Rapport de gestion du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire du 27 mai 2026

Mesdames, Messieurs les associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale en application des statuts et des dispositions du Code de commerce, pour vous rendre compte de l'activité de Les Coop'HLM Développement au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2025, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons lecture des rapports de votre Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

Les convocations vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la règlementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis. Le présent rapport tient lieu d'exposé sommaire au sens de l'article R.225-81-3 du Code de commerce.

I. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Les Coop'HLM Développement a poursuivi en 2025 son accompagnement en fonds propres des coopératives d'Hlm et des organismes de foncier solidaire créés sous l'égide de coopératives d'Hlm par le biais de prises de participation en s'appuyant sur ses fonds propres.

1. Les prises de participation

Fin 2025, Les participations détenues par Les Coop'HLM développement s'élevaient à 2.995.203 euros.

Ces participations, qui se font toujours à la demande des coopératives d'Hlm concernées, ont vocation à accompagner le développement de coopératives d'Hlm, à stabiliser une gouvernance ou à assurer le portage temporaire des coopératives d'Hlm inactives en voie de redéveloppement.

Dans certains cas, Les Coop'HLM Développement peut être présente au conseil d'administration dans le but d'apporter l'expertise de la Fédération aux administrateurs et dirigeants.

LCD est ainsi associée au capital de 47 coopératives d'Hlm pour un investissement global de 1.393.000 euros et d'une SA d'Hlm pour 7.700 euros. Par ailleurs, LCD est associée au capital de 7 organismes de foncier solidaire (OFS) à forme coopérative pour un montant total de 215.200 euros. Enfin, LCD détient une participation de 1.377.300 euros au capital de sa filiale Les Coop'HLM Financement.

En 2025, le conseil d'administration a délibéré sur les demandes de participations suivantes.

<u>Logis Sambre Avesnois</u>

Le conseil d'administration a délibéré favorablement pour une souscription au capital de la coopérative d'Hlm « Logis Sambre Avesnois » (LSA) à hauteur de 50 KE. Cette coopérative, située dans le département du Nord, travaille sur un projet de redémarrage d'activité avec l'appui d'autres partenaires locaux dont l'ESH Promocil et la société de coordination Habitat Réuni, en synergie avec l'OPH Fourmies Habitat qui est l'associé principal de la coopérative.

Cette souscription n'a pas été libérée sur l'exercice 2025.

Coopérative Ecloore

Le conseil d'administration a délibéré favorablement pour une souscription au capital de la coopérative d'intérêt collectif « **Ecloore** » créée en novembre 2025 par la Métropole de Lyon et Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL), par ailleurs membre associée de la Fédération des Coop'HLM.

Cette coopérative a pour objet l'acquisition de logements vacants dans le parc privé lyonnais, sa rénovation et sa mise en location au profit de ménages relevant de l'hébergement d'urgence et ce en alternative aux dispositifs existants reposant pour l'essentiel sur les bailleurs sociaux. Pour ce faire, elle sollicitera l'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion. Elle vise l'acquisition de 350 logements en 10 ans avec un premier stock de 100 logements à échéance 3 ans. Son financement reposera sur les fonds apportés par ses associés, le recours à l'emprunt ainsi qu'à l'épargne salariale et à l'appel public à l'épargne, deux modalités de financement que maîtrise depuis de nombreuses années SNL Prologues en Ile-de-France, ce qui lui a permis de se constituer un patrimoine de 1200 logements.

La Métropole de Lyon a apporté 1,3 M€, un complément de 1,3 M€ également est apporté par des opérateurs Hlm (dont la coopérative d'Hlm Rhône-Saône Habitat), des banques coopératives (Crédit Mutuel et Crédit Coopératif notamment) et d'autres acteurs institutionnels concernés par l'objet de la coopérative.

Cette souscription n'a pas été libérée sur l'exercice 2025.

Autres souscriptions intervenues sur l'exercice 2025

Sur l'exercice 2025, Les Coop'HLM a été amené à souscrire au capital de 2 coopératives d'Hlm suite à des décisions prises sur des exercices antérieurs :

- Une participation de 50.000 euros au capital de la coopérative d'Hlm **Hippocampe Habitat** venant compléter une première participation d'un montant équivalant versée lors de la constitution de cette coopérative basée à Mayotte en 2021
- Une souscription de 4.560 euros au capital de la coopérative d'Hlm **La Maison Pour Tous** située à Champagnole (Jura).

2. Les cessions et retraits de participations

En 2025, LCD a cédé la totalité de sa participation au capital de la coopérative d'Hlm EGONE, soit 525 parts sociales, au prix de 7,68 euros par part sociale, soit un total de 4.032 euros. Ce calcul intègre un actif net inférieur aux capitaux propres et donc une moins-value de 3.968 euros. Le Groupe Gambetta s'est porté acquéreur de l'essentiel du capital de EGONE en 2024 dans le cadre d'une réorganisation de ses activités.

3. Evènements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion

La souscription au capital de la coopérative « Ecloore » approuvée sur l'exercice 2025 a été versée en mars 2026.

Aucun autre fait notable n'est intervenu depuis la fin de l'exercice 2025.

II. ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

Les Coop'HLM Développement continuera en 2026 ses missions de renforcement du capital de ses associés. Pour ce faire, elle poursuivra la consolidation de son capital par la souscription des adhérents de la Fédération des Coop'HLM à hauteur de 30 KE chacun.

Par ailleurs, le conseil fédéral de la Fédération des Coop'HLM devrait délibérer d'ici l'été sur un nouvel appel à capitalisation de LCD auprès de ses adhérents. Selon la règle adoptée en 2014, les 2/3 des augmentations de capital dont bénéficie LCD nettes des remboursements viendront consolider les fonds propres de sa filiale LCF.

III. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Les Coop'HLM Développement est associé majoritaire à hauteur de 44 % du capital d'une structure de financement « Les Coop'HLM Financement ». Cette structure, qui a la forme d'une SAS coopérative, accorde des prêts participatifs aux coopératives d'Hlm sur décision de son conseil d'administration et après avis motivé d'un comité d'engagement.

Ce mode de financement nécessite des ressources propres et uniquement ce type d'apport (Fonds propres, subventions ou dons). Les Coop'HLM Financement sont capitalisées par Les Coop'HLM Développement et par des partenaires bancaires et assurantiels (Crédit Agricole, Crédit Coopératif, La Banque Postale, Arkéa Banque et Entreprises, SMA, CEGC).

La coopérative Hlm qui bénéficie d'un prêt participatif doit souscrire, en tant qu'utilisateur, une part sociale Les Coop'HLM Financement pour les prêts participatifs et trois parts sociales pour les garanties financières. Elle doit également être à jour de ses souscriptions à Les Coop'HLM Développement, conformément à l'article 5 des statuts de la Fédération des Coop'HLM.

Le résultat de l'exercice 2025 de Les Coop'HLM Financement est bénéficiaire après impôt de 34.283 euros.

Les prises de participations réalisées sur l'exercice 2025 sont rappelés au point I. de ce rapport.

IV. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 soumis à l'approbation de l'assemblée générale ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2025 :

- Les produits d'exploitation s'élèvent à 4.662 euros pour 3.949 euros en 2024 constitués de refacturations des frais de déplacement au titre de l'exercice de mandats de membres de conseils d'administration et d'indemnités de présence. Les produits financiers s'élèvent à 4.032 euros tandis que 6.398 euros ont été perçus suite à la revente de la totalité des titres détenus au capital d'EGONE. Au total, les produits s'élèvent à 15 092 euros.
- Les charges d'exploitation augmentent légèrement à 22.355 euros pour 19.462 euros en 2024. Elles sont constituées pour l'essentiel par la facturation des services de l'USH (4.590 euros) et de la Fédération (5.000 euros) et les honoraires de commissariat aux comptes (8.180 euros).

Le résultat de l'exercice 2025 se solde par un résultat déficitaire de 15.263 euros.

V. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons de bien vouloir affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025, soit -15.263 euros, au compte de report à nouveau.

Conformément aux dispositions des article 223 bis du Code général des impôts, nous vous informons qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

VI. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL

Sur l'exercice, le capital de LCD a augmenté de 239.303 euros, soit 15.692 parts sociales, atteignant le montant de 4.277.091 euros au 31 décembre 2025.

En 2025, 8 coopératives d'Hlm ont souscrit au capital de LCD et ont collectivement souscrit pour 16.347 parts sociales, soit 249.291,75 euros.

À fin 2025, 91 coopératives d'Hlm sont en conformité avec les statuts de leur Fédération et 17 ont souscrit de manière partielle, demandant un étalement de cette souscription sur plusieurs exercices.

Par ailleurs, sur le même exercice, LCD a remboursé à la demande de la coopérative d'Hlm « Toit Aussi » les 655 parts sociales qu'elle détenait à son capital, suite à la décision de cette coopérative de cesser son activité.

À fin 2025, le capital de LCD est principalement détenu par :
- 126 Coop'HLM pour un montant global de 3,2 M€ (75% du capital)
- La Fédération des Coop'HLM et Arecoop pour 0,9 ME euros (20% du capital)
- 3 institutionnels (Union Sociale pour l'habitat, Caisse des Dépôts, Crédit Coopératif) pour 54.595 euros

Selon les dispositions législatives et statutaires, l'expression de l'ensemble des associés en assemblée générale est soumise à la règle : « une personne, une voix ».

VII. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

L'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017 ainsi que le décret n°2017-1174 du 18 juillet 2017 portant diverses mesures de simplification et de clarification des obligations d'information à la charge des sociétés instaure la présentation par le conseil d'administration d'un rapport sur le gouvernement d'entreprise.

1. Choix opéré par la coopérative pour la modalité d'exercice de la Direction générale

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-51-1 du Code de commerce et à l'article 22 des statuts, le Conseil d'administration a choisi de dissocier les fonctions de président et de directeur général.

Lors de sa séance du 30 juin 2022, le conseil d'administration a désigné Monsieur Bruno Fiévet président du conseil d'administration. Monsieur Vincent Lourier a été désigné directeur général par une délibération du conseil d'administration du 13 septembre 2017. Ces deux mandats sont exercés à titre gratuit.

Le conseil d'administration a investi le directeur général des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées et au conseil d'administration. Cette délégation a été accordée pour une durée indéterminée.

2. Information concernant les mandataires sociaux et les mandats des administrateurs

Liste des mandats et fonctions des administrateurs et administratrices de Les Coop'HLM Développement

Christophe BELLEGO	Administrateur de Les Coop'Hlm Développement Administrateur de l'association Visial Développement Administrateur de la Société de garantie de l'accession des organismes d'Hlm
Bruno FIÉVET	Administrateur de Les Coop'Hlm Développement Directeur Général de la SA coopérative d'Hlm Coopalis Président de la Scic d'Hlm Breizh Coop Administrateur de ARHLM Bretagne Directeur Général de Coopea Scic HLM Président OFS SCIC Foncière Centre Val de Loire (Tours). Administrateur SAS Gambetta Développement Administrateur GIE Gambetta Administrateur GIE Immobilier Gambetta Administrateur de Les Coop'HLM Financement Administrateur de l'ARHLM Centre Val de Loire Membre du Conseil Fédéral de la Fédération nationale des Coopératives d'HLM Membre du Comité exécutif de l'USH
Mickael HARDOUIN	Administrateur de Les Coop'Hlm Développement Directeur de la SA coopérative d'Hlm Maison Familiale de Loire-Atlantique Administrateur de l'association ARECOOP
Pierre LAURENT *(jusqu'au 1er juillet 2025)*	Administrateur de Les Coop'Hlm Développement Administrateur de la SA SFIL

Guy LÉZIER	Administrateur de Les Coop'Hlm Développement Administrateur de la SA coopérative d'Hlm Habitation Familiale Lorient-Brest Administrateur de la SA Habitat et Territoires Conseil Administrateur de l'association ARECOOP
Vincent LOURIER	Administrateur de Les Coop'Hlm Développement Administrateur de la SA coopérative d'Hlm Le COL Administrateur de la SA coopérative d'Hlm Axanis Administrateur de la SA coopérative Hippocampe Habitat Administrateur de la SA Hlm Toit et Joie Administrateur de la SA coopérative La Coopérative Foncière Francilienne Administrateur de la SAS coopérative La Coop Foncière Administrateur de l'association coopérative SEDES Habitat Coopératif Secrétaire Général de la Société de garantie de l'accession Hlm
Thomas MICHAUD	Administrateur de Les Coop'Hlm Développement Directeur Général de la SA Coopérative d'Hlm BFC Promotion Habitat Administrateur de la SA Coopérative d'Hlm Coop Habitat Bourgogne Administrateur de l'association ARECOOP
Jean-Pierre MUNICH	Administrateur de Les Coop'Hlm Développement Président de la SA coopérative d'Hlm Marcou Habitat Administrateur de l'association ARECOOP
Amaury PINCHON *(à compter du 2 juillet 2025)*	Administrateur de Les Coop'Hlm Développement
Yves-Marie ROLLAND	Administrateur de Les Coop'Hlm Développement Administrateur de la SA coopérative d'Hlm Breizh Coop Président de la SA coopérative d'Hlm NCA Président de la SA coopérative d'Hlm Coopéa Administrateur de la SA coopérative d'Hlm Le Logis Corse Administrateur de l'association CREHA OUEST Administrateur de la SCIC Hlm Axofi Administrateur de la SCIC Hlm Aiguillon résidences Administrateur GIE Gambetta
Valérie VITTON	Administratrice de Les Coop'Hlm Développement Administratrice de Les Coop HLM Financement Administratrice de FTSI Administratrice de Inves IdF

Liste des administrateurs et administratrices dont les mandats s'achèvent sur l'exercice 2025 proposée au renouvellement pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2028 :

- La Maison Familiale de Loire-Atlantique
- L'Union Sociale pour l'Habitat
- Crédit Coopératif
- Caisse des Dépôts et Consignations
- Fédération Nationale des Coop'Hlm
- Le Logis Breton
- Bruno FIÉVET
- BFC Promotion Habitat
- Marcou Habitat

Indemnisation des membres du conseil d'administration

Nous vous rappelons que les membres du conseil d'administration exercent leur mandat à titre gratuit. Ils ne perçoivent pas à ce titre de rémunération de la part de la coopérative.

3. Commissariat aux comptes

Les mandats du commissaire aux comptes titulaire et du commissaire aux comptes suppléants de la Société sont confiés à :

- Commissaire aux comptes titulaire : Cabinet Exponens, 20 rue Brunel 75017 Paris, représenté par M Yvan Corbic
- Commissaire aux comptes suppléant : Monsieur Jean Petit, 1 rue de Cossigny 77173 Chevry Cossigny

Ils arrivent chacun à échéance à l'issue de l'assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Conformément aux dispositions législatives et règlementaires, nous tenons à votre disposition les rapports du Commissaire aux comptes.

4. 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.

Néant.

5. 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 du code de commerce, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice

Conformément à l'article 7 des statuts, le Conseil d'administration a reçu délégation d'agréer toute nouvelle souscription au capital de la Coopérative dans la limite du capital statutaire et sous réserve d'en rendre compte à chaque assemblée générale.

Projet de résolutions

AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de gestion et de gouvernement d'entreprises du Conseil d'Administration sur l'activité, la situation de la Coopérative au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et les comptes dudit exercice, et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Conseil d'administration ainsi que les opérations traduites dans les comptes et résumées dans ces rapports.

Elle approuve, sans exception ni réserve, toutes les opérations effectuées au cours de l'exercice 2025 et donne quitus aux administrateurs de leur gestion pour cet exercice.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des termes du rapport du Conseil d'administration, décide, sur proposition du Conseil d'administration, d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice 2025, s'élevant à -15 263 euros, au compte de report à nouveau.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve les opérations qui y sont énoncées.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte de ce que le capital social qui s'élevait à 4 037 788 euros au 31 décembre 2024 atteint 4 277 091euros au 31 décembre 2025, enregistrant une augmentation de 239 303 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur de **L'Union sociale pour l'habitat** arrive à expiration lors de la présente assemblée générale, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur de **la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm** arrive à expiration lors de la présente assemblée générale, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur **de La Maison Familiale de Loire-Atlantique** arrive à expiration lors de la présente assemblée générale, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur de **BFC Promotion Habitat** arrive à expiration lors de la présente assemblée générale, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur du **Logis Breton** arrive à expiration lors de la présente assemblée générale, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur de **la Caisse des Dépôts et Consignation** arrive à expiration lors de la présente assemblée générale, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur du **Crédit Coopératif** arrive à expiration lors de la présente assemblée générale, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur de **MARCOU Habitat** arrive à expiration lors de la présente assemblée générale, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur de **Bruno FIÉVET** arrive à expiration lors de la présente assemblée générale, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

BILAN (Euros)	2025			2024
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avance et acomptes				
Total immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles				
Immobilisations financières (2)				
Participations	2 995 203		2 995 203	2 948 643
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	321 699		321 699	315 461
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Total immobilisations financières	3 316 902		3 316 902	3 264 104
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	**3 316 902**		**3 316 902**	**3 264 104**
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Total stocks et en-cours				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Créances clients et comptes rattachés	4 174		4 174	3 143
Autres créances				2 171
Charges constatées d'avance				
Total créances	4 174		4 174	5 314
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	500 000		500 000	500 000
Total valeurs mobilières de placement	500 000		500 000	500 000
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	503 592		503 592	360 141
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	**1 007 766**		**1 007 766**	**865 454**
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	**4 324 667**		**4 324 667**	**4 129 559**

(Euros)	2025	2024

Capital	Dont versé :	4 277 091	4 277 091	4 037 788
Primes d'émission, de fusion, d'apport				
Ecarts de réévaluation				
Ecarts d'équivalence				
Réserves				
Réserve légale			24 265	24 265
Réserves statutaires ou contractuelles			129 477	129 477
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau			(132 570)	(128 445)
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			**(15 263)**	**(4 125)**
		Total situation nette	4 283 000	4 058 960
Subventions d'investissements				
Provisions reglementées				
		TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	**4 283 000**	**4 058 960**
Fonds non remboursables				
Avances conditionnées				
Droits du concédant				
		TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (II)		
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
		TOTAL DES PROVISIONS (II)		
Dettes financières				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses (2)				
Instruments financiers à terme				
		Total dettes financières		
Dettes d'exploitation				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			11 167	11 123
Dettes fiscales et sociales				
		Total dettes d'exploitation	11 167	11 123
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes			30 500	59 475
		Total dettes diverses	30 500	59 475
Produits constatés d'avance				
		TOTAL DES DETTES (1) (III)	**41 667**	**70 598**
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)				
		TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	**4 324 667**	**4 129 559**

COMPTES DE RESULTAT

(Euros)	2025	2024
Produits d'exploitation		
Vente de marchandises		
Production vendue	4 662	3 949
Montant net du chiffre d'affaires	4 662	3 949
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	**4 662**	**3 949**
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stocks (achat de marchandises)		
Achat de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (1)	22 273	19 462
Total charges externes	22 273	19 462
Impôts, taxes et versements assimilés	82	
Charges de personnel		
Salaires		
Cotisations sociales		
Total charges de personnel		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :		
- Sur immobilisations - dotations aux amortissements		
- Sur immobilisations - dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant - dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Total dotations d'exploitation		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Autres charges		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	**22 355**	**19 462**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**(17 693)**	**(15 514)**

	2025	2024
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers :		
De participation (2)	6 398	9 451
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		
Autres intérêts et produits assimilés (2)		
Reprises sur dépréciations et provisions		2 500
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	4 032	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et de trésorerie		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	10 430	11 951
Charges financières :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (3)		
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	8 000	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et de trésorerie		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	8 000	
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)	2 430	11 951
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	(15 263)	(3 563)
Produits exceptionnels (VII)		131 207
Charges exceptionnelles (VIII)		131 769
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)		(562)
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	15 092	147 106
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	30 355	151 231
BENEFICE OU PERTE	(15 263)	(4 125)

ANNEXE

- Règles et méthodes comptables –

Règles générales

Les comptes annuels ont été établis conformément au règlement ANC n° 2015-06, tel que modifié par le règlement ANC n° 2022-06, relatif à la modernisation des états financiers.

Conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2022-06, la première application de la réforme n'impose pas l'établissement de comptes pro-forma pour l'exercice précédent. Seuls des reclassements de présentation s'il y en a eu ont été effectués afin d'assurer la comparabilité des informations. Cette première application n'a pas d'impact sur le résultat.

Immobilisations financières

Les titres de participation sont évalués au plus bas de leur coût d'entrée et de leur valeur d'usage. Cette dernière est fondée sur la quote-part des capitaux propres de l'entreprise considérée, représentée par les titres de participation détenus, et sur les perspectives.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés est déterminée selon la méthode "premier entré - premier sorti".

Les autres titres immobilisés ont été évaluées à leur coût d'acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été déterminée selon la méthode "premier entré - premier sorti".

Conformément aux dispositions comptables en vigueur, les produits et charges exceptionnels relatifs aux cessions de titres financiers sont désormais présentés en produits et charges financiers.

Faits significatifs de l'exercice

- Prises de participation pour un montant total de 54 560 €, dont les principales :
  - HIPPOCAMPE : 50 000 €
  - LA MAISON POUR TOUS : 4 560 €

- Cession de 525 parts pour un montant global de 8 000 €, dont :
  - EGONE : 8 000 €

  Cette cession a généré une moins-value de : 3 968 €.

- Mouvements significatifs sur le capital :
  - Création de 16 347 parts au bénéfice de six nouveaux associés, entraînant une augmentation de capital de 249 292 €.
  - Remboursement de 655 parts détenues par TOIT AUSSI, générant une diminution de capital de 9 989 €.

  En conséquence, le capital s'élève à 4 277 091 € à fin 2025.

Evènements importants survenus entre la date de fin d'exercice et la date de fin d'arrêté des comptes.

Néant

Actifs immobilisé – Valeur brutes

(Euros)	Valeur brute A l'ouverture	Augmentations	Diminutions	Valeur brute fin A la clôture
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 948 643	54 560	8 000	2 995 203
Autres titres immobilisés	315 461	6 237		321 699
Prêts et autres immobilisations financières				
Total immobilisations financières	**3 264 104**	**60 797**	**8 000**	**3 316 902**
TOTAL GENERAL	**3 264 104**	**60 797**	**8 000**	**3 316 902**

NB : La cession a généré une moins-value pour 3 968 €, la sortie des titres sont enregistrée en produits et charges financières, conformément au nouveau règlement.

Immobilisations Financières

RUBRIQUES	Titres à l'ouverture	Valeur brute à l'ouverture	Augmentations		Diminutions		Titre à la clôture	Valeur brute à la clôture
			Titres	Valeur	Titres	Valeur		
4.1 Autres Titres Immobilisés	20 686	315 461	409	6 237			21 095	321 699
Total des titres immobilisés	**20 686**	**315 461**	**409**	**6 237**			**21 095**	**321 699**
4.2 Titres de Participations	291 288	2 948 643						
LA MAISON POUR TOUS			3 000	4 560				
HIPPOCAMPE			2	50 00				
Egone			500	0	525	8 000		
Total des titres de participations	**291 288**	**2 948 643**	**5 500**	**54 560**	**525**	**8 000**	**296 263**	**2 995 203**
TOTAL GENERAL	**311 974**	**3 264 104**	**5 909**	**60 797**	**525**	**8 000**	**317 358**	**3 316 902**

Valeurs mobilières de placements

(Euros)	Valeur au début de l'exercice	Variation	Valeur à la fin de l'exercice
ECO FI TRESO SI.4DEC Crédit Coop	500 000		500 000
Total	500 000		500 000

N B : Le placement présente une plus-value latente de 19 958 € en 2025, contre 20 189 € en 2024. Ces plus-values latentes ne sont pas comptabilisées, mais sont réintégrées dans le résultat fiscal.

Disponibilités

Banques	Montant euros
Crédit Coopératif Exploitation	497 158
Intérêt courus à recevoir	6 434
Total	**503 592**

Capital

Catégories de titres	Nombre de titres			Total	Valeur nominale
	Clôture N-1	créés ou transférés l'exercice N	remboursés ou pendant l'exercice N		
Actions ordinaires Actions amorties Actions à dividende prioritaire Actions préférentielles Parts sociales Certificats d'investissements	264 773	16 347	655	280 465	15
Total	264 773	16 347	**655**	280 465	

Variation des capitaux propres

	2024	**Augmentation de capital**	**Diminution de capital**	**Affectation résultat N-**	**Autres mouvements**	**Résultat N**	**2025**
Capital social ou individuel	4 037 788	249 292	9 989				4 277 091
Primes d'émission, de							
Ecarts de réévaluation							
Réserve légale	24 265						24 265
Réserves statutaires ou	129 477						129 477
Réserves réglementées							
Autres réserves							
Report à nouveau	(128 445)			(4 125)			(132 570)
Résultat de l'exercice	(4 125)			4 125		(15 263)	(15 263)
Subventions							
Provisions règlementées							
Dividendes versés							
Total capitaux propres	**4 058 960**	**249 292**	**9 989**			**(15 263)**	**4 283 000**

Echéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES (Euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	2024
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
Total actif immobilisé				
Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	4 174	4 174		3 143
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)				2 171
Débiteurs divers				
Total actif circulant	*4 174*	*4 174*		*5 314*
Charges constatées d'avance				
TOTAL DES CREANCES	**4 174**	**4 174**		**5 314**

(1) Prêts accordés en cours d'exercice
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice
(2) Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES (Euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	2024
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de					
- à un an maximum					
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers					
Fournisseurs et comptes rattachés	11 167	11 167			11 123
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes					
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée					
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés					
Dettes sur immobilisations et comptes					
Groupe et associés (2)					
Autres dettes	30 500			30 500	59 475
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	**41 667**	**11 167**		**30 500**	**70 598**

(1) Emprunts souscrits en cours
(1) Emprunts remboursés en cours
(2) Montant des emprunts et dettes

Information sur les entreprises liées

Postes (Euros)	2025				Total liées
	Entreprises Liées	Participation	Total Liées	Total Bilan	2024
Créances					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances clients et comptes rattachés				4 174	
Autres créances					
Capital souscrit appelé non versé					
Total créances				*4 174*	
Dettes					
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts et dettes auprès des éts de crédit					
Emprunts et dettes financières divers					
Avances et acptes reçus sur commandes en cours					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		5 041	5 041	11 167	
Autres dettes				30 500	
Total dettes		*5 041*	*5 041*	*41 667*	

Autres informations

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des CAC (hors débours) figurant au compte de résultat s'élève à 4 950 € HT et comprend :

- Le contrôle légal des comptes
- Les conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes.

Impôt sur les sociétés

Le déficit restant à reporter s'élevait à 103 088 € à fin 2024.Il est de 105 393 € au 31 décembre 2025, après la prise en compte d'un déficit fiscal de 2 305 € en 2025.