



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2025



SOCIÉTÉ FONCIÈRE
HABITAT ET HUMANISME



habitat &
humanisme



ÉDITO



François Bouchard

Co-gérant de la Foncière Gestion Habitat et Humanisme,
gérant commandité



Après les 40 ans du mouvement célébrés en 2025, la Foncière Habitat Humanisme fêtera ses 40 années en 2026. Mise en place en 1986 par Bernard Devert, elle permet de développer et de gérer un Parc de logement pour les plus fragiles en accompagnant leur réinsertion grâce aux bénévoles et aux salariés des 60 associations qui composent aujourd'hui notre mouvement.

En 40 ans, notre Foncière a parfaitement rempli sa mission puisque c'est aujourd'hui plus de 6 200 logements qui ont été livrés et loués à des tarifs très sociaux, en construisant au fil des années un modèle financier robuste et pertinent

Ce développement n'a été possible que grâce à l'investissement solidaire et vous avez été encore très nombreux cette année à nous faire confiance et à souscrire à l'augmentation annuelle de capital de notre foncière, qui a permis de réunir un montant de 21,8 M€ destinés à poursuivre le développement de nos projets

Ce rapport présente notre activité pour 2025 et les comptes annuels de l'année. Il montre notamment la diversité des projets sociaux des associations territoriales qui sont rendus possibles par les investissements de notre Foncière et de la grande variété géographique des projets qui répondent au plus près aux besoins locaux territoires et de nos résidents.

L'année 2025 a été marquée par un léger recul des taux d'intérêts et notamment du taux du livret A, qui devrait néanmoins remonter en 2026 compte tenu de l'activité internationale et de la flambée des coûts de l'énergie. Cette situation a permis une croissance des livraisons avec 221 logements en 2025 contre 182 en 2024, qui devrait se poursuivre en 2026. En effet, le nombre de logements validés par notre comité d'engagement a dépassé les 600 comme en 2025 et témoigne du dynamisme grandissant de nos associations.

Notre Foncière a également procédé à l'acquisition de deux immeubles parisiens pour permettre des hébergements d'urgence dans de meilleures conditions tant sociales que financières.

Notre compte de résultat 2025 continue de subir une augmentation des charges financières due au contexte inflationniste, et nous restons très attentif à l'évolution des charges d'exploitations et des loyers pour assurer la marge locative indispensable à la poursuite du développement, de la maintenance et de la rénovation de notre parc de logements

C'est dans cet esprit que nous avons entrepris un tour de France des associations territoriales, par région, pour mieux faire connaître l'esprit et la puissance de notre outil commun et mieux comprendre les problèmes des acteurs de terrains. Un prochain bilan de ces rencontres nous conduira, dès l'automne 2026, à un nouveau plan d'action pour renforcer nos performances.

Tout le travail accompli au service de notre projet repose sur une chaîne de solidarité et d'acteurs tous indispensables. Que vous soyez actionnaires à titre personnel, représentant d'un grand actionnaire public ou privé, bénévole ou salarié, soyez tous très chaleureusement remerciés pour votre action. Nous avons plus que jamais besoin de vous pour répondre à notre immense défi : Loger toute les Vies.





SOMMAIRE

FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE	6
ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	7
La réalisation de logements sociaux et très sociaux	8 à 14
RESSOURCES HUMAINES	15
Détail des Effectifs	15
Autres éléments	15
GOVERNANCE	16
CHIFFRES CLÉS	17
BILANS ACTIF ET PASSIF	18 et 19
COMPTE DE RÉSULTAT	20 et 21
VARIATION DE TRÉSORERIE	22
ANALYSE DES RÉSULTATS	24 à 29
Compte de résultat simplifié	24
Éléments non récurrents	25
Un taux de marge brute stabilisé	26
Une activité de maîtrise d'ouvrage à l'équilibre	26
Autres charges et Produits d'exploitation	27
Un EBITDA à faible étiage	28
Des charges et produits calculés en progression	28
Résultat d'exploitation impacté par des éléments non récurrents	28
Résultat financier	29
EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ..	30 à 33
EBE et Capacité d'autofinancement	30
Évolution de l'actif immobilisé net	31
Évolution de l'actif circulant	31
Fonds propres	31
Emprunts et dettes financières	32
Structure du passif et de la trésorerie	33
Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	33
FILIALES, PARTICIPATIONS & AUTOCONTRÔLE	34 et 35
Détail de l'activité des filiales et participations	34
Autocontrôle et programme de rachat d'actions	35
CROISSANCE EXTERNE & APPORTS	37
Augmentations de capital de l'année	37
Actionnariat	37
ÉVOLUTION PRÉVISIBLE & PERSPECTIVES 2026	38 et 39
Production	38
Politiques gouvernementales	38
Événements significatifs survenus depuis la clôture de l'exercice	38
Activité en matière de Recherche et de Développement	39
Gestion des Risques	39
AUTRES INFORMATIONS	40
Participation des salariés au capital	40
Sanctions pour pratiques anticoncurrentielles	40
Montant des prêts à moins de 2 ans consentis par la Société	40
Documents joints au rapport de gestion	40
CONCLUSION	41
ANNEXE	43

FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2025

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

La lecture des états financiers de la Foncière d'Habitat et Humanisme (ci-après la "Société") nécessite de tenir compte du modèle économique qui s'inscrit dans un temps long, la Société investissant dans des projets immobiliers sociaux sur une période de plus de 40 ans. Dans ces conditions le résultat annuel ne doit être qu'un des agrégats de lecture de la gestion financière de la Foncière d'Habitat et Humanisme.

Les indicateurs de la performance économique de la Société sont principalement l'EBITDA¹, tel que détaillé ci-dessous, ainsi que la capacité d'autofinancement.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les règles et méthodes comptables ont été appliquées conformément à la réglementation en vigueur.

En application de la réforme du plan comptable prévue par l'ANC 2022-06, les éléments exceptionnels, telles que les plus-values de cession d'actif, sont désormais classés en résultat d'exploitation. Les éléments significatifs et comparables entre les deux exercices sont présentés en annexe des comptes annuels.

Les données de l'année 2024 sont donc retraitées dans la présentation qui suit, afin de présenter des éléments comparables en pro forma, pour le compte de résultat uniquement. En effet, les retraitements sont non significatifs pour les postes de bilan.

Les principaux retraitements sont les suivants :

- Plus-values de cession retraitées en résultat d'exploitation,
- Charges et produits exceptionnels retraités en autres charges et produits d'exploitation,
- Transfert de charges affectés dans les comptes de charge par nature. Par exemple, les remboursements d'assurance par suite d'un sinistre viennent en déduction des primes d'assurance.

Par ailleurs, afin de fournir une lecture plus fine des comptes annuels, le compte de résultat propose désormais des agrégats tels que la marge locative ou un EBITDA.

¹ "Earning Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization", soit résultat avant intérêts, taxes, provisions et amortissements. Par dérogation et afin de présenter une analyse plus juste de l'activité de la Société, la taxe foncière, les provisions pour impayés des locataires sont incluses dans l'EBITDA.

LES ÉLÉMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE SONT LES SUIVANTS :

- ▶ **607 logements validés en Comité d'Engagement**, portant sur 96 opérations,
- ▶ **221 logements livrés**, portant le parc géré à 6 235 logements,
- ▶ **Acquisitions de deux immeubles à Paris intra-muros**, destinés à de l'hébergement d'urgence pour l'association Habitat et Humanisme Urgence. 178 places d'hébergement d'urgence ont été ainsi créées.
- ▶ **Une progression des loyers de 4,8 %** soit 1 063 K€, tirée notamment par la progression de l'indice de revalorisation des loyers à 3,26 %.
- ▶ **Une stabilisation de la marge locative en 2025** à 51,5 % des loyers après une dégradation en 2024. Des pistes d'actions sont identifiées pour redresser durablement le taux de marge locative : notamment baisse de la vacance locative, régularisation des charges locatives, baisse des impayés, maîtrise des dépenses d'entretien... Les plans d'actions, en lien avec les associations territoriales et agences immobilières du mouvement, sont en cours d'élaboration et déploiement.
- ▶ **L'EBITDA s'établit à 35,9 % des loyers, contre 39,5 % en 2024**. Il convient de noter que le retraitement en produit d'exploitation, des indemnités versées dans le cadre d'un contentieux, majore le ratio 2025.
- ▶ **Des montants de dotations aux amortissements en forte progression** de 1 078 K€, impactés des mises en service comptables de biens antérieurs à 2024 (pour un montant brut de 10,4 M€), générant des dotations aux amortissements de 795 K€.
- ▶ **La baisse du taux du livret A se traduit faiblement dans les comptes 2025**. En effet, les mécanismes particuliers des contrats de prêts souscrits par la Société avec la Banque des Territoires lissent les impacts des variations du taux du livret A, à la hausse comme à la baisse. Les intérêts d'emprunts se chiffrent ainsi à 4,3 M€, contre 4,6 M€ en 2024 et 4,3 M€ dans les prévisions budgétaires.
- ▶ **La capacité d'autofinancement libre s'établit à 1 874 K€** démontrant la capacité de la Société à générer de la trésorerie, malgré un compte de résultat en perte.

La Foncière d'Habitat Humanisme est, depuis sa création en 1986, l'un des outils patrimoniaux du Mouvement Habitat et Humanisme (ci-après le "Mouvement") pour l'acquisition et la rénovation de logements à destination de personnes en difficulté. Elle dispose d'un agrément d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS), d'une convention SIEG (Service d'Intérêt Général) et d'un agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Elle s'est ancrée dans le champ de l'innovation et de l'entrepreneuriat social en basant son financement sur l'investissement solidaire (à travers deux levées de fonds annuelles auprès de particuliers, de personnes morales et d'investisseurs institutionnels) et en développant des projets novateurs répondant aux évolutions de la précarité. Elle favorise la mixité sociale dans les villes en privilégiant les logements dans les quartiers "équilibrés" non marqués socialement.

Les biens acquis et rénovés sont gérés par les 58 associations territoriales et des agences immobilières dont les 11 AIS/ AIVS² du Mouvement pour y loger des personnes en grande fragilité qui sont accompagnées par les équipes des associations. Cet accompagnement vise le retour à l'estime de soi et à l'autonomie ainsi que l'élaboration d'un nouveau projet de vie pour une insertion sociale durable.

Les projets immobiliers sont prospectés, proposés et suivis par les équipes des associations locales, constituées en majorité de bénévoles, anciens professionnels du bâtiment. Les projets sont travaillés avec les chargés d'opérations de la Société.



Le modèle économique de la Société fonctionne de la manière suivante :

- ▶ **Les acquisitions et travaux de rénovation** sur biens propres ou sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques, **sont financés par (i) des fonds propres, (ii) par des emprunts** souscrits principalement auprès de la Banque des Territoires, laquelle octroie des crédits à long terme à des conditions financières très avantageuses (taux d'intérêts adossés à la rémunération du livret A, assorti d'une marge de crédit), (iii) par des subventions associées aux dispositifs des conventions ou pas, et (iiii) par des dons et mécénats. Ces projets ne sont réalisés par la Société qu'à la condition que les loyers modérés payés par les locataires permettent de rembourser les emprunts et les fonds propres investis.
- ▶ **Les loyers versés à la Société** permettent de rembourser les emprunts, de financer l'amortissement des biens, de payer les charges du propriétaire, de financer les travaux d'entretien et d'amélioration et de couvrir les frais.

L'activité de la Société est centrée sur deux domaines principaux :

- ▶ **La réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions soit PLAI, soit ANAH, voire à la marge PLUS ou PLS) :**
 - ✓ **Individuels** situés dans des zones non sensibles et dans des secteurs urbains plutôt que dans des quartiers périphériques,
 - ✓ **Collectifs** (pensions de famille et résidences sociales) pouvant comprendre de 15 à 30 logements destinés à des personnes qui ne sont pas, pour diverses raisons, en capacité d'intégrer un logement classique,
 - ✓ Le Mouvement développe également des structures d'habitat individuel en collectif, de type maison intergénérationnelle, permettant d'articuler accompagnement individuel et accompagnement collectif.
- ▶ **La gestion de son patrimoine.**

² Agences Immobilières Sociales et Agences Immobilières à Vocations Sociale, ces dernières étant agréées par la FAPIL.

Réalisation de logements sociaux et très sociaux

OPÉRATIONS ENGAGÉES EN 2025

Les projets immobiliers initiés par les associations locales du Mouvement résultent des projets sociaux qu'elles ont elles-mêmes définis sur chacun de leur territoire. Les projets, après avoir été travaillés dans le cadre d'un Comité de Faisabilité conjoint à l'association et à la Société, sont soumis pour avis, pour ceux de plus de 2 logements et de 50 000 € de travaux, à un Comité d'Engagement composé de membres bénévoles extérieurs à la Société. Seul un avis favorable de cette instance permet à la Société de réaliser un projet. Les autres projets, qui sont soumis à un Comité de Faisabilité Restreint, donnent lieu à un compte-rendu au Comité d'Engagement.

En 2025, les Comité d'Engagement et Comité de Faisabilité Restreint ont validé au total **96 opérations représentant 607 nouveaux logements** (y compris opérations abandonnées) pour un investissement global de 90 M€. Ces opérations devraient être financées à hauteur de 44 % par des prêts (soit 39 M€), 20% par des subventions (18 M€) et 36% par des fonds propres (32 M€).

Compte tenu des annulations intervenues postérieurement à la validation par le Comité d'Engagement, le nombre de logements validés s'établit à 599.

UNE NOUVELLE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE À BORDEAUX (33)



Dans un quartier en pleine gentrification, **Habitat et Humanisme va transformer deux bâtiments, propriété de la ville de Bordeaux depuis 1878, en une résidence intergénérationnelle de 16 logements.** L'état du bâti nécessite une réhabilitation "lourde", la ville a eu recours pour la première fois à un bail à réhabilitation, conclu pour une durée de 60 ans à un euro symbolique. La volonté de la ville est de conserver la propriété mais d'améliorer la mixité sociale du quartier des Chartrons.

La Foncière Habitat et Humanisme démarrera les travaux à partir d'octobre 2026 pour **une livraison prévue début 2028.**

L'objectif est de transformer les 2 immeubles en un seul et de réaliser 13 T1 et 3 T3 pour **une surface habitable totale de 552,1 m².**

Pour favoriser la rencontre et la convivialité, une salle commune sera également conçue au rez-de-chaussée. Par ailleurs, une bicycletterie de quartier sera aménagée à l'emplacement des anciens boxes.

La résidence intergénérationnelle accueillera des jeunes en formation, des personnes seules ou en couple, des familles monoparentales, et des personnes âgées. Elle sera animée par un responsable de maison et une équipe de bénévoles.

FINANCEMENT	
Fonds propres	769 K€
Prêts	318 K€
Subventions	937 K€
MONTANT TOTAL OPÉRATION	2 024 K€

UNE NOUVELLE PENSION DE FAMILLE ÉCORESPONSABLE À MEYLAN (38)



Ce projet est mené en partenariat avec la ville de Meylan et Grenoble Alpes Métropole, toutes deux fortement engagées dans la transition écologique. La Foncière a acquis une parcelle de 1 327 m² au cœur de Meylan. L'EPLF du Dauphiné, établissement public foncier local, a procédé à sa préemption ainsi qu'à la démolition de l'ancien bâtiment.

Le site accueillera **une pension de famille neuve composée de 26 logements, dont 20 logements PLAI et 6 logements PLAI adaptés**, principalement de type T1 d'environ 25 m².

Ce projet se distingue par son ambition environnementale. **Le chauffage et la production d'eau chaude seront assurés par géothermie**, afin de maîtriser les consommations énergétiques et de limiter les charges. Par ailleurs, un système de récupération des eaux de pluie permettra d'alimenter les sanitaires. La pension de famille a vocation à accueillir des personnes isolées, sans enfant, en situation de fragilité sociale et économique, dont les difficultés ne permettent pas un accès au logement ordinaire. Une équipe de professionnels, appuyée par des bénévoles, assurera un accompagnement adapté au quotidien. Des espaces de vie collective (grande salle commune, cuisine partagée, salle de réunion et un bureau) compléteront l'ensemble afin de favoriser la convivialité.

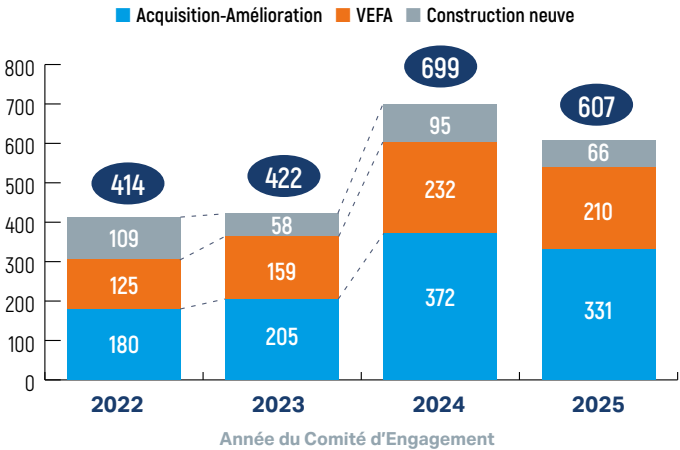
Les études sont aujourd'hui quasiment finalisées. Le lancement des travaux est prévu courant 2026, pour une livraison à l'horizon 2028.

FINANCEMENT	
Fonds propres	1 M€
Prêts	1,5 M€
Subventions	0,5 M€
MONTANT TOTAL OPÉRATION	3 M€

Origine et mode de production des logements validés en Comité d'Engagement

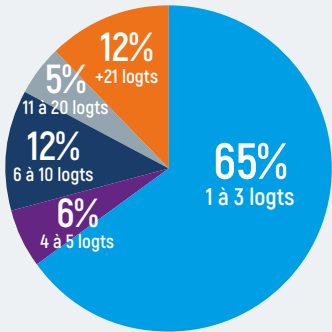
L'année 2025 est marquée par une progression notable des dossiers validés en Comité d'Engagement, et par une proportion importante de logements en acquisition amélioration.

MODE DE PRODUCTION DES LOGEMENTS VALIDÉS EN COMITÉ D'ENGAGEMENT



Taille des opérations engagées après annulations

	Nb d'opérations	%	Nb de logements	%
De 1 à 3 logements	61	65%	76	13%
De 4 à 5 logements	6	6%	26	4%
De 6 à 10 logements	11	12%	76	13%
De 11 à 20 logements	5	5%	79	13%
21 logements et plus	11	12%	342	57%
TOTAL	94	100 %	599	100 %



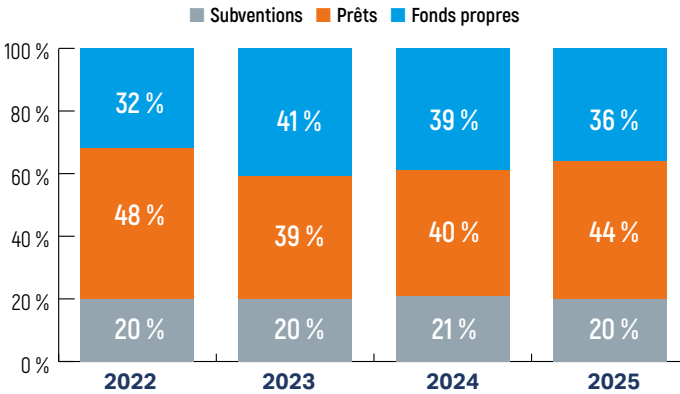
- **Nombre de projets** : la grande majorité des projets engagés est composée d'opérations de petite taille de 1 à 3 logements (65 % cette année, contre 62 % en 2024), reflétant ainsi la spécificité des opérations menées par la Société.
- **Nombre de logements** : les opérations de plus de 21 logements (logements collectifs) représentent 57 % du volume de logements (contre 55% en 2023 et 49 % en 2023) traduisant le besoin de trouver des solutions collectives sur le territoire français.
- **Zonage** : 570 logements (soit 94 % contre 57 % en 2024 et 79% en 2023) sont situés en zone tendue (Abis, A et B1).
- **Le prix moyen au logement** ressort à 145 K€ en 2025 contre 134 K€ en 2024.
- **Type** : en 2025, 427 logements foyers (soit 71%) ont été engagés contre 53% en 2024. Cette progression continue depuis 2022, témoigne de l'intérêt de ce type d'habitat.

Financement des opérations validées par le Comité d'Engagement

Les opérations de la Société présentées en comités doivent respecter des critères financiers précis.

L'un des critères examinés est notamment le taux de fonds propres, lequel doit être au maximum de 35 % du coût de revient, sauf dérogation. Le respect de ce critère permet notamment de financer plus d'opérations sur le territoire national.

FINANCEMENT DES OPÉRATIONS VALIDÉES



Biens sous promesses de vente

- **47 immeubles** sont sous promesse de vente à fin décembre 2025.
- **79 promesses de vente** ont été signées en 2025.

OPÉRATIONS EN COURS AU 31/12/2025

Compte tenu des nouvelles opérations engagées en 2025, des livraisons et mises en service de l'année et des projets finalement abandonnés, l'encours de production s'élève, au 31 décembre 2025, à **1 623 logements**.

Réalisation de logements sociaux et très sociaux

MISES EN SERVICE ET LIVRAISONS EN 2025

La Société a reçu livraison de 221 logements (contre 182 en 2024, 310 en 2023) sur l'exercice.

LIVRÉ EN 2025



**LA RÉSIDENCE INCLUSIVE
MAISON DES SŒURS À LA FLÈCHE (72)**

Située à proximité du centre-ville de La Flèche à mi-distance entre le Mans et Angers, la Maison des Sœurs a été acquise auprès de la congrégation des religieuses Hospitalières de Saint-Joseph amenées à quitter leur ville.

Le projet a consisté en la **réhabilitation d'un bâtiment existant d'une surface de 450 m²**, composé de 17 pièces, dont une dizaine de chambres et une grande pièce de vie commune avec cuisine pour le transformer en 9 nouveaux logements.

L'objectif est de permettre à la fois l'indépendance et l'autonomie de chacun des locataires et **encourager le vivre-ensemble** : un espace de vie partagé comprenant cuisine, salle à manger et buanderie a également été implanté. La Maison des Sœurs accueille des résidents de tous âges (familles, jeunes et seniors).

La nouvelle Maison des Sœurs comprend 9 logements :

- 3 logements PMR : 1 T3 et 2 T2 en rez-de-chaussée ;
- 6 logements : 2 T3 et 4 T1 à l'étage.

Des espaces communs pour favoriser la convivialité : cuisine, pièce de vie, buanderie et un bureau d'accueil.

Un terrain de 600 m² accueillera un jardin mi-paysager mi-potager. Une discussion a été engagée avec une association de permaculture pour animer des moments partagés.

FINANCEMENT	
Fonds propres	371 K€
Prêts	228 K€
Subventions	385 K€
MONTANT TOTAL OPÉRATION	984 K€

PROJET EN COURS



**39 LOGEMENTS DANS L'ANCIENNE
INSTITUTION PRIVÉE SAINTE MARIE
ET DANS UN PROJET PLUS GLOBAL
DE RECONFIGURATION
D'UN QUARTIER À LILLE (59)**

En plein centre historique de Lille, Habitat et Humanisme a lancé en 2025 le chantier du futur projet Santa Maria. Cédé à Habitat et Humanisme, cette ancienne institution privée a d'abord été utilisée comme tiers-lieu solidaire sous la forme d'une occupation transitoire porté par Habitat et Humanisme Nord-Pas-de-Calais.

Le futur projet co-porté avec la Ville de Lille, la Métropole Européenne de Lille, l'État et le promoteur Loger Habitat proposera **une pension de famille de 21 places, une résidence intergénérationnelle de 18 logements ainsi qu'un tiers-lieu solidaire.**

L'ensemble s'intégrera dans un ensemble plus large de reconfiguration comprenant 15 logements en accession au prix du marché, un espace bureaux, une maison de santé ainsi qu'une crèche et une médiathèque, futurs équipements de la Ville de Lille.

Fin 2025, la démolition et le curage ont été réalisés, **le chantier se poursuit avec un objectif de livraison à fin 2027.** Cet ensemble s'inscrit dans la démarche Pacte Lille bas Carbone visant à concevoir un projet pensé pour répondre aux enjeux environnementaux dans une démarche de lutte contre la précarité énergétique et favorisant le zéro déchet.

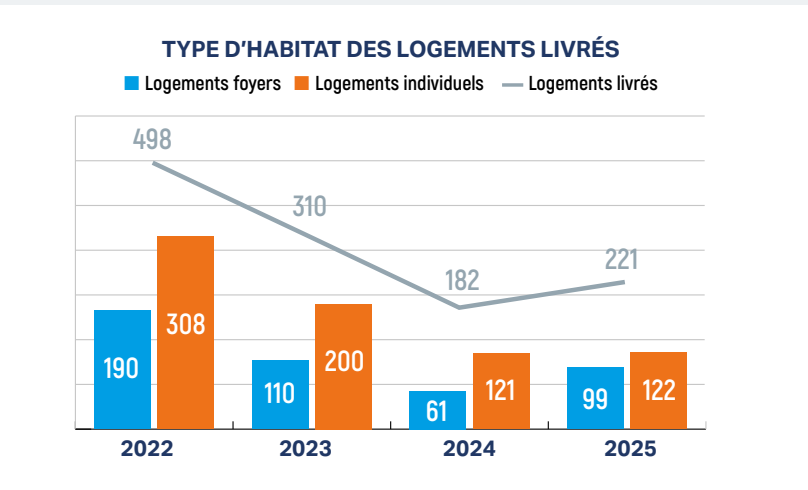
Ce projet a déjà reçu deux prix : celui de l'économie circulaire et de l'intégration dans le quartier lors des Pyramides d'Argent 2025 de la Fédération des Promoteurs Immobiliers.

FINANCEMENT	
Fonds propres	1,4 M€
Prêts	2,3 M€
Subventions	0,6 M€
MONTANT TOTAL OPÉRATION*	4,3 M€

*Ce montant intègre les deux projets.

Types d'habitat des logements livrés par la Société

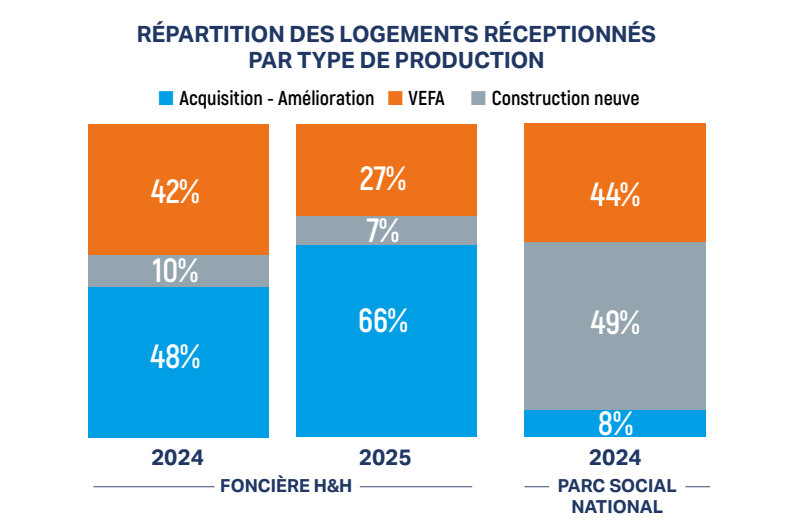
En 2025, 99 logements foyers et 122 logements diffus ont été réceptionnés.



Évolution des logements réceptionnés par type de production

Le détail des logements livrés en 2025, par typologie, est présenté dans le graphique ci-contre. Les données sont comparées avec les données des bailleurs sociaux.

On constate là encore une spécificité de la Société, avec **une très forte proposition de logements livrés en acquisition amélioration** (66 % des livraisons), contre seulement 8 % dans le parc social national.



Prix de revient des logements réceptionnés

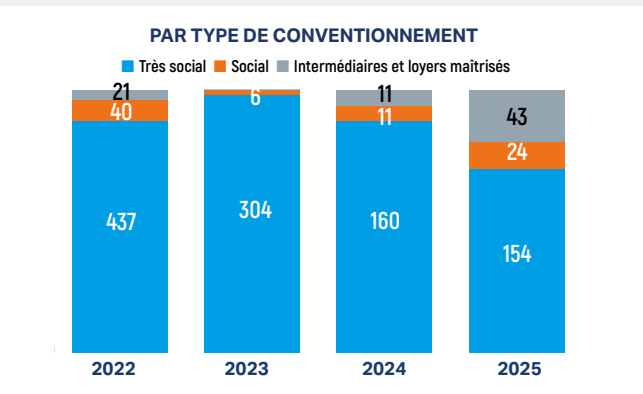
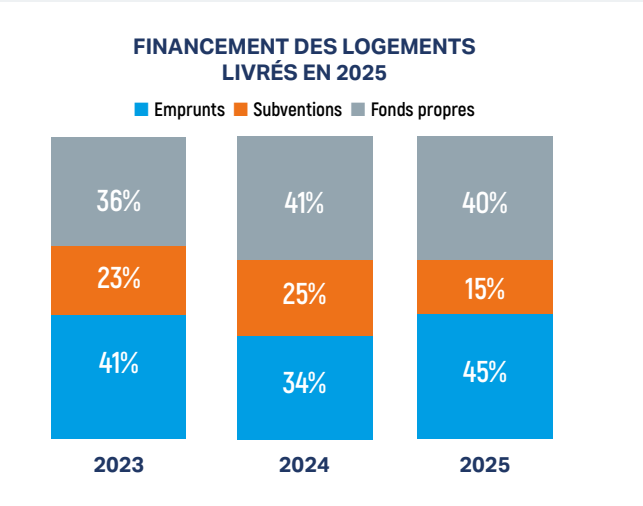
Le prix moyen des logements réceptionnés ressort à **188 K€ par logement**, contre 134 K€ en 2024. Cette progression notable est liée à la livraison de deux opérations situées à Paris et destinées à de l'hébergement d'urgence, géré par l'association Habitat et Humanisme Urgence.

Retraité de ces opérations, **le coût de revient par logement s'établit à 145 K€.**

Modalités de financement des logements livrés

Pour les logements livrés en 2025, on note **une stabilisation de la part des fonds propres**, laquelle s'établit désormais à 40 % du coût de revient, contre 41 % en 2024.

Cette évolution est notamment liée à la hausse tendancielle des livraisons de logements collectifs, dont la part de fonds propres est généralement moins élevée que les opérations de logements diffus, compte tenu d'une meilleure rentabilité de ses opérations.



² Selon les données du SDES, dans sa note de conjoncture de janvier 2026. Données nationales des mises en service de l'année 2024.

ÉTAT DU PARC AU 31 DÉCEMBRE 2025

Le parc de logements mis en location s'élève à **6 235 logements** à fin 2025.⁴

Il se répartit entre 4 642 logements diffus et 1 593 logements foyers (pensions de famille, résidences sociales...).

La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles (hors effet des fusions réalisées et immobilisations en cours mais y compris les baux à réhabilitation) s'élève à **695 M€**, contre 642 M€ à fin 2024.

⁴ Le parc de logements gérés correspond aux logements mis en location. Il inclut donc les logements acquis occupés, et pour lesquels les travaux de réhabilitation ne sont pas encore réceptionnés.

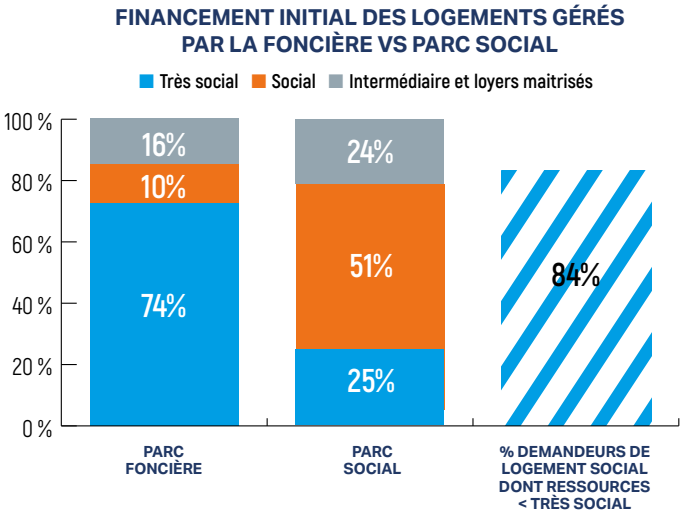
Structure du parc de logements situés en zone tendue

À fin 2024, plus de 83% des logements étaient situés en zone tendue (A, Abis et B1).

Des modifications de zonage étaient intervenues en 2023 et 2024. Une nouvelle modification de zonage est intervenue en septembre 2025.⁵ Cette modification a entraîné le reclassement de 468 communes dans une zone de tension supérieure, et le déclassement de 19 communes en zones de tension inférieure.

Ainsi, à fin 2025, environ 79 % des logements se situent en zone tendue (Abis, A et B1). Cette baisse tendancielle marque le développement du parc géré par la Société en dehors des zones habituellement investies, afin d'accompagner le développement de toutes les associations territoriales du Mouvement.

Seulement 5 % des logements se situent en zone très détendue (zone C).



Répartition des logements par nature d'immeuble

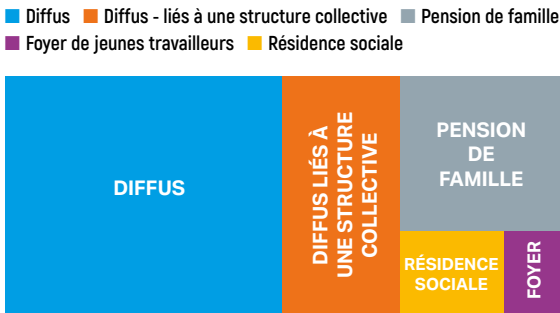
Le parc immobilier est également caractérisé par une dispersion sur un très grand nombre d'immeubles. Ainsi, **environ 47 % des immeubles du parc ne comptent qu'un seul logement** (un logement isolé dans un copropriété par exemple), et 85 % des immeubles du parc comptent moins de 10 logements.

⁵ Arrêté du 5 septembre 2025 publié au Journal Officiel de la République Française le 6 septembre 2025 : Arrêté du 5 septembre 2025 modifiant l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation - Légifrance.

⁶ Sur la base des livraisons de logements sociaux des années 2021 à 2024. Données issues de l'enquête RPLS annuelle, compilées par le SDES - Service des données et études statistiques, rattaché au Commissariat général au développement durable.

⁷ Ratio du nombre de personnes en situation de fragilité économique, rapporté au nombre total de bénéficiaires.

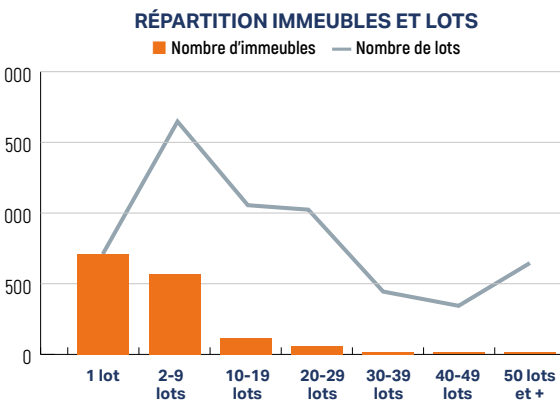
PARC DE LOGEMENTS GÉRÉS À FIN 2025



Financement initial des logements

Plus de 74% des logements de la Société sont sous plafond de ressources PLAI (très social), contre 25% pour le parc social.⁶

Ainsi, 84 % du parc de la Société est constitué de logements sociaux ou très sociaux, loués à des personnes en situation de fragilité économique à hauteur de 83,9 %, selon le dernier reporting SIEG établi en janvier 2026, sur la base des données 2024.⁷



GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Analyse de l'activité de gestion locative

La gestion des logements est confiée à des agences immobilières partenaires. Les plus importantes, au nombre de 11, appartiennent au Mouvement.

Le détail des loyers bruts perçus en K€ hors charges est le suivant :

À FIN 2025			À FIN 2024			VARIATION		
LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL	LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL	LOGTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL
18 886	4 331	23 217	18 178	3 976	22 154	708	355	1063
						3,9%	8,9%	4,8%

Les loyers augmentent de 4,8 % sous l'effet conjugué de l'augmentation des loyers (+3,26%) - soit le taux de variation de l'IRL - et marginale-ment de la hausse du nombre de logements dans le parc de la Société (+4,1%).

La progression constatée sur les loyers des foyers et résidences sociales est notamment liée à une régularisation de loyer de 52 K€. Retraité de cet impact, la progression est limitée à 7,6 %.

Analyse des créances et des impayés

Les créances et impayés évoluent et se répartissent de la façon suivante :

EN K€	LOGEMENTS INDIVIDUELS		LOGEMENTS COLLECTIFS		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
LOYERS ET CHARGES	23 548	22 129	4 667	4 346	28 216	26 476
Loyers	18 886	18 178	4 331	3 976	23 217	22 154
Charges	4 662	3 951	336	371	4 999	4 321
CRÉANCES LOCATAIRES	5 653	5 232	1 298	1 027	6 950	6 259
% Créances sur loyers et charges	24,0%	23,6%	27,8%	23,6%	24,6%	23,6%
IRRÉCOUVRABLES	165	22	0	0	165	22
% Irréouvrable sur loyers et charges	0,7%	0,1%	0,0%	0,0%	0,6%	0,1%
PROVISION SUR CRÉANCES	2 258	2 000	0	0	2 258	2 000
% De provision sur créances	39,9%	38,2%	0,0%	0,0%	32,5%	32,0%
COÛT NET DES IMPAYÉS	565	307	0	0	565	307
% Coût net sur loyers et charges	2,4%	1,4%	0,0%	0,0%	2,0%	1,2%

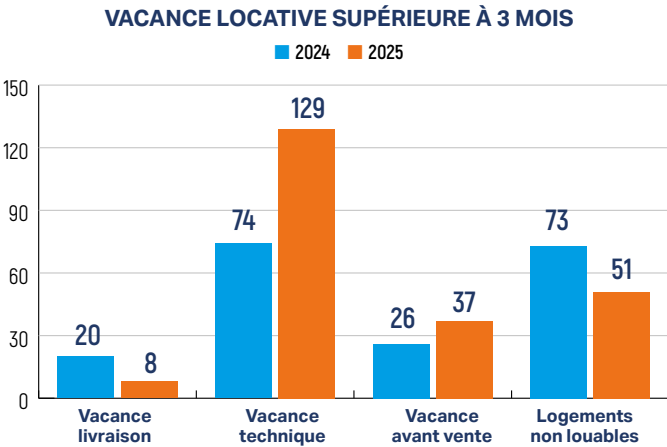
Les différents postes du tableau progressent sous l'effet du développement du parc immobilier mis en service. Le coût net des impayés (irrécouvrables + variation nette de la provision clients) s'élève à 565 K€ (contre 307 K€ en 2024). Il représente 2,0 % des loyers et charges appelés sur la même période.

Analyse de la vacance au 31/12/2025

Le nombre de logements vacants au 31 décembre 2025 s'élève à 310, dont 225 depuis plus de trois mois.

La répartition est détaillée dans le tableau ci-contre.

La progression de la vacance est principalement liée à la vacance technique, pour la réalisation de travaux dans le logement, directement corrélée à la montée en charge du Programme Pluriannuel de Travaux (PPT).



Réalisation de logements sociaux et très sociaux

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Entretien du patrimoine et charges de copropriété

Les dépenses d'entretien comptabilisées en compte de résultat progressent de 360 K€ pour atteindre 4 626 K€ (dont 1 678 K€ considérées comme récupérables). Les charges de copropriété s'affichent en hausse de 407 K€ pour atteindre 6 304 K€, contre 5 897 K€ en 2024.

Réhabilitation

La stratégie de rénovation est impulsée par la priorisation des rénovations énergétiques en fonction des DPE (Diagnostics de Performance Énergétique), et des travaux d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite. En 2025, la Société a livré 56 projets pour 108 logements réhabilités et souhaite accélérer le programme de réhabilitation de son patrimoine. Ainsi, 70 projets représentant 276 logements ont été validés en comité de patrimoine en 2025. Cette stratégie se reflète sur le niveau des dépenses d'investissement en réhabilitation.

RÉALISATION DU PROGRAMME DE CESSION

Le budget initial 2025 prévoyait la réalisation de plus-values de cessions à hauteur de 700 K€. Confronté à une pénurie de ressources pour exécuter le programme de cession envisagé, le montant des plus-values se limite à 101 K€ sur l'année.

- Les détails et prix de cessions sont les suivants :
- ✓ Cession d'un grenier dans un immeuble situé à Lyon 07 : 15 K€,
 - ✓ Cession d'un garage à Gap pour 15 K€,
 - ✓ Un immeuble de trois logements à Saint-Priest (69) : 315 K€,
 - ✓ Un terrain à Millery (69) pour 110 K€,
 - ✓ Cession d'un foncier à Villeurbanne (69) : 750 K€.

Soit un montant total de cessions de 1 205 K€.

Une partie de ces cessions est liée à des opérations de remembrement immobilier ou d'opération de revente / rachat, préalables à la réalisation d'opérations immobilières pour la Société : pour un montant de 860 K€.

Ainsi, le montant des ventes représentatif de la réalisation du programme de cession est de 345 K€, générant 74 K€ de plus-values.

La cession du patrimoine devient un enjeu majeur dans le Plan Stratégique du Patrimoine de la Société. Elle permettra de financer de nouveaux logements neufs d'une part, et de contenir le vieillissement du parc d'autre part. L'identification des biens à forte plus-value de cession a été menée en 2025 et viendra alimenter le plan de cession des prochaines années, en accord avec les Associations Territoriales.

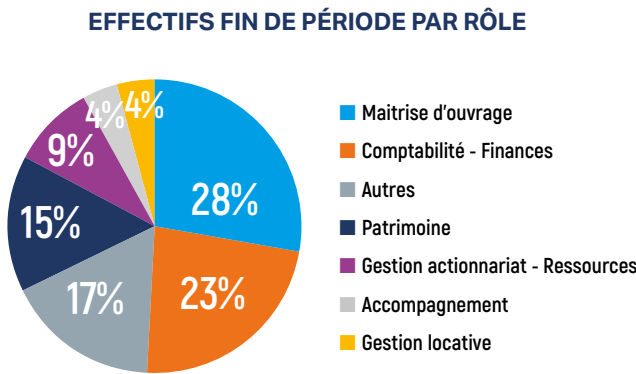


RESSOURCES HUMAINES

Détail des effectifs

Les effectifs à fin d'année 2025 s'établissent à 47 salariés, et 45,9 ETP à fin décembre 2025.

La décomposition par service est la suivante :



9 nouveaux salariés ont été embauchés en cours d'année, 7 en contrat à durée indéterminée et 2 à durée déterminée.

10 salariés ont quitté la Société.

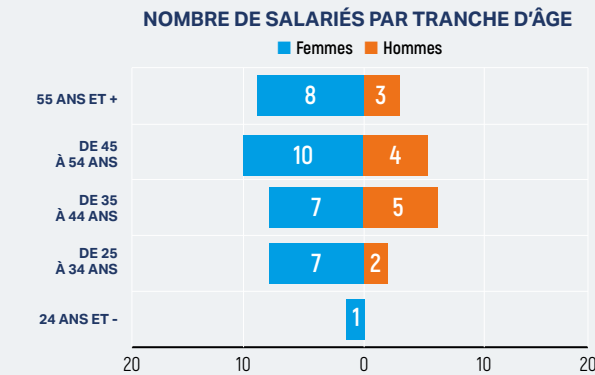
* L'UES de Caluire et Cuire est composée notamment de la Fédération Habitat et Humanisme et de la Société.



Autres éléments

HANDICAP ET TRANCHES D'ÂGE

L'effectif est composé de 33 femmes et 14 hommes. La Société emploie deux personnes en situation de handicap, respectant ainsi ses obligations en matière d'accueil des personnes en situation en handicap. Enfin, les tranches d'âge des salariés sont les suivants :



INDEX DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

En tant que membre de l'UES* de Caluire et Cuire, la Société est tenue de calculer l'index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Ainsi, au titre de l'année 2025, l'index pour l'UES auquel appartient la Société s'établit à 96 sur 100.

Il reflète l'engagement du Mouvement en faveur de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes qui se traduit par des actions concrètes à chaque étape du parcours professionnel : recrutement, évolution et rémunération, avec une attention constante portée à l'équité salariale entre les femmes et les hommes, à postes et expériences comparables.

MISE EN PLACE D'UNE DÉMARCHE QUALITÉ DE VIE ET CONDITIONS DE TRAVAIL

En octobre 2025, un projet Qualité de Vie et Conditions de Travail (QVCT) au sein du collectif de travail (UES de Caluire et Cuire) a été initié.

Cette démarche se déroule en deux phases :

- ✓ Phase d'étude : réalisation d'un pré-diagnostic autour des risques psychosociaux identifiés, préparation de questionnaires pour des entretiens individuels pour environ 50 % des effectifs de la Société, tests Karasek pour l'ensemble des salariés de la Société,
- ✓ Phase d'actions à déterminer en fonction des résultats de la phase d'étude.

La phase d'étude est en cours, à la date de rédaction du présent rapport. Un comité de pilotage a été mis en place, composé de salariés, de membres du Comité Social et Économique, de préventeurs externes, et d'un consultant externe.

GOVERNANCE

Les organes de gouvernance de la Foncière, société en commandite par actions, sont composés d'une gérance et d'un Conseil de Surveillance.

Le gérant commandité est la SARL "FG2H", dont le capital est détenu à plus de 99% par la Fédération Habitat et Humanisme.

Cette SARL est représentée par ses deux co-gérants :

- François BOUCHARD
- Pascal TISSEAU

Les associés commanditaires sont représentés par un Conseil de Surveillance de 12 membres, présidé par Pierre JAMET, nommé lors de l'assemblée générale du 5 juin 2012 :

- Serge BLANC
- Pierre du PELOUX
- Michel ODE
- H&H Rhône, représentée par Philippe FLAMENT
- H&H Île-de-France, représentée par Patrick GARNIER
- H&H Hérault, représentée par Hélène TURION
- H&H Nord, représentée par Jean GADENNE
- Accession solidaire, représentée par Philippe LOMBARD
- H&H Gironde, représentée par Bruno MARTIN
- H&H Alsace, représentée par Jean-Michel ROHMER
- H&H Loire-Atlantique, représentée par Philippe GAMBEY

Divers comités statutaires et internes prennent des décisions ou apportent aux gérants les avis et les éléments d'information dont ils ont besoin pour prendre leurs décisions : Comité d'Engagement, Comité de Faisabilité, Comité Patrimoine, Comité des Finances.

Par ailleurs, au sein du Mouvement H&H, le Comité des Risques et le Comité des Auditeurs interviennent également auprès de la Foncière.

Les comptes 2025 de la Foncière sont certifiés sans réserve par le cabinet ERNST & YOUNG, commissaire aux comptes de la société.



CHIFFRES CLÉS

Capital social + Prime d'émission	386 M€
Capitaux Propres	536,6 M€
Chiffre d'affaires	28,2 M€
Nombre d'actionnaires	11 246
Nombre de salariés	47
Nombre de logements loués	6 235

BILAN ACTIF

PASSIF

EN K€	31/12/25			31/12/24
	Brut	Amortissement	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4 561	1 826	2 736	2 913
Concessions, brevets et droits similaires	193	193	0	55
Fonds commercial	4 368	1 633	2 736	2 858
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	754 744	146 179	608 565	555 792
Terrains	159 045	0	159 045	147 472
Constructions	531 932	145 822	386 109	357 223
Autres immobilisations corporelles	653	357	296	253
Immobilisations en cours	63 115	0	63 115	50 844
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	2 259	32	2 227	1 048
Autres participations	456	29	427	427
Autres titres immobilisés	600	0	600	600
Autres immobilisations financières	1 202	3	1 200	21
TOTAL	761 564	148 037	613 527	559 752
ACTIF CIRCULANT				
CRÉANCES	53 318	2 258	51 061	42 938
Clients et comptes rattachés	7 715	2 258	5 458	4 650
Autres créances	45 603	0	45 603	38 288
DISPONIBILITÉS ET DIVERS	70 557	357	70 200	87 355
Valeurs mobilières de placement	61 381	357	61 024	77 504
Disponibilités	9 071	0	9 071	9 784
Charges constatées d'avance	105	0	105	68
TOTAL	123 875	2 614	121 261	130 293
TOTAL GÉNÉRAL ACTIF	885 439	150 651	734 788	690 045

EN K€	31/12/25	31/12/24
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	248 886	235 162
Prime d'émission, de fusion, d'apport	137 421	128 769
Réserve légale	183	183
Réserves statutaires ou contractuelles	29	29
Autres réserves	860	1 963
Résultat de l'exercice	-2 376	-1 103
Subventions d'investissement	151 639	141 790
TOTAL	536 643	506 792
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	1 551	1 406
Provisions pour charges	94	211
TOTAL	1 645	1 617
DETTES		
DETTES FINANCIÈRES	190 056	176 525
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	179 407	165 390
Emprunts et dettes financières divers	10 650	11 135
DETTES DIVERSES	6 444	5 110
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 273	3 518
Dettes fiscales et sociales	1 280	1 155
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 540	0
Autres dettes	351	437
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL	196 500	181 636
TOTAL GÉNÉRAL PASSIF	734 788	690 045

COMPTE
DE RÉSULTAT

EN K€	NET AU 31/12/25	NET AU 31/12/24
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue de services	28 733	26 838
CHIFFRE D'AFFAIRES NETS	28 733	26 838
Production immobilisée	1 851	1 536
Subvention d'exploitation reçue	11	5
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	949	449
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1 195	0
Autres produits	6 668	5 237
TOTAL (I)	39 406	34 066

CHARGES D'EXPLOITATION		
CHARGES EXTERNES TOTALES	16 225	14 959
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	16 225	14 959
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	2 765	3 056
CHARGES DES PERSONNEL	2 893	2 628
Salaires et traitements	1 941	1 800
Charges sociales	951	828
DOTATIONS D'EXPLOITATION	14 289	12 882
Dotations aux amortissements sur immobilisations	13 094	12 016
Dotations aux provisions sur immobilisations	483	491
Dotations aux provisions sur actif circulant	432	284
Dotations aux provisions pour risques et charges	279	90
VALEURS COMPTABLES DES IMMO INCORPO ET CORPO CÉDÉES	1 094	0
AUTRES CHARGES	1 479	296
TOTAL (II)	38 744	33 822
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	662	244

EN K€	NET AU 31/12/25	NET AU 31/12/24
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	0	0
Produits des autres valeur mobilières et créances de l'actif immobilisé	13	13
Autres intérêts et produits assimilés	498	430
Reprise sur provisions et transfert de charge	426	648
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	784	68 721
TOTAL	1 720	69 812

CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	357	426
Intérêts et charges assimilées	4 333	4 607
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	68	67 701
TOTAL	4 758	72 735
RÉSULTAT FINANCIER	-3 038	-2 923
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-2 376	-2 679

PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	958
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	745
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	362
TOTAL	0	2 065
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	138
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	271
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	80
TOTAL	0	489
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0	1 576

Impôts sur les bénéfices	0	0
TOTAL DES PRODUITS	41 126	105 943
TOTAL DES CHARGES	43 502	107 046
BÉNÉFICE OU PERTE	-2 376	-1 103

VARIATION DE TRÉSORERIE

EN K€	31/12/25	31/12/24
OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		
RÉSULTAT NET	-2 376	-1 103
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à exploitation :		
- Amortissements et provisions	13 303	12 153
- Plus ou moins-values de cession	101	527
- Subventions virées au compte de résultat	5 259	5 156
- Incidence des variations des décalages de trésorerie sur opérations d'exploitation	-868	-1 689
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION : I	4 699	3 677
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Décais, provenant de l'acquisition d'immo. corp. et incorp.	66 339	32 383
Encais, provenant de la cession d'immo. corp. et incorp.	1 195	745
Décais, provenant de l'acquisition d'immo. financière	-1 179	-418
Encais, provenant de l'acquisition d'immo. financière	0	0
Subventions d'investissements reçus	8 364	9 057
Variations des fournisseurs d'immobilisations	0	0
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS : II	-57 959	-23 000
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentations de capital	22 376	22 711
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	17 744	16 543
Remboursements d'emprunts	4 053	5 995
Avances reçues des tiers		0
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT : III	36 067	33 260
VARIATION DE TRÉSORERIE = I+II+III	-17 192	13 937
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE = IV	87 287	73 350
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE = I+II+III+IV	70 095	87 287



Compte de résultat simplifié

Le compte de résultat simplifié est le suivant :

EN K€	2024 PRO FORMA	2025	VAR N/N-1
(I) LOYERS ET CHARGES APPELÉS	26 476	28 216	1 740
Loyers	22 154	23 217	1 063
Charges	4 321	4 999	677
Charges locatives récupérables	(6 891)	(7 289)	(398)
Charges propriétaires non récupérables	(8 099)	(8 960)	(861)
(II) MARGE LOCATIVE	11 486	11 967	481
% Marge locative	51,8%	51,5%	-0,3%
% Facturation des charges récupérables	62,7%	68,6%	5,9%
(III) RÉSULTAT NET SUR L'ACTIVITÉ DE MOA	(245)	173	417
Services Extérieurs & achats	(1 379)	(1 725)	(346)
Autres impôts et taxes	(580)	(404)	177
Charges de personnel hors MOA	(1 775)	(1 954)	(179)
Autres charges et Produits nets	719	185	(534)
Plus value de cession des biens	527	101	(426)
(IV) EBITDA	8 753	8 343	(410)
% Des loyers	39,5%	35,9%	-3,6%
Dotation amort immob	(12 016)	(13 094)	(1 078)
Quote part de subventions investies	5 156	5 259	103
Reprise de prov et transf de charges	588	917	329
Dotation amort et prov autres	(661)	(762)	(101)
(VI) RESULTAT D'EXPLOITATION	1 820	662	(1 158)
Résultat financier	(2 923)	(3 038)	(115)
Résultat exceptionnel	-	-	-
Impôt sur les bénéfices	-	-	-
(VII) RÉSULTAT NET	(1 103)	(2 376)	(1 273)

Les données 2024 ont été retraitées en proforma afin de présenter des données homogènes. Ainsi, les plus-values de cession ont-elles été incluses dans le résultat d'exploitation, et les charges et produits exceptionnels reventilés en autres charges et produits d'exploitation.

Éléments non récurrents

Au titre de l'exercice 2025, des éléments non récurrents impactent négativement le résultat d'exploitation, à hauteur de 795 K€.

Il s'agit de dotations aux amortissement relatives à des biens mis en service antérieurement à 2025, mais non encore amortis (compléments d'amortissement pour la plupart). Les mises en services « comptables », à hauteur de 10,4 M€, ont généré des dotations aux amortissements de régularisation, à hauteur de 795 K€.

Retraité de ces éléments non récurrents, le résultat d'exploitation s'établirait à 1 457 K€, en baisse de 363 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le détail du compte de résultat est présenté ci-dessous :

EN K€	2025 Non Récurrent	2025 Récurrent	2025 GLOBAL
(I) LOYERS ET CHARGES APPELES		28 216	28 216
Loyers		23 217	23 217
Charges appelées		4 999	4 999
Charges locatives récupérables		(7 289)	(7 289)
Charges propriétaires non récupérables		(8 960)	(8 960)
(II) MARGE LOCATIVE		11 967	11 967
(III) RÉSULTAT NET SUR L'ACTIVITE DE MOA		173	173
Services Extérieurs & achats		(1 725)	(1 725)
Autres impôts et taxes		(404)	(404)
Charges de personnel hors MOA		(1 954)	(1 954)
Autres charges et Produits nets		185	185
Plus value de cession des biens		101	101
(IV) EBITDA		8 343	8 343
Dotation amort immob	(795)	(12 299)	(13 094)
Quote part de subventions investies		5 259	5 259
Reprise de prov et transf de charges		917	917
Dotation amort et prov autres		(762)	(762)
(VI) RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(795)	1 457	662
Résultat financier		(3 038)	(3 038)
Résultat exceptionnel		-	-
Impot sur les bénéfices		-	-
(VII) RÉSULTAT NET	(795)	(1 581)	(2 376)

Un taux de marge brute stabilisé

Le taux de marge brute s'établit à 51,5 % en 2025, en baisse de 0,3 points par rapport à 2024, soit 481 K€ en valeur brute. À taux de marge constante, la progression aurait été de 551 K€, soit un impact de la baisse du taux de marge de -62 K€.

Le montant global des charges locatives s'établit à 16 249 K€, en progression de 1 259 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Les dépenses d'entretien, récupérables ou non récupérables progressent de 270 K€, en lien avec la montée en charge du PPT.

EN K€	2024 PRO FORMA	2025	VAR N/N-1
TOTAL DES CHARGES LOCATIVES	(14 990)	(16 249)	(1 259)
CHARGES LOCATIVES RÉCUPÉRABLES	(6 891)	(7 289)	(398)
Charges de copropriété	(4 718)	(5 043)	(325)
Charges d'entretien	(1 631)	(1 678)	(47)
Taxe ordures ménagères	(543)	(569)	(26)
CHARGES PROPRIÉTAIRES NON RÉCUPÉRABLES	(8 099)	(8 960)	(861)
Charges locatives et immobilière NR	(1 430)	(1 692)	(263)
Entretien et réparation NR	(2 725)	(2 948)	(223)
Honoraires de Gestion Régie	(1 907)	(2 220)	(313)
Taxe foncière + Ordures ménagères récupérables	(1 731)	(1 536)	195
Coût net des impayés	(307)	(565)	(258)

Les taxes foncières et taxes d'ordures ménagères s'affichent en diminution de 169 K€, compte tenu de 270 K€ de demandes de dégrèvement de taxe foncières formulées en fin d'année 2025. Le montant n'est pas encore réglé à la date de rédaction du présent rapport, mais la Société est confiante dans la probabilité de succès de ces demandes. En effet, les demandes ont été réalisées avec un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé.

Les honoraires de gestion facturés par les agences immobilières progressent de 313 K€, et s'établissent désormais à 12,2 % des loyers appelés, contre 10,5 % en 2024.

Une activité de maîtrise d'ouvrage à l'équilibre

EN K€	2024 PRO FORMA	2025	VAR N/N-1
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ DE MAÎTRISE D'OUVRAGE	(245)	173	417
Honoraires montages	1 536	1 851	315
Honoraires MOD	(882)	(854)	27
Coûts salariaux directs	(899)	(824)	75

Les honoraires de montage, intégrés dans le coût des opérations s'établissent à 1 851 K€, contre 1 536 K€ en 2024. Cette progression est le signe d'un rebond notable de l'activité de maîtrise d'ouvrage, reflétée en partie par les livraisons de l'année, et qui va se traduire par une progression du nombre de livraisons en 2026.

Les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée, facturés par les associations du Rhône et de l'Ile-de-France diminuent, notamment du fait d'une moindre activité en Ile de France.

La baisse des coûts salariaux directs est liée à un fort turn-over subi durant l'année 2025, avec les départs de trois chargés d'opérations. L'évolution des effectifs est détaillée *infra*.

Autres charges et Produits d'exploitation

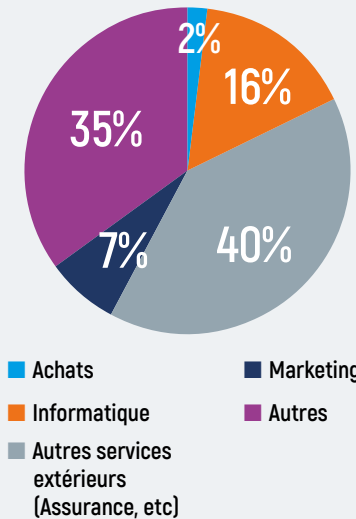
ÉVOLUTION DES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Les achats et charges externes progressent de +346 K€, pour s'établir à 1 725 K€ principalement sous l'effet conjugué :

- ✓ de la progression des coûts informatiques facturés par l'entité du Mouvement, compte tenu des projets mis en place pour améliorer l'outil de gestion immobilière interne HESTIA : +64 K€,
- ✓ de la hausse des coûts d'assurance, principalement de l'assurance propriétaire non occupant : +121 K€. La progression du parc, couplé à une dégradation des résultats techniques expliquent cette progression. Le contrat venant à échéance au 31 décembre 2026, un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage devrait permettre de relancer une consultation à même de faire baisser le montant de prime, en réinterrogeant les pratiques assurantielles.

Le détail des autres achats et charges externes est détaillé dans le graphique ci-contre :

DÉTAIL DES CHARGES EXTERNES



AUTRES IMPÔTS ET TAXES

La décomposition des autres impôts et taxes est présentée dans le tableau ci-dessous :

EN K€	2024 PRO FORMA	2025	VAR N/N-1
AUTRES IMPÔTS ET TAXES	(578)	(404)	(175)
CRL	(373)	(299)	(74)
CGLLS	(25)	(31)	6
Autres impôts	(14)	(10)	(4)
Taxe sur les logements vacants	(167)	(64)	(103)

La majeure partie provient de la contribution sur les revenus locatifs, laquelle représente 1,29 % des loyers 2025. La taxe sur les logements vacants s'affiche en diminution, du fait (i) de moindre avis d'imposition reçus et (ii) d'une meilleure gestion des demandes de dégrèvement.

ÉVOLUTION DES FRAIS DE PERSONNEL NET

Afin de permettre une lecture plus claire de la masse salariale de la Société, les coûts salariés de maîtrise d'ouvrage, sont intégrés dans les tableaux ci-dessous :

EN K€	2024 PRO FORMA	2025	VAR N/N-1
FRAIS DE PERSONNEL NETS	(2 674)	(2 778)	(104)
Salaires et Charges	(2 793)	(3 150)	(356)
Mise à disposition de personnel	232	438	205
Personnel détaché	(48)	(4)	44
Autres charges de personnel	(65)	(62)	3

Dans le cadre de la réorganisation de l'ensemble des services du site de Caluire et Cuire, a été mise en place une convention en sein des entités employant du personnel sur site, permettant la refacturation des charges de personnel selon des règles définies soit en fonction du temps passé soit au prorata des effectifs. Aux côtés de ses collaborateurs salariés, la Société bénéficie d'une équipe de bénévoles qui assurent le fonctionnement des structures d'administration et de contrôle : Conseil de Surveillance, Gérance et Comité d'Engagements.

La masse salariale nette progresse de 104 K€. Elle est notablement impactée par une progression des refacturations de personnel aux autres entités de l'unité économique et sociale de Caluire et Cuire : +205 K€.

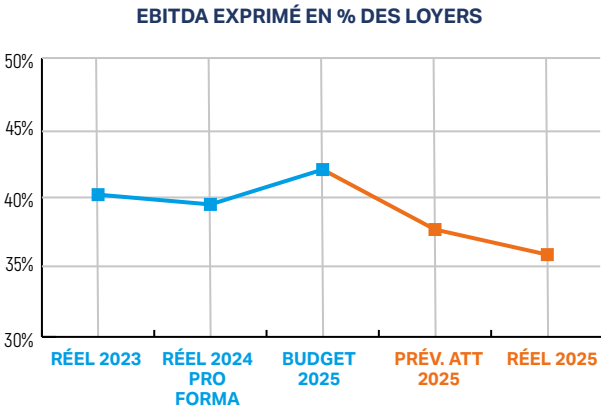
AUTRES CHARGES DE GESTION

Ce poste est notamment constitué des frais d'abandon d'opérations pour 550 K€, contre 239 K€ en 2024. Il inclut également des régularisations de dettes et créances.

Un EBITDA à faible étiage

L'EBITDA s'établit à **8 343 K€**, en baisse de 410 K€ par rapport à l'année précédente. Il représente 35,9 % des loyers, contre 39,5 % en 2024. Néanmoins, comme rappelé ci-dessus, le ratio 2024 est majoré d'éléments initialement comptabilisés en produits exceptionnels.

L'évolution depuis 2023 et comparée aux budgets prévisionnels 2025 est détaillée ci-contre :



Des charges et produits calculés en progression

Le montant net des produits (quote-part de subventions d'investissement reprises au résultat et reprises de provisions) et des charges (dotations aux amortissements, dotations aux provisions) calculés progresse notablement pour s'établir à 7 680 K€, contre 6 933 K€ en 2024.

La hausse provient essentiellement des dotations aux amortissements sur immobilisations, en progression de 1 078 K€, dont 795 K€ liés à des dotations relatives à des mises en service antérieures à 2025. Retraitée de cet impact non récurrent, la dotation progresse de 283 K€, en lien avec la progression du parc géré.

Les provisions sur immobilisations diminuent de 101 K€, décomposées comme suit :

- ✓ **Provision sur opération en cours** : provisions constituées en 2024 pour tenir compte d'un risque de perte sur opération, à hauteur de 184 K€. La provision a été intégralement reprise, les dépenses ayant constatées en 2025,
- ✓ **Provision sur les biens mis en service** : + 2 K€, compte tenu du changement d'estimation des règles de provisionnement détaillées en annexe des comptes annuels.

Comme indiqué ci-avant, les dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients s'établissent à 432 K€ et sont incluses dans le coût des impayés détaillé plus haut.

À noter qu'en 2022, une provision d'un montant d'un million d'euros avait été constituée pour couvrir un risque sur une opération immobilière. Le litige est toujours pendant devant les juridictions judiciaires. Les conclusions du rapport d'expertise rendu sont plutôt favorables à la Société. Le montant de la provision constituée a été ajusté d'un montant de 46 K€, représentatif des frais financiers sur emprunt mis en place pour le financement de cette opération.

Résultat d'exploitation impacté par des éléments non récurrents

Compte tenu des éléments indiqués ci avant, et notamment les dotations aux amortissements non récurrentes, le résultat d'exploitation s'établit à 662 K€, en diminution de 1 158 K€ par rapport à 2024.

Par " activité ", le résultat s'explique de la façon suivante :

EN K€	RÉSULTAT 2025	COMMENTAIRES
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-688	Progression imputable à la progression des honoraires de montage (+51 K€) comparée à la progression contenue des charges (honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée et absences de chargés d'opérations en 2025 par suite d'un turn over significatif).
ACTIVITÉ PATRIMOINE	+3 517	Le résultat de l'année est fortement impacté par les éléments non récurrents, à hauteur de -795 K€.
FONCTIONNEMENT	-2 167	Dans ces coûts se retrouvent principalement les frais de personnel, les frais informatiques, les assurances et les frais d'annonces et insertion
TOTAL	662	

Activité immobilière : suivi des projets immobiliers jusqu'à leur mise en service :
- Produits : honoraires de montage
- Charges principales : frais de personnel directs et indirects (honoraires de montage facturés par les associations).

Activité patrimoine : gestion locative des logements de la Foncière :
- Produits : loyers
- Charges principales : dotations aux amortissements des actifs immobiliers, charges du propriétaire et frais de gestion, entretien, impayés nets.

Fonctionnement : coûts indirects aux deux activités :
- Charges principales : frais de personnel, honoraires, informatique et marketing.

Résultat financier

Le résultat financier ressort à (3 038 K€), en baisse de 115 K€ par rapport à l'année précédente.

EN K€	2024 PRO FORMA	2025	VAR N/N-1
RÉSULTAT FINANCIER	(2 923)	(3 038)	(115)
Charges d'intérêts sur emprunts	(4 249)	(4 591)	(341)
Variation des intérêts courus sur emprunts	(361)	266	627
Autres charges d'intérêts	3	(8)	(11)
Produits financiers	1 463	1 226	(238)
Variation des provisions financières	221	70	(152)

Les charges d'intérêts versées progressent de 341 K€, compte tenu (i) de la progression de l'endettement pour financer la croissance du parc, et (ii) des modalités particulières des emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires, lesquelles lissent les évolutions du taux du livret A, à la hausse comme à la baisse.

Ainsi, la baisse du taux du Livret A à 2,16 % en moyenne sur 2025, est particulièrement visible dans la variation des intérêts courus sur emprunts, lesquels diminuent de 627 K€.

Au global (intérêts versés et variation des intérêts courus non échus), les charges d'intérêts s'affichent en retrait de 286 K€.

Les produits financiers ressortent à 1 226 K€, en diminution de 238 K€ par rapport à 2024, en lien avec la détente intervenue en 2024 et 2025 sur les taux d'intérêts. En effet, une partie significative de la trésorerie disponible de la Société est placée en produits monétaires de court terme.

Afin de dynamiser la rentabilité de ses placements, la société a finalisé sa stratégie de placement en fin d'année 2025, et la met progressivement en œuvre sur l'année 2026.

RÉSULTAT NET

Après prise en compte de l'IS, le résultat net ressort en perte à (2 375 K€).

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il est proposé à l'assemblée générale d'affecter le résultat tel qu'il ressort des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2025, soit une perte de - 2 376 860,26 € :

- ✓ au compte " Autres Réserves " pour un montant de 860 256,31 €, qui sera ainsi ramené de la somme de 860 256,31 € à la somme de 0,00 €,
- ✓ au compte de report à nouveau débiteur pour un montant de 1 515 603,95 €.

DIVIDENDES

Afin de se conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, et en application du statut SIEG, aucune distribution de dividende n'est effectuée par la Société.

DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, aucune dépense et charge visées à l'article 39-4 et 39-5 dudit code n'a été comptabilisée.

EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE



Évolution de l'actif immobilisé net

Cette donnée constitue un bon instrument de mesure de l'activité construction et réhabilitation de la Société. Il n'y a pas eu de variation notable sur les immobilisations incorporelles principalement constituées de baux.

Les immobilisations corporelles (Terrains, Bâtiments, Autres Immobilisations Corporelles, En cours) progressent de +65 M€.

Cette variation provient de la conjugaison des éléments suivants :

- ✓ Biens mis en service en cours d'année : 54 M€,
- ✓ En cours de production de l'année : 12 M€,
- ✓ Cessions : 1 M€

À la date de clôture des comptes, les immobilisations financières sont constituées :

- ✓ d'actions propres de la Société dans le cadre du programme de rachat d'actions pour 1 179 K€,
- ✓ de parts sociales de la société Habitat et Humanisme Développement Immobilier pour 418 K€,
- ✓ de parts sociales de partenaires bancaires pour 600 K€,
- ✓ d'autres immobilisations financières pour 61 K€.

Évolution de l'actif circulant

Les créances clients progressent de +1,1 M€ en valeur brute. Cette progression est notablement liée à celle des factures à établir pour 628 K€, constituées notamment des refacturations de masse salariale. Ces créances font l'objet de provision pour dépréciation à hauteur de 2,3 M€, soit 32,5 % du montant brut des créances, taux stable par rapport à l'année précédente.

Fonds propres

La situation financière de la Société est caractérisée par un niveau élevé de capitaux propres, surtout si on la compare aux entreprises exerçant dans le même secteur d'activité. Les ressources propres constituent, en effet, près de 52,7 % du total de bilan et si l'on y ajoute les subventions d'investissement, ce pourcentage monte à 73,1 %, taux quasi identique à celui constaté depuis 2023.⁸

Le pourcentage de fonds propres s'élève à 35,6 % pour les autres bailleurs sociaux, selon les comptes 2023 .

⁸ Données 2023 selon étude annuelle 2025 de la Banque des Territoires

Excédent Brut d'Exploitation et Capacité d'autofinancement

EN K€	2025	2024	2023	2022	2021
EBE	8 711	7 735	7 398	8 620	7 748
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	5 572	5 366	5 009	7 831	7 310

L'EBE progresse de 976 K€ principalement sous l'effet de la progression de la valeur ajoutée (+ 944 K€). La progression de la masse salariale est plus que contre balancée par une diminution des impôts et taxes.

Exprimé en pourcentage de la production, l'EBE retrouve ainsi son étiage de l'année 2023 à 28,5 % de la production de l'année, contre 27,3 % en 2024 et 28,4 % en 2023.

La CAF progresse de 206 K€, sous l'effet (i) de la progression de l'EBE et des reprises de subventions, mais est freinée dans sa croissance par (ii) la progression des dotations nettes aux amortissements et provisions (+ 1 150 K€), et la baisse des plus-values de cessions (-426 K€).

La CAF libre (CAF rectifiée des produits de cessions d'immobilisation, minorée des remboursements d'emprunt en principal) s'établit à 1 874 K€, contre 2 220 K€ en 2024. Il est rappelé que sont pris en compte dans le calcul uniquement les cessions de biens ayant généré des rentrées de trésorerie, lesquelles s'établissent en diminution de 400 K€ par rapport à 2024.

Emprunts et dettes financières

Les emprunts et dettes financières progressent de **+13,5 M€**, dont 17,7 M€ de nouveaux emprunts sous l'effet de l'augmentation de l'activité. Le détail de la variation est fourni en annexe des comptes annuels, page 43.

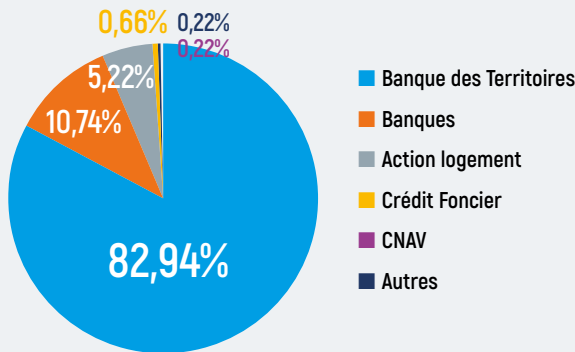
La Société n'utilise aucun crédit bancaire à court terme.

Son endettement est constitué exclusivement de concours à long et moyen terme liés à ses activités de construction et de réhabilitation.

Les emprunts sont très largement levés auprès de la Banque des Territoires et sont garantis par des cautions (collectivités locales, CGLLS ou caution bancaire). La majeure partie des encours sont effectués à des taux préférentiels variables indexés sur le taux du Livret A, comme le montre la typologie de l'endettement immobilier dans l'annexe des comptes annuels.

La décomposition du Capital Restant Dû (CRD) par financeur est détaillée dans le graphique ci-dessous :

% CAPITAL RESTANT DU (CRD) PAR FINANCEUR

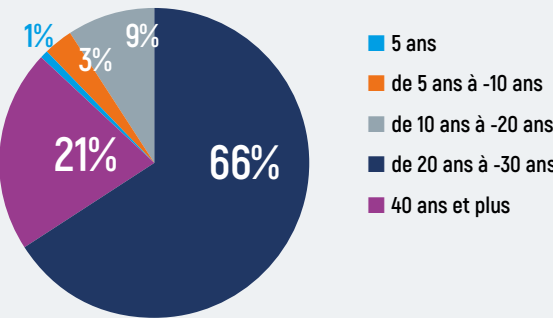


À noter toutefois qu'en 2025, un emprunt libre de 8,5 M€ a été souscrit auprès de Société Générale en financement de l'acquisition de deux immeubles parisiens. Les garanties accordées sur cet emprunt sont détaillées dans l'annexe des comptes annuels.

La part des dettes financières dans l'ensemble du bilan s'élève à 26 % du total du bilan, et le ratio dettes sur fonds propres à 35%. Ces ratios demeurent stables par rapport à l'exercice précédent.

La maturité de l'endettement, analysé à la date de clôture de l'exercice est détaillée dans le graphique ci-dessous :

RÉPARTITION CAPITAL RESTANT DU PAR MATURITÉ



La maturité moyenne de l'endettement de la société est de 24,6 années, sur la base d'une année de 360 jours.

Les échéances de remboursement des emprunts à moyen et long terme contractés (hors intérêts courus non échus) sont les suivantes :

En K€	Principal	Intérêt	Cumul
À MOINS D'UN AN	4 876	3 842	8 717
DE PLUS D'UN AN À MOINS DE 5 ANS	21 954	10 871	32 825
À PLUS DE CINQ ANS	158 622	41 194	199 816

Par ailleurs, à fin 2025, 86 % de la dette est souscrite sur la base d'un taux indexé sur le livret A, contre un taux de 89 % à fin décembre 2024.

Les engagements donnés aux établissements financiers prêteurs sont mentionnés dans l'annexe des comptes annuels.

Structure du passif et de la trésorerie

(En M€)	2025	2024	2023	2022
Total du bilan	734,8	690,0	658,8	622,1
Subventions d'investissement	151,6	141,8	137,9	134,2
Total des capitaux propres	536,6	506,8	483,4	458,0
(En % du bilan)	73%	73%	73%	74%
Emprunts et dettes financières	190,06	176,46	167,15	155,29
(En % du bilan)	25,9%	25,6%	25,4%	25,0%
Fonds de roulement net global : capitaux propres + emprunts et dettes - actifs immobilisés	113,2	123,5	108,9	101,5
Trésorerie	70,1	87,3	73,3	70,0
Endettement net (Emprunts et dettes - Trésorerie)	-120,0	-89,2	-93,8	-85,3

La structure du bilan demeure très saine. **L'endettement net s'établit à 120,0 M€, en progression de 30,8 M€** par rapport à l'année précédente, conjonction de la progression de l'endettement financier de 13,4 M€ et de la baisse de la trésorerie.

Les disponibilités et valeurs mobilières de placement diminuent de 17 M€ pour s'établir à 70,2 M€. La baisse constatée en 2025 fait suite à une forte progression en 2024 de 13,5 M€. Ainsi, la trésorerie nette retrouve quasiment son étiage de 2023 (73,4 M€). Cette baisse provient notamment des investissements significatifs de l'année, comme l'indique la variation de trésorerie.

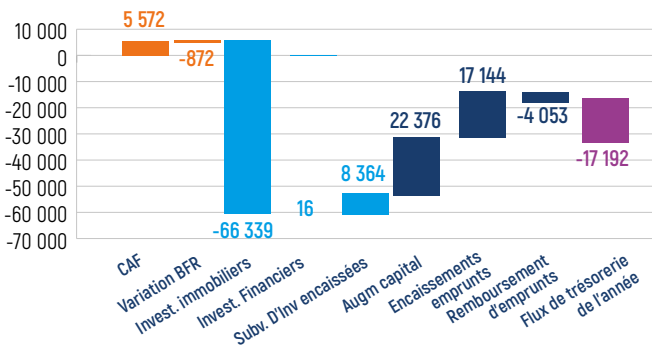
La trésorerie reste largement positive, car de nombreux chantiers sont en cours d'étude, de démarrage et de production / réhabilitation alors que les levées de fonds par augmentation de capital ont été réalisées.

Enfin, comparée aux autres bailleurs sociaux, la structure financière de la Société demeure très solide, avec **une trésorerie** représentant 9,6 % du total du bilan, alors qu'elle ne représente que 5,6 % en moyenne chez les autres bailleurs sociaux.⁹

Les flux de trésorerie générés par l'activité de la Société se sont élevés à 4 699 K€, (contre 3 677 K€ en 2024). Les flux d'investissements nets s'élèvent à 57 959 K€, dont 57 959 K€ d'investissements immobiliers, contre seulement 32 383 K€ en 2024.

Les flux financiers des opérations de financement s'établissent à 36 067 K€, en progression de 2 807 K€, liée à la conjugaison d'une progression des encaissements de nouveaux emprunts pour 17 744 K€ (+ 1 201 K€ par rapport à l'année précédente), et de moindres remboursements d'emprunt pour 4 053 K€ (-1 941 K€ par rapport à 2024).

FLUX DE TRÉSORERIE DE L'ANNÉE EN K€



L'importance des flux d'investissement est le signe d'une activité de maîtrise d'ouvrage soutenue, permettant d'anticiper des livraisons et des mises en service en progression dans les prochains mois.

Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

En vertu de l'article L441-14 du Code de commerce, les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes publient des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs ou de leurs clients suivant des modalités définies par décret. Les sociétés doivent publier dans leur rapport de gestion, depuis le 1^{er} janvier 2009, la " décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance " conformément aux dispositions de l'article D441-6 du Code de Commerce.

Les échéances doivent figurer dans les documents des états financiers.

Le système d'information de la Société ne nous permet pas de remplir ce document pour 2024 et 2025. Le Commissaire aux comptes a été informé de cette contrainte.

⁹Données 2023 selon étude annuelle 2025 de la Banque des Territoires



Détail de l’activité des filiales et participations

Société par Actions Simplifiée UTOP détenue à 8,33%

Cette SAS à capital variable dispose d'un bail pour des appartements dans le cadre d'un habitat collectif. Par suite d'une délibération de l'assemblée générale de la société en date du 28 juin 2022, le capital a été porté à un montant maximal de 84 K€.

En date du 31 décembre 2023, le capital de la société était de 81 K€, décomposé en 108 parts de 750 € de valeur nominale. La Société détenait 9 parts de la société, soit un pourcentage de détention de 8,33 %.

Les parts détenues par la Société ne sont plus considérés comme des titres de participations depuis les comptes clos en 2024.

Les dernières données disponibles au 31 décembre 2023 sont les suivantes :

EN K€	Montants
Production immobilisée	51 K€
Résultat net	-17 K€
Capitaux propres	121 K€
Disponibilités	333 K€
Total de bilan	4 302 K€

Société par actions Simplifiée Habitat et Humanisme Développement Immobilier, détenue à 37,56 %

Cette SAS au capital variable de 1 065 000 € au 31 décembre 2025 a généré un chiffre d'affaires de 26 K€ au titre de l'exercice 2025. Aucune cession ou acquisition n'a été réalisée par cette structure au cours de l'année écoulée.

Les dernières données disponibles au 31 décembre 2025 sont les suivantes :

EN K€	Montants 2024	Montants 2025
Chiffre d'affaires	131	26
Résultat net	11	3
Capitaux propres	1 125	1 128
Trésorerie nette	114	140
Total de bilan	1 562	1 583

La Société détient une créance de 385 K€ sur cette structure.

Autocontrôle et programme de rachat d’actions

PARTICIPATIONS CROISÉES

Les filiales et participations de la Société ne détiennent aucune action de la société mère, ni d'ailleurs d'aucune autre entité juridique.

PROGRAMME DE RACHAT D’ACTIONS

À l'ouverture de l'exercice 2025, la Société ne détenait aucune action en auto-contrôle.

L'assemblée générale des actionnaires du 10 juin 2025 a autorisé la mise en place d'un programme de rachat des actions par la Société, portant sur un nombre maximal de 14 000 actions, représentant une valeur d'acquisition de 2,1 M€, compte tenu de la valeur de l'action fixée par la Gérance pour la période courant du 1er juillet 2025 au 30 juin 2026.

Les finalités poursuivies par ce programme de rachat d’actions étaient les suivantes :

- I. leur attribution en paiement ou échange, dans les deux ans de leur rachat, et dans la limite de 5 % du capital, d'actifs acquis par la Société dans le cadre d'une opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ;
- II. leur attribution dans les cinq ans de leur rachat, aux actionnaires qui manifesteraient à la Société l'intention de les acquérir à l'occasion d'une procédure de mise en vente organisée par la Société dans les trois mois qui suivent chaque Assemblée Générale Ordinaire Annuelle ;
- III. leur annulation à tout moment, en une ou plusieurs fois, dans la limite maximale de 10 % du montant du capital social par période de 24 mois,
- IV. et plus largement pour permettre à la Société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur

Ledit programme a été mis en place par la Gérance selon décision du 1^{er} octobre 2025, pour le nombre maximal autorisé par l'assemblée générale.

À la date de la clôture de l'exercice, la situation détaillée était la suivante :

DATE DU PROGRAMME	NOMBRE MAXIMAL D'ACTIONS CONCERNÉES	NOMBRE MAXIMAL D'ACTIONS ACQUISES	NOMBRE MAXIMAL D'ACTIONS VENDUES	NOMBRE MAXIMAL D'ACTIONS EN PORTEFEUILLE	VALORISATION DU PORTEFEUILLE
2025	14 000	7 860		7 860	1 179 000
TOTAL	14 000	7 860		7 860	1 179 000

En 2026, la Société a poursuivi les acquisitions d'actions dans le cadre dudit programme. À date de rédaction du présent rapport, la Société détient 13 355 actions, pour un montant de 2,0 M€.

SUCCURSALES

La société ne détient pas de succursale.





CROISSANCE EXTERNE & APPORTS

Le label Finansol garantit la solidarité et la transparence des actions de la Foncière.
Le capital investi n'est pas garanti.
Plus de renseignements sur www.finance-fair.org



Augmentations de capital de l'année

La Société a procédé à deux appels publics à l'épargne, pour un montant total (primes d'émission comprises) de 21,8 M€, contre 21,2 M€ réalisés en 2024.

Ces deux augmentations de capital ont été réalisées :

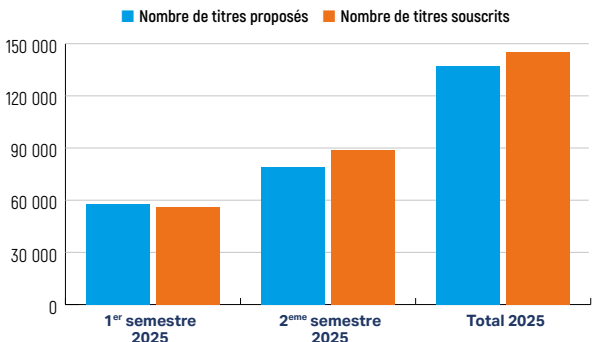
- ✓ la première à 97,1 % de l'objectif (souscription de 56 313 Bons de Souscription d'Actions (BSA) pour un total de 58 000 BSA émis),
- ✓ la seconde à 112,4 % de l'objectif, soit 88 779 actions émises, après exercice de l'option de surallocation.

Soit un pourcentage combiné de plus de 100 %, confirmant ainsi l'attrait des actions de la Société auprès tant des personnes physiques que des investisseurs institutionnels. La Fédération Habitat Humanisme a apporté des actifs pour un montant total de 0,6 M€.

Les actions émises au titre des augmentations de capital 2025 ont été souscrites à 91,6 % par des personnes physiques, générant ainsi un avantage fiscal potentiel de 5,0 M€, en vertu des dispositions fiscales en vigueur en 2025.

La variation des capitaux propres est présentée dans le tableau ci-dessous :

RÉPARTITION DES TITRES SOUSCRITS PAR SEMESTRE ET SUR L'ANNÉE 2025



SITUATION NETTE (HORS RÉSULTAT) EN K€	31/12/2024	Appels publics	Apports	Annulation de titres	Affectation du résultat	31/12/2025
Capital social et prime d'émission	235 162	13 348	376			248 886
Primes de fusion et d'apports	128 769	8 415	237			137 421
Réserves	2 175				-1 103	1 072
TOTAL	366 106	21 764	613	0	-1 103	387 379

Actionnariat

ACTIONNAIRES SIGNIFICATIFS

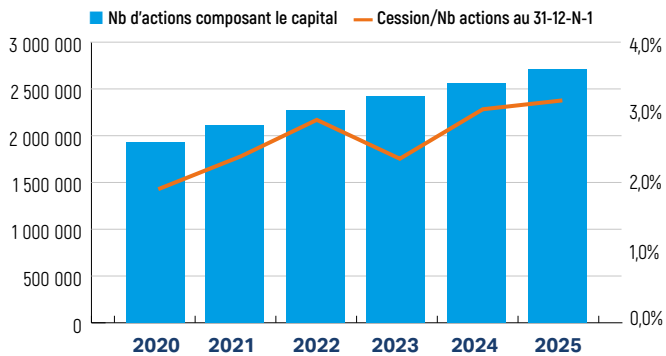
Les principaux actionnaires sont indiqués dans le tableau ci-contre. À la date de clôture, près de 54 % du capital est détenue par des personnes physiques.

	% DU CAPITAL 2025 En nombre de titres	% DU CAPITAL 2024 En nombre de titres
Fédération H&H	3,2%	3,7%
Fonds d'Épargne salariale	35,1%	33,9%
Associations locales H&H	3,1%	3,3%

ACTIONS EN CIRCULATION ET CESSIONS D'ACTIONS

L'évolution du nombre d'actions de la Société, et le pourcentage d'actions vendues par des actionnaires, est détaillé ci-dessous :

NOMBRE D'ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL ET POURCENTAGE D'ACTIONS VENDUES



À noter qu'en 2022, 34 490 titres avaient été rachetés à des associations du mouvement Habitat et Humanisme. La moyenne de taux de rachat sur les six dernières années s'établit à 2,8 % du capital.



Production

Au regard des projets en faisabilité et avant passage en Comité d'Engagement, 450 logements devraient être mis en service en 2026.

Politiques gouvernementales

Les politiques gouvernementales restent favorables à l'activité du logement très social.

PROLONGATION DES AVANTAGES FISCAUX EN FAVEUR DES FONCIÈRES SOLIDAIRES

Les débats législatifs à l'occasion du projet de loi de finances pour 2024, avaient permis la prolongation de l'avantage fiscal IR SIEG à 25% jusqu'au 31 décembre 2025. Au-delà de cette date, le taux de réduction fiscale descendait à 18 % du montant investi.

La loi de finances pour 2026, parue au Journal Officiel de la République Française en date du 10 février 2026 a prolongé le taux de l'avantage fiscal à 25 % jusqu'au 31 décembre 2027.

Cette disposition permet de sécuriser la fiscalité des investisseurs solidaires pour deux années supplémentaires.

LE DÉVELOPPEMENT DES PENSIONS DE FAMILLE

Le deuxième plan quinquennal pour le Logement d'Abord renouvelle des objectifs ambitieux en matière de pension de famille de 10 000 nouvelles places entre 2023 et 2027 (7 200 places ont été effectivement créées lors du précédent plan). Ainsi la loi de finances pour 2025 prévoyait dans son programme 177 (Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables) un financement de 2,9 Md€, et fixait de nouveaux objectifs quantitatifs, dont plus de 30 000 places en intermédiation locative dans le parc privé et plus de 10 000 places en pensions de famille d'ici 2027. Les montants finalement consommées s'établissent à 3,1 Md€ en 2025.

La loi de finances 2026 prévoit une enveloppe de crédit de 3,07 Md€ pour le programme 177.

Le projet annuel de performance de la mission interministérielle Cohésion des territoires, annexée à la loi de finances pour 2026 précise notamment qu'à mi-parcours du deuxième plan Logement d'Abord, 15 730 places ont été créées en intermédiation locative et 3 050 places ouvertes en pensions de famille, soit respectivement 52 % et 30 % des objectifs quinquennaux.¹⁰

Événements significatifs survenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture des comptes.

Activité en matière de Recherche et de Développement

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

Gestion des Risques

DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIÉTÉ EST CONFRONTÉE (L.225-100-1 I-3° C.COM)

Les principaux risques auxquels la Société pourrait être confrontée sont les suivants :

Risque de non-paiement des loyers et de vacance

Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. En cas d'impayés ou de vacance forte, les revenus ne permettraient pas de couvrir les charges du propriétaire et le remboursement d'emprunt.

Ce risque est limité par l'organisation mise en place mais aussi par la part importante de ces loyers versés directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement (celle-ci pouvant représenter jusqu'à 75% du montant des loyers) et par la forte demande en logements sociaux dans les zones tendues.

Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation

L'acquisition d'un bien immobilier comporte un risque de malfaçons du bien, en lien ou non avec un éventuel non-respect des réglementations applicables. Face à ces risques, la Société s'est dotée d'un cadre de gestion et de procédures visant à appréhender les sujets le plus en amont possible et à apporter des solutions adaptées aux situations de risque avérées.

Risque lié à la maintenance des biens immobiliers

Les biens immobiliers se dégradent avec le temps et des déficits de maintenance peuvent entraîner des faiblesses dans la structure et des non-conformités génératrices de risques pour les occupants. Face à ces risques, la Société fait procéder régulièrement à la vérification des bâtis et des installations techniques qui pourraient entraîner des conséquences sur la sécurité des personnes et sur l'environnement. Elle engage chaque année des travaux de rénovation et d'amélioration dans le cadre notamment d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et d'un plan de protection du patrimoine et réalise des travaux lorsque les logements sont libérés par les locataires.

Risque lié aux sinistres, catastrophes naturelles, pandémie

Face à ces risques, la Société a mis en place des assurances pour couvrir les risques professionnels et environnementaux et par l'intervention du courtier lorsque des sinistres surviennent. Celles-ci sont complétées par des audits réguliers effectués par les bénévoles compétents des associations qui effectuent des contrôles sur les systèmes de sécurité incendie, notamment lors des rotations de locataires pendant lesquelles la Société réalise, de façon systématique, des travaux d'entretien.

OBJECTIFS ET POLITIQUE DE LA SOCIÉTÉ EN MATIÈRE DE GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET EXPOSITION DE LA SOCIÉTÉ AUX RISQUES DE PRIX, DE CRÉDIT, DE LIQUIDITÉ ET DE TRÉSORERIE (ART L.225-100-1 I-4° C.COM)

La situation de la trésorerie de la Société témoigne de sa capacité à couvrir les besoins en fonds propres des opérations immobilières pour les 18 prochains mois. Il est rappelé que la Société n'engage aucun programme sans avoir mis préalablement en place les financements et les subventions nécessaires à la bonne fin des opérations.

¹⁰Projet annuel de performance - Mission interministérielle - Cohésion des territoires, annexe au projet de loi de finances pour 2026, page 28 : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/dyn/contenu/visualisation/1087954/file/PAP2026_BG_Cohesion_territoires_VA.pdf

Participation des salariés au capital

ÉTAT DE PARTICIPATION DES SALARIÉS (ET DES DIRIGEANTS, DANS LE CADRE D'UN PEE, AU DERNIER JOUR DE L'EXERCICE)

En application des dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que le personnel ne détenait au 31 décembre 2025 aucune action acquise dans les conditions prévues par ce texte.

OPÉRATIONS RÉALISÉES AU TITRE DES OPTIONS D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTIONS D'ACTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucun plan d'option d'achat ou de souscription d'actions n'a été arrêté au profit des salariés et/ou mandataires sociaux et que nous ne sommes donc pas concernés par l'établissement du rapport spécial à joindre au présent rapport concernant les conditions des plans d'option et de souscription ou d'achat d'actions consentis ainsi que de leur exécution au titre de l'exercice écoulé.

OPÉRATIONS RÉALISÉES AU TITRE DE L'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES AU PERSONNEL SALARIÉ ET AUX DIRIGEANTS DE LA SOCIÉTÉ

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.

NOMBRE DE SES PROPRES ACTIONS ACHETÉES OU VENDUES AU COURS DE L'EXERCICE, DANS LE CADRE DE LA PARTICIPATION DES SALARIÉS

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.

Sanctions pour pratiques anticoncurrentielles

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

Montant des prêts à moins de 2 ans consentis par la Société

à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant.

Nous n'avons rien de particulier à signaler au titre du montant des prêts à moins de deux ans consentis par la société, à titre accessoire à son activité principale, à des micro-entreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant (article L.511-6, 3 bis-al 2 du Code Monétaire et Financier).

Documents joints au rapport de gestion

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R 225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

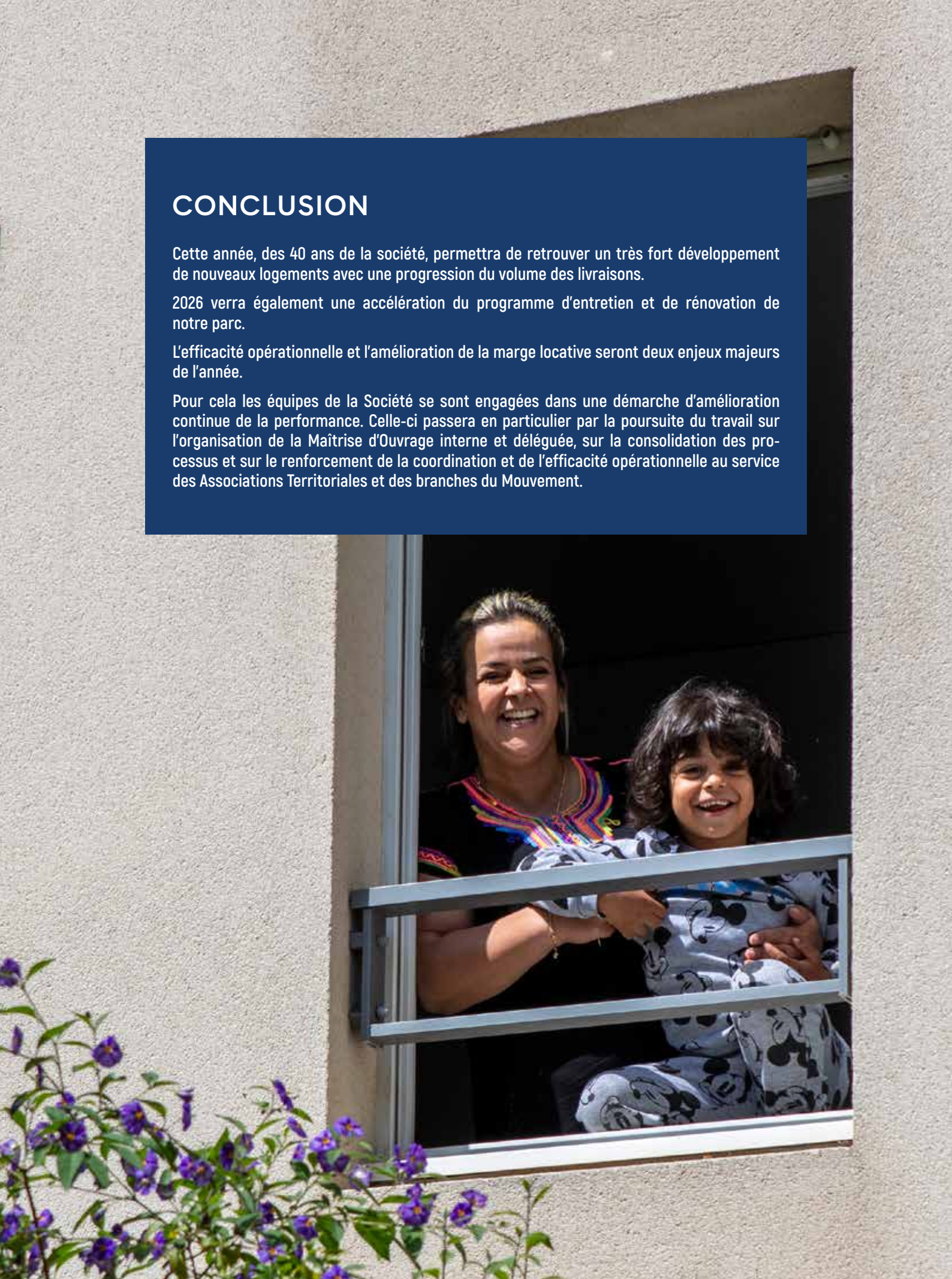
CONCLUSION

Cette année, des 40 ans de la société, permettra de retrouver un très fort développement de nouveaux logements avec une progression du volume des livraisons.

2026 verra également une accélération du programme d'entretien et de rénovation de notre parc.

L'efficacité opérationnelle et l'amélioration de la marge locative seront deux enjeux majeurs de l'année.

Pour cela les équipes de la Société se sont engagées dans une démarche d'amélioration continue de la performance. Celle-ci passera en particulier par la poursuite du travail sur l'organisation de la Maîtrise d'Ouvrage interne et déléguée, sur la consolidation des processus et sur le renforcement de la coordination et de l'efficacité opérationnelle au service des Associations Territoriales et des branches du Mouvement.





ANNEXE

EXERCICES	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
NATURE DES INDICATIONS					
Capital social	248 885 760	235 161 568	222 549 656	208 967 512	194 586 164
Nombre des actions :					
- ordinaires existantes - à dividendes prioritaires existantes (sans droit de vote)	2 705 280	2 556 104	2 419 018	2 271 386	2 115 067
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
- par conversion d'obligations - par exercice de droits de souscription					
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiiffres d'affaire hors taxes	28 732 674	26 838 276	24 624 852	22 170 765	20 302 492
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	10 894 192	11 049 503	10 586 237	11 469 456	10 925 924
Impôts sur les bénéfices	0	0	2 726	10 000	22 500
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-2 375 860	-1 103 016	-376 658	-1 046 811	619 762
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	4	4	4	5	5
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0	0	0	0	0
EFFECTIF					
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	47	44	37	28	26
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 941 465	1 800 095	1 717 249	1 129 188	1 024 164
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres, sociales...)	951 310	828 261	970 452	576 521	533 893

HABITAT & HUMANISME

Depuis plus de 40 ans, pour répondre à l'exclusion et l'isolement des personnes en difficulté, Habitat et Humanisme agit en faveur du logement, de l'insertion et de la création de liens sociaux.

Habitat et Humanisme s'est donné pour mission :

- ▶ de permettre aux personnes à faibles ressources, précarisées en raison de leur situation sociale, de leur âge, de leur handicap ou de leur santé, d'accéder à une solution d'habitat adaptée à leur situation et leurs ressources,
- ▶ de contribuer à une ville ouverte à tous, en privilégiant les logements situés dans "des quartiers équilibrés",
- ▶ de proposer un accompagnement personnalisé ou collectif pour favoriser la création de liens et l'insertion sociale.

Pour mener à bien sa mission, le Mouvement Habitat et Humanisme est organisé en branches d'activité : le logement accompagné, le médico-social, l'hébergement d'urgence et l'accueil de réfugiés.

Le Mouvement Habitat et Humanisme est composé d'une Fédération reconnue d'utilité publique rassemblant :

- ▶ **58** associations couvrant **87** départements,
- ▶ **1** association en Belgique et **1** association au Luxembourg,
- ▶ **2** sociétés foncières solidaires,
- ▶ **11** Agences Immobilières Sociales et à Vocation Sociale (AIVS),
- ▶ l'association **Accession solidaire**, accompagnement à l'accession sociale à la propriété.

Le Mouvement a également créé la Fondation **Habitat et Humanisme - Institut de France** qui mène des programmes de recherche et finance des projets d'habitat innovant.

Il rassemble plus de **6 000** bénévoles et **3 700** salariés.



Rapport d'activité
2025

SOCIÉTÉ FONCIÈRE HABITAT ET HUMANISME

69, Chemin de Vassieux / 69647 Caluire-et-Cuire cedex
Tél. 04 72 27 42 51 / Fax. 04 78 23 82 53
epargne.solidaire@habitat-humanisme.org



Habitat et Humanisme est agréé par "Le Don en Confiance" et à ce titre, est engagé en matière de transparence financière, de rigueur dans les modes de recherche de fonds, et de contrôle interne.

www.donenconfiance.org



**habitat &
humanisme**
www.habitat-humanisme.org

Retrouvez-nous sur :

