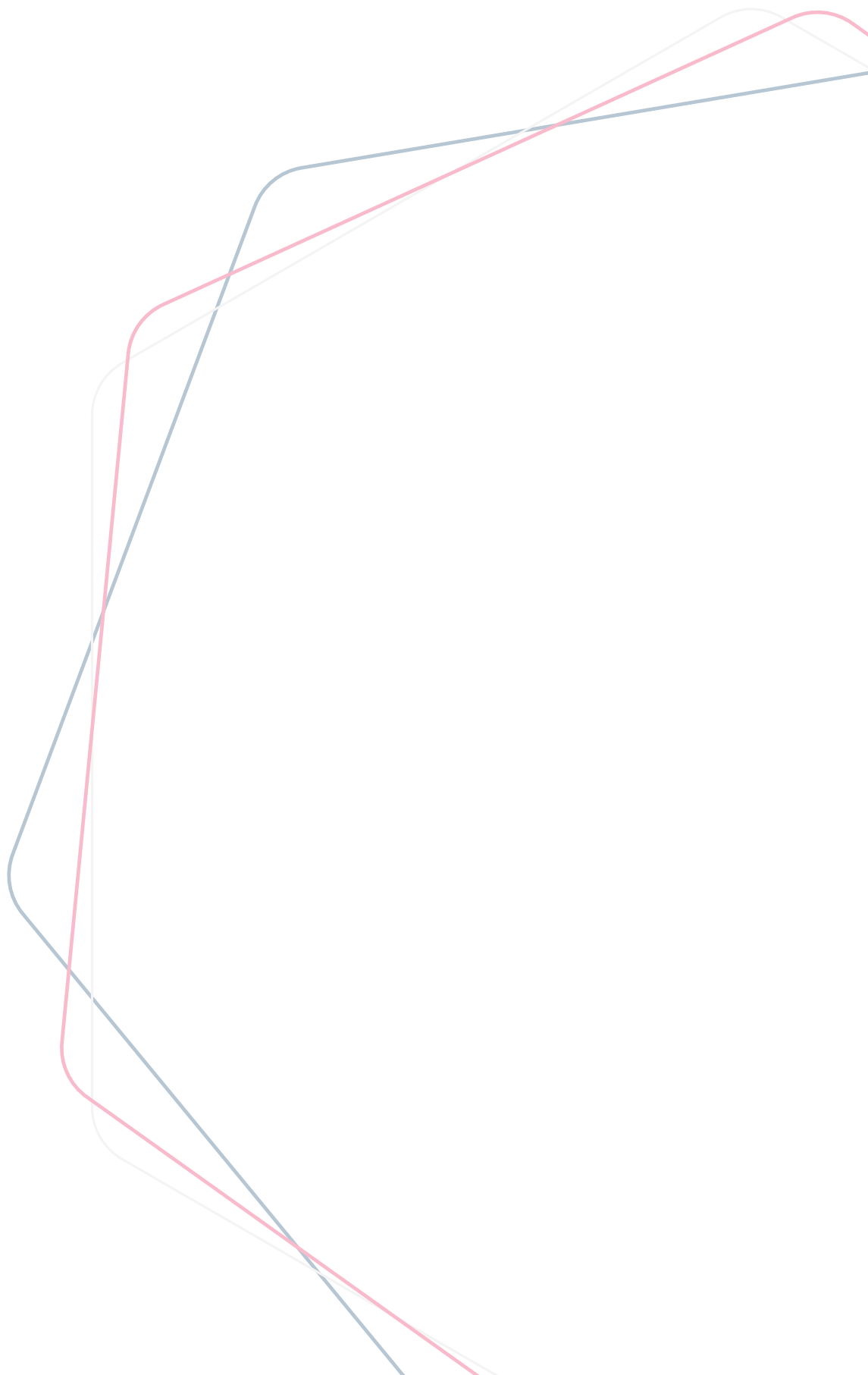
Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'Administration limitant les pouvoirs du Directeur général sont inopposables aux tiers.

En vue de les soumettre à l'agrément d'Action Logement Groupe, associé unique d'Action Logement Immobilier, le conseil d'administration d'Action Logement Immobilier agréé la nomination et la révocation du directeur général.

Le directeur général est nommé pour une durée de 3 ans renouvelable par le conseil d'administration. En cas de changement de président, le conseil d'administration devra se prononcer sur le mode d'exercice de la direction générale et statuer sur le maintien en fonctions du directeur général. Il est révocable par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Lorsque le directeur général assume les fonctions de président du conseil d'administration la révocation n'a pas à être motivée.

La limite d'âge du directeur général est fixée à 65 ans. Lorsque le directeur général atteint cet âge en cours de mandat, son mandat de directeur général prend fin le jour de son 65^{ème} anniversaire.

A titre exceptionnel, le conseil d'administration peut décider, après accord formel du conseil d'administration d'Action Logement Immobilier, de proroger la durée du mandat du directeur général pour une durée au maximum de 12 mois à compter de son 65^{ème} anniversaire.



Néolia

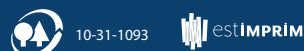
Groupe ActionLogement

Néolia
34 rue de la Combe aux Biches
25200 Montbéliard

tél. 03 81 99 16 16
contact@neolia.fr



Communication Néolia / Mars 2026 • Photos: Néolia (sauf mention spéciale)



NÉOLIA, UNE SOLUTION HABITAT
À CHAQUE ÉTAPE DE LA VIE

neolia.fr