

États Financiers

2025



SOMMAIRE

01

**Faits
caractéristiques
de l'exercice**

02

**États financiers
détaillés**

03

**Principes, règles
et méthodes
comptables**

04

**Informations
complémentaires
relatives au bilan
et au compte de
résultat**



01

Faits caractéristiques de l'exercice

Sunlodge - Brignais



Les Serres - Tarare



Domaine des Vignes - Millery



LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, le parc locatif de Deux Fleuves Rhône Habitat se compose de 12 214 logements en résidences tout public et de 189 équivalents logements en résidences spécialisées, soit 12403 logements et équivalents logements contre 13 420 au 31 décembre 2024.

Cette variation de 1017 logements résulte de :

- le transfert de 1019 équivalent logement dans le cadre de l'apport de la branche d'activité Senior Autonomie à Deux Fleuves Senior & Autonomie (DFSA),
- la livraison de 19 résidences tout public représentant 210 logements locatifs sociaux et 28 logements locatifs intermédiaires,
- la cession de 42 logements en diffus,
- la démolition de 2 résidences à Thizy les Bourgs et 1 résidence à Villefranche sur Saône représentant 194 logements,

LIVRAISONS 2025

238 logements en résidences tout public ont été livrés en 2025.

Nom résidence	Commune	Nombre de logements
SUNLODGE 2	BRIGNAIS	54
LE CLOS DE L'INDUSTRIE	AMPLEPUI	26
LES SERRES	TARARE	22
LE CLOS DU BAYARD	LIMAS	20
LE DOMAINE DES VIGNES	MILLERY	15
FLOREA	STE FOY L'ARGENTIERE	15
LES PRES VERTS	ST JEAN LA BUSSIÈRE	12
LES TANNERIES	LENTILLY	11
LA GOYETTE MILLERY	MILLERY	11
RENAISSANCE	L ARBRESLE	11
LA MAISON GRANGE	LARAJASSE	8
PAVILLON GABRIEL	L ARBRESLE	7
LES CARRES DES VIGNES	TERNAY	6
LE DOYEN	CHAPONOST	5
ST ROCH	ST GENIS L'ARGENTIERE	5
LES TERRASSES DES MARANDIERES	POLLIONNAY	4
LA CHAPELAINE	BEAUVALLON	3
MARIANNE II	GENAS	2
LES JARDINS D'ANGIE	BELLEVILLE EN BEAUJOLAIS	1
		238

DEMOLITIONS ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Deux Fleuves Rhône Habitat poursuit sa politique de démolition afin d'adapter sa présence aux besoins des territoires. Depuis 2008, 1033 logements ont été démolis, dont 194 en 2025 (résidence Merle à Tarare, résidences Les Alouettes à Villefranche et résidence Croisette à Thizy), soit une moyenne de 54 logements par an.

D'autres projets de démolition sont en cours portant sur un total de 321 logements :

- 70 logements à l'Arbresle, résidence En Rapinant,
- 243 logements dans le cadre du protocole Habitat pour l'attractivité et la recomposition du parc social sur le territoire de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien,
 - o 69 à Thizy-les Bourgs, résidences Léon Gouttard I et III,
 - o 174 à Tarare, résidences Georges Clémenceau et Jean Marie Froget,
- 8 à Chambost Allières, résidence Les Pâquerettes

La réhabilitation lourde envisagée pour les 46 logements de la résidence Léon Gouttard III a partiellement été abandonnée au profit d'une réhabilitation plus légère de 23 logements et de la démolition des 23 autres.

Les autorisations administratives de démolir des résidences Jean Marie Froget et En Rapinant n'étant pas encore obtenues, aucune provision pour risques et charges n'a été constatée au 31 décembre 2025 pour ces résidences, conformément aux règles et méthodes comptables appliquées et au règlement des passifs. A ce stade ces projets de démolition sont à considérer comme un passif éventuel.

La charge prévisionnelle restant à la charge de Deux Fleuves Rhône Habitat pour ces deux résidences a été revue à la hausse pour atteindre 5.3 M€ (+ 1.4 M€) suite à une étude plus poussée des coûts de démolition sur la résidence Jean Marie Froget. Les démolitions ne sont pas envisagées avant 2028.

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Afin de favoriser les parcours résidentiels, Deux Fleuves Rhône Habitat développe des opérations d'accession sociale à la propriété sécurisée en commercialisant des logements de son patrimoine et des programmes de logements neufs.

Vente de patrimoine de Deux Fleuves Rhône Habitat (en diffus)

Sur l'exercice 2025, 42 logements HLM implantés sur 17 communes du Rhône ont été vendus, dont 12 à des locataires du parc social et du parc privé, et 15 à des décohabitants ou à des personnes hébergées.

Commercialisation de programmes neufs

En 2025, 7 logements ont été vendus sur les communes de Saint Romain de Popey (résidence les Vergers du Soly) et de Villefranche Sur Saône (Anjuna)

Au 31 décembre 2025, 1 programme en PSLA de 13 logements à Fleurie est en cours de commercialisation (12 logements sous contrat de réservation) ainsi qu'un programme de 10 logements en dispositif BRS à

Millery (9 logements sous contrat de réservation).

Concernant les locaux professionnels, sur les 11 locaux du pôles santé de Mornant, 1 local est encore disponible.

Activité Bail Réel Solidaire

Par arrêté préfectoral en date du 24 février 2021, Deux Fleuves Rhône Habitat a obtenu un agrément en qualité d'Organisme de Foncier Solidaire.

En 2025, le bureau du Conseil d'administration a approuvé la réalisation de 26 opérations en BRS opérateur sur le territoire du Rhône, représentant 271 logements.

En 2025, deux programmes ont été livrés ; un programme de 10 logements à Limas et 1 programme de 3 logements à Saint Laurent d'Agnay.

REHABILITATIONS

Des réhabilitations achevées en 2025

Les opérations de réhabilitation des résidences La Côte rôtie à Ampuis (33 logements), Les Alouettes à Villefranche sur Saône (67 logements), Centre 2000 à Saint Laurent de Chamousset (30 logements), De la Poste à Montrottier (19 logements) et La Matazine à Saint Laurent d'Agnay (3 logements) ont été achevées en 2025.

Des programmes en cours

Les réhabilitations de 340 logements, démarrées en 2022 et 2024, des résidences La Baty, La compassion, Les Haies se sont poursuivies en 2025.

25 autres programmes de réhabilitation représentant 599 logements ont débuté en 2025.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Le traité de concession de l'opération d'aménagement de la ZAC du Bret à Reyrieux (département de l'Ain) a été résilié de manière unilatérale par le conseil municipal en juin 2023. Après des échanges amiables infructueux, Deux Fleuves Rhône Habitat a porté l'affaire au contentieux. La procédure a été suspendue en mars 2025 en vue de l'ouverture d'une phase de négociation amiable. A la demande de Deux Fleuves Rhône Habitat, la procédure a repris en octobre 2025.

APPORT ACTIVITE MEDICO SOCIALE SENIOR ET AUTONOMIE

Deux Fleuves Loire Habitat et Deux Fleuves Rhône Habitat se sont engagés dans une dynamique de rapprochement autour d'un projet de territoires visant à renforcer leurs capacités d'intervention et à développer des projets communs. Ce rapprochement a été concrétisé par la constitution d'une société anonyme de coordination entre les deux offices. Parmi les orientations majeures du projet élaboré par ceux-ci, figure celle de l'habitat des seniors et des services associés qui sera portée par une filiale commune : Deux Fleuves Senior & Autonomie.

Il est précisé que Deux Fleuves Senior & Autonomie est également actionnaire de la SAC Au Fil des Deux Fleuves et fait partie des entités qui composent le Groupe Deux Fleuves. Pour servir la poursuite de cette ambition, Deux Fleuves Loire Habitat et Deux Fleuves Rhône Habitat ont fait apport à la société Deux Fleuves Senior & Autonomie d'un ensemble d'actifs et de passifs, droits et obligations afférents, rattaché à leur activité médico-sociale senior et autonomie sur les territoires du Rhône et de la Loire. Le projet de traité a été présenté au conseil d'administration du 13 décembre 2024. Après levée des conditions suspensives le transfert de propriété et de jouissance a eu lieu en décembre 2025. Toutefois, d'un point de vue comptable et fiscal les apports ont un effet rétroactif au 01^{er} janvier 2025. L'apport de Deux Fleuves Rhone Habitat représente 37 résidences pour un actif net de 18 132 261,25 €, soit 119 645 977,30 € d'actifs sous déduction de 101 513 716,05€ de passif. Les apports de Deux Fleuves Rhône Habitat ont été rémunérés par attribution de 2 327 633 actions de Deux Fleuves Senior & Autonomie correspondant à une augmentation de capital à hauteur de 4 628 881,38€ et une prime d'apport d'un montant de 13 503 379,88€.

Les conséquences de l'apport sur le résultat 2025 de Deux Fleuves Rhône Habitat sont repris dans le tableau ci-dessous :

DFRH		
en K€	Flux liés à la sortie des actifs	Flux supprimés du fait du transfert
Quote part des subventions d'investissements virée au résultat	9 870	-336
Produits locatifs 2025 transférés		-7 968
Dotations aux amortissements 2025 transférés		3 727
Intérêts sur emprunts 2025 transférés		2 473
Divers autres postes 2025 transférés		851
Impact résultat 2025	9 870	-1 253

(*) les subventions d'investissements ne pouvant être transférées dans le cadre de l'APA, celles se rattachant à du patrimoine apporté ont été soldées dans le compte de résultat de Deux Fleuves Rhône Habitat pour la valeur non amortie.

GROUPE DEUX FLEUVES

Refacturations intra groupe

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les conséquences organisationnelles découlant de la création du Groupe Deux Fleuves ont porté sur la mise en commun des fonctions support des deux OPH, et la création d'un service de relation clientèle commun.

La mise en commun des services support a entraîné des flux de facturation entre la SAC et Deux Fleuves Rhône Habitat. Ces flux sont amenés à diminuer dans les années à venir au fur et à mesure de la reprise des marchés par la SAC Au Fil des Deux Fleuves. A ce titre Deux Fleuves Rhône Habitat a facturé 5 627 K€ sur l'exercice 2025 et s'est vu facturé par la SAC un montant équivalent enregistré dans les comptes 61 et

62 selon la nature de la prestation facturée. L'impact résultat est neutre. L'impact en termes de présentation est important puisque les charges se trouvent augmentées de 5 627 K€ alors que dans le même temps les produits sont augmentés d'autant.

La SAC a également facturé à Deux Fleuves Rhône Habitat des frais de fonctionnement à hauteur de 2 875 K€ comprenant une quote-part de :

- la masse salariale du Service de Relations Clients : 487 K€
- la masse salariale directe de la SAC : 1 500 K€
- des frais de gestion directs de la SAC : 887 K€

Conventions de gestion de trésorerie

Les membres du Groupe ayant des intérêts financiers communs, ceux-ci ont étudié les modalités permettant de coordonner et d'optimiser l'utilisation des flux de trésorerie au sein du Groupe, en fonction de leurs besoins. Par conséquent, ils se sont rapprochés et ont décidé de mettre en place un système de gestion commune à leur trésorerie. Aux termes de la convention signée le 10 juin 2025 et rétroactive au 1^{er} janvier 2025, chaque membre accepte d'affecter ses disponibilités issues d'une trésorerie excédentaire, à la couverture de la gestion de trésorerie court terme ou au financement de projet moyen terme des autres membres du Groupe qui seraient déficitaires en trésorerie ou auraient des besoins de financement de projets moyens terme. Sur l'année 2025, un seul flux de trésorerie avec Deux Fleuves Rhône Habitat a été constaté dans le cadre de cette convention : une avance de Deux Fleuves Rhône Habitat à la SAC Au Fil des Deux Fleuves pour 219 K€ à compter du 9 avril 2025 et non remboursée au 31 décembre.

Transfert des contrats de travail

En date du 21 juin 2023, le conseil d'administration de Deux Fleuves Rhône Habitat a approuvé le transfert des compétences au titre des fonctions support (Ressources humaines et Qualité/RSE, Finances, budget, performances, système d'information, juridiques et marché support, Service relation clientèle, communication) et au titre des compétences spécialisées (prospection foncière et immobilière, aménagement, résidences gérées à destination de l'ESH Deux Fleuves Senior & Autonomie, commercialisation pour l'accession) vers la SAC Au Fil des Deux Fleuves à compter du 1^{er} janvier 2024. Cette décision s'est traduite par un transfert des postes de Deux Fleuves Rhône Habitat vers la SAC Au Fil des Deux Fleuves. Après une période de mise à disposition d'une durée de deux ans maximums, les contrats de 9 salariés ont été transférés courant 2025 et les contrats de 44 salariés seront transférés au 1^{er} janvier 2026.

CONTROLE URSSAF

Un avis de contrôle Urssaf a été adressé à Deux Fleuves Rhône Habitat en novembre 2024.

Le contrôle a débuté en février 2025 pour une période s'étendant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2024. La vérification a entraîné un rappel de cotisations, contributions et taxes obligatoires d'un montant total de 5 969 euros.

CONTROLE DE L'AGENCE NATIONALE DE CONTROLE DU LOGEMENT SOCIAL (ANCOLS)

L'ANCOLS a procédé au contrôle de Deux fleuves Rhône Habitat sur le 2^{ème} et 3^{ème} trimestre 2025. Ce contrôle s'est inscrit dans le cadre d'un contrôle global des différentes entités du Groupe Deux Fleuves. Un rapport provisoire a été communiqué à Deux Fleuves Rhône Habitat en septembre 2025. Le rapport définitif a été adressé par l'ANCOLS en janvier 2026.

SUBVENTION DU DEPARTEMENT DU RHONE

Le Département du Rhône a informé l'office de son intention de suspendre le versement annuel de la subvention de soutien aux investissements de l'office pour l'exercice 2026 d'un montant de 1 M€. Parallèlement, la rédaction d'une nouvelle convention de soutien à l'investissement, conclue pour une durée de cinq ans et dont les modalités seront mieux alignées avec les besoins de l'office ainsi qu'avec les orientations stratégiques du Département, a été engagée.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Contexte géopolitique

Postérieurement à la clôture de l'exercice, le contexte géopolitique au Moyen Orient s'est dégradé, avec des effets potentiels sur l'environnement économique général. Ces événements, intervenus après le 31 décembre 2025, constituent des événements postérieurs à la clôture ne donnant pas lieu à ajustement des comptes.

À la date d'arrêt des comptes, aucun impact significatif n'a été identifié sur la situation financière, la performance ou l'activité de l'organisme.

Ce conflit pourrait toutefois avoir une incidence, s'il se poursuit au cours de l'exercice 2026, notamment sur le coût de l'énergie, le coût des matériaux et plus globalement sur l'inflation.

Assurance chômage

La cour de cassation, par un arrêt du 26 septembre 2024 (n°22-19437), a décidé que les établissements publics à caractère industriel et commercial dits « EPIC », rattachés à des collectivités territoriales, sont éligibles à la réduction générale des cotisations patronales sur les bas salaires, à la condition d'avoir adhéré de façon irrévocable au régime d'assurance chômage pour leurs salariés.

En conséquence, Deux Fleuves Rhône Habitat va affilier l'ensemble du personnel à France Travail à compter du 1^{er} janvier 2026. Pour les allocations chômage concernant des dossiers antérieurs au 1^{er} janvier 2026, la convention de gestion avec France Travail est poursuivie.

02 États financiers détaillés

Marianne - Genas



N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2025		31/12/2024 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A U X P R O P R E S	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	109 406 860,71	107 319 158,80
	101-104-105 (sociétés)	Capital	0,00	0,00
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00	0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	0,00	0,00
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00	0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00	0,00
	105	Ecart de réévaluation	0,00	0,00
	102-103 (OPH)	Dotations	3 341 426,84	3 341 426,84
	102	Dotations	1 377 688,81	1 377 688,81
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	1 963 738,03	1 963 738,03
	106	Reserves	106 065 433,87	103 977 731,96
	1061 (sociétés)	Reserve légale	0,00	0,00
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00	0,00
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	12 995 375,54	12 995 375,54
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	0,00
	10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00	0,00
	10685	Reserves sur cessions immobilières	92 325 177,02	90 237 475,11
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	15 144 870,32	13 057 168,41
	10688	Reserves diverses	744 881,31	744 881,31
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	0,00
	11	Report à nouveau (a)	116 739 191,58	117 712 557,74
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00	0,00
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	14 356 478,61	15 356 892,23
	12	Résultat de l'exercice (a)	13 887 247,72	1 114 335,75
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00	0,00
		dont relevant du SIEG	13 353 199,45	1 087 288,29
P R O V I S I O N S	13	Subventions d'investissement	160 697 552,05	63 321 594,46
		Montant brut		
		Inscrit au résultat		
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES	0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	337 409 257,60	334 670 939,09
	1671	Titres participatifs	32 000 000,00	32 000 000,00
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	32 000 000,00	32 000 000,00
		TOTAL FONDS PROPRES (I ET I bis)	369 409 257,60	366 670 939,09
	15	PROVISIONS	5 300 961,71	4 904 069,40
	151	Provisions pour risques	2 555 989,79	1 989 756,66
	1572	Provisions pour gros entretien	801 982,70	1 049 799,79
	153-158	Autres provisions pour charges	1 942 989,22	1 864 512,95
		TOTAL PROVISIONS (II)	5 300 961,71	4 904 069,40
		DETTES FINANCIERES (1)	448 087 018,25	509 104 687,46
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	25 955 165,35	23 831 187,17
	163	Emprunts obligataires	9 000 000,00	9 200 000,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	345 404 697,41	413 535 644,72
	1642	C.G.L.L.S.	0,00	0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	10 882 318,56	11 876 200,32
	1648	Autres établissements de crédit	36 645 939,88	29 084 423,20
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1651	Dépôts de garantie des locataires	4 091 635,58	4 007 831,58
	1654	Redevances (location-accession)	1 650,19	8 671,90
	1658	Autres dépôts	0,00	0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		
D E T T E S	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00	0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00	0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00	0,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00	0,00
	519	Concours bancaires courants	8 846 214,20	8 213 411,43
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	5 887 963,09	7 774 085,15
	16883	Intérêts compensateurs	1 371 433,99	1 573 231,99
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00	0,00
	419	Clients créditeurs	3 579 366,76	4 307 474,87
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	3 113 389,99	3 921 135,32
	Autres 419	Autres	465 976,77	386 339,55
		DETTES D'EXPLOITATION	11 384 778,21	9 325 932,51
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	7 396 233,44	5 378 625,76
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	48 582,04	44 332,70
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 939 962,73	3 902 974,05
		DETTES DIVERSES	9 110 488,17	3 593 184,79
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	2 715 555,32	2 646 746,94
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00
		Autres dettes :		
	4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00	0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00	0,00
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	5 876 462,37	0,00
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00
	4615	Opérations d'aménagement	0,00	398 553,06
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	518 470,48	547 884,79
R E G U L E R	487	Produits constatés d'avance	6 054 041,87	6 340 307,19
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	3 652 628,65	5 056 112,65
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	2 401 413,22	1 284 194,54
		TOTAL DES DETTES (III)	478 215 693,26	532 671 586,82
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	852 925 912,57	904 246 595,31
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.				
(1) Dont à plus d'un an			420 546 889,42	477 883 628,99
à moins d'un an			27 540 128,83	31 221 058,47

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

 3.1.1 Charges
 Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2025				31/12/2024	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			90 109 876,38		91 907 398,83	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			46 185 733,01		44 074 592,44	
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		4 983 632,02	4 983 632,02		813 880,93	
602	Approvisionnements	32 566,96		32 566,96		17 081,68	
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements	-8 106,22		-8 106,22			
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		6 459 384,51	6 459 384,51		6 810 402,42	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers						
606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 277 397,69	283 051,65	5 560 449,34		5 640 217,65	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	4 043 177,27	639 290,55	4 682 467,82		5 134 837,62	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		561,91	561,91		69 327,81	
613	Locations		533 108,20	533 108,20		482 282,81	
614	Charges locatives et de copropriétés		271 757,08	271 757,08		406 591,31	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	429 985,90	1 871 092,98	2 301 078,88		2 178 265,12	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	493 063,24	5 742 860,08	6 235 923,32		7 082 157,51	
6156	Maintenance		716 353,82	716 353,82		746 163,13	
6158	Autres travaux d'entretien		293 161,53	293 161,53		202 063,49	
616	Primes d'assurances		1 298 605,79	1 298 605,79		1 069 687,73	
621	Personnel extérieur à l'organisme		32 828,12	32 828,12		148 482,27	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	430 208,15	1 395 399,52	1 825 607,67		1 981 563,51	
623	Publicité, publications, relations publiques		228 509,19	228 509,19		223 204,79	
625	Déplacements, missions et réceptions		165 263,83	165 263,83		189 551,89	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		1 138 237,00	1 138 237,00		1 335 932,00	
6285	Redevances		6 956 062,41	6 956 062,41		7 412 710,32	
Autres comptes 61 et 62	Autres	1 244 762,32	1 233 517,51	2 478 279,83		2 130 188,45	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			7 254 939,16		7 266 284,51	
631-633	Sur rémunérations	93 794,96	904 530,39	998 325,35		1 042 087,49	
63512	Taxes foncières		4 636 392,36	4 636 392,36		4 745 205,63	
Autres 635-637	Autres	1 413 333,00	206 888,45	1 620 221,45		1 478 991,39	
64	Charges de personnel			12 613 311,90		13 634 412,03	
641-6481	Salaires et traitements	963 017,08	7 873 804,54	8 836 821,62		9 810 291,33	
645-647-6485	Charges sociales	284 658,03	3 491 832,25	3 776 490,28		3 824 120,70	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			22 943 929,27		25 843 041,10	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		18 377 526,67	18 377 526,67		21 342 089,79	
Autres 6811	Autres immobilisations		902 424,29	902 424,29		1 016 989,53	
6812	Charges d'exploitation à répartir		2 222,85	2 222,85		2 222,85	
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances		2 037 068,97	2 037 068,97		2 082 935,18	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		165 000,21	165 000,21		699 800,00	
Autres 6815	Autres provisions		1 459 686,28	1 459 686,28		699 003,75	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			1 111 963,04		1 089 068,75	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 009 206,44	1 009 206,44		1 016 174,86	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		102 756,60	102 756,60		72 893,89	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			12 998 137,76		16 720 045,22	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		241 912,44	241 912,44		145 037,96	
661121	Charges d'intérêts (2)						
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661123	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		11 719 039,16	11 719 039,16		15 526 509,59	
661124	Intérêts compensateurs		91 704,80	91 704,80		464 700,42	
66114	Intérêts de préfinancement consolidables						
66115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers					49 898,34	
Autres 661	Gestion de prêts - Accession						
667	Intérêts sur autres opérations		926 038,26	926 038,26		531 724,81	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		19 443,10	19 443,10		2 174,10	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			7 721 276,99		7 027 202,51	
671	Sur opérations de gestion		50 710,31	50 710,31		98 367,64	
675	Sur opérations en capital :			6 455 257,00		5 510 979,59	
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 503 594,79	3 503 594,79		2 945 988,36	
687	Autres charges exceptionnelles		2 951 662,21	2 951 662,21		2 564 991,23	
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			1 215 309,68		1 417 855,28	
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations		487 545,68	487 545,68		1 020 771,28	
6875	Dotations aux provisions réglementées						
691	Dotations aux provisions		727 764,00	727 764,00		397 084,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES	14 697 858,38	96 131 432,75	110 829 291,13		115 654 646,56	
	Solde créditeur = bénéfice			13 887 247,72		1 114 335,75	
	dont relevant du SIEG			13 353 199,45		1 087 288,29	
	dont ne relevant pas du SIEG			534 048,27		27 047,46	
	TOTAL GENERAL			124 716 538,85		116 768 982,31	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2025			31/12/2024	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		97 833 818,98		100 778 100,74	
70 (net de 709)	Produits des activités		85 424 388,08		92 903 195,77	
7011	Ventes de terrains lotis	2 407 863,86			2 482 651,09	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	3 520 946,90			3 918 331,84	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	12 771 760,33			13 145 330,46	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	461 630,49			185 904,78	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	54 135 169,49			52 331 644,84	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	460 353,19			403 053,56	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	480 435,30			8 244 539,54	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et inventus	107 353,61			147 087,31	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	5 121 915,91			4 930 249,75	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	85 000,00			45 000,00	
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services	51 618,70			1 037,01	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	5 820 340,30			7 068 365,59	
71	Production stockée (ou destockage)		5 804 889,79		2 260 476,83	
7133	Immeubles en cours	7 789 791,25			540 962,59	
7135	Immeubles achevés	-1 984 901,46			1 719 514,24	
72	Production immobilisée		2 193 638,67		1 762 667,20	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	2 193 638,67			1 762 667,20	
74	Subventions d'exploitation		186 624,39		145 178,00	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	186 624,39			145 178,00	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 474 011,47		2 558 776,71	
78157	Provisions pour gros entretien	412 817,30			536 142,86	
78174	Dépréciations de créances	1 595 041,29			1 353 006,98	
Autres 781	Autres reprises	466 152,88			669 626,87	
791	Transferts de charges d'exploitation	756 459,07	756 459,07		849 734,58	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	993 807,51	993 807,51		298 071,65	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		2 628 008,85		4 037 646,86	
761	De participations (2)		544,07		304,85	
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	544,07			304,85	
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76261-76262	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	2 593 577,98	2 593 577,98		3 784 394,22	
765-766-768	Autres (2)	3 554,15	3 554,15		6 614,30	
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières	30 332,65	30 332,65		246 333,49	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		24 254 711,02		11 953 234,71	
771	Sur opérations de gestion	1 219 892,69	1 219 892,69		1 147 528,28	
	Sur opérations en capital :		21 283 037,74		9 165 080,57	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	6 434 305,40			3 674 214,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	13 081 074,21			3 368 751,76	
778	Autres	1 767 658,13			2 122 114,81	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 751 780,59	1 751 780,59		1 640 625,86	
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	124 716 538,85	124 716 538,85		116 768 982,31	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		124 716 538,85		116 768 982,31	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					



03 Principes, règles et méthodes comptables

Résidence le Doyen - Chaponost



La Chapelaine - Beauvallon



La Goyette - Millery

METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes annuels de Deux Fleuves Rhône Habitat arrêtés au 31 décembre 2025 sont établis en conformité avec :

- les dispositions des articles L123-12 à L123-28 du code de commerce, du règlement ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016 relatif au plan comptable général applicable aux exercices clos à compter du 31 décembre 2016 et des règlements du comité de réglementation comptable (CRC),
- le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, dont les principales dispositions se sont appliquées aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016,
- le règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021 et ANC 2022-05 du 7 octobre 2022 modifiant le règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015,
- les commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 (Organisation de l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée) de l'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, du Ministère des Finances et Comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation,
- l'arrêté modificatif publié le 14 décembre 2022 par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires ayant pour objet l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH et l'intégration de l'activité d'organisme de foncier solidaire,
- l'arrêté du 8 décembre 2023 qui actualise les documents annuels et le format des états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023,
- les prescriptions de l'arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015, qui concerne la présentation des comptes et dont les incidences sont mineures pour l'Office,
- l'arrêté du 5 août 2025 publié au journal officiel du 12 août 2025 venant appliquer au secteur HLM le règlement de d'ANC n 2022-60 pour les comptes ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026,
- l'arrêté du 2 décembre 2025 actualisant les annexes 2,3 et 4 de l'arrêté du 5 août.

Afin de refléter une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat à la date de clôture comptable, la comptabilité établie répond aux principes comptables suivants :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- principe de prudence,
- coûts historiques,

- non compensation,
- intangibilité du bilan d'ouverture.

PRINCIPES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF ET DU PASSIF

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les baux emphytéotiques ou à construction sont comptabilisés à leur valeur contractuelle majorée des frais accessoires. Ils sont amortis en mode linéaire sur la durée du bail.

Les biens acquis en usufruit locatif sont comptabilisés en immobilisations incorporelles pour leur valeur d'entrée.

Ils sont amortis en mode linéaire sur la durée fixée dans le contrat.

Les logiciels acquis sont immobilisés et amortis sur leur durée de vie comprise entre 1 et 10 ans.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont enregistrées dans les comptes selon leur coût d'acquisition, leur coût de production ou leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange.

Les terrains sont comptabilisés à leur coût d'acquisition qui comprend outre le coût d'achat, les frais d'acquisition liés dont les frais d'actes, les indemnités, les coûts techniques de démolition, les taxes et redevances ainsi que des frais divers (sondages, forages, dépollution...). Lorsque la valeur du terrain ne figure pas dans l'acte notarié lors de l'acquisition d'un ensemble immobilier, le foncier est estimé en appliquant au prix de revient du programme un pourcentage correspondant au zonage Pinel sur le département du Rhône, à savoir :

- Zone A → valeur du foncier 35%
- Zone B1 → valeur du foncier 30%
- Zone C → valeur du foncier 20%

Ces taux peuvent être ajustés au cas par cas si l'actif acquis est atypique en termes d'emplacement, de nuisances et de servitude.

Les terrains nus ou réserves foncières sont estimés chaque année. Une dépréciation est constatée dès lors que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptabilisée.

Les coûts d'acquisition et de construction **des immobilisations locatives** comprennent les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en état de fonctionner. Ces coûts incluent notamment les honoraires de professionnels, les frais d'actes, les frais financiers, les frais d'appels d'offres, les frais de préparation du site et les coûts internes sur conduites d'opérations.

Les immobilisations sont comptabilisées en compte 23 « immobilisations en cours ». Le transfert du compte 23 aux comptes d'immobilisations concernés est opéré à la date d'acquisition ou à la date de réception des travaux. Le coût des immobilisations est amorti à compter de cette date.

En application de l'avis n°2004 11 du 23 juin 2004 du conseil National de la Comptabilité, Deux Fleuves Rhône Habitat a choisi d'écarter ses immobilisations par composant, selon la méthode rétrospective obtenue en appliquant au coût d'acquisition comptabilisé à l'actif du bilan le pourcentage de ventilation des catégories de composants déterminé par le CSTB.

Deux Fleuves Rhône Habitat a choisi de décomposer son patrimoine en huit composants à l'origine et de les amortir en mode linéaire sur les durées suivantes :

Composants	Répartition des composants	Durée d'amortissement
Structure	de 77,7% à 84,8%	60 ans
Menuiseries extérieures	de 3,3% à 5,4%	25 ans
Chauffage collectif	de 0% à 3,2%	25 ans
Chauffage individuel	de 0% à 3,2%	15 ans
Étanchéité	de 0% à 1,1%	18 ans
Ravalement avec amélioration	de 2,1% à 2,7%	18 ans
Ascenseurs	de 0% à 2,8%	15 ans
Electricité	de 4,2% à 5,2%	30 ans
Plomberie, sanitaires	de 3,7% à 4,6%	30 ans

Par exception, les acquisitions d'immeubles en bloc peuvent faire l'objet d'un amortissement sur une durée plus courte en fonction de la durée de vie résiduelle estimée des composants.

Pour le composant structure, les immeubles construits sur sol d'autrui et faisant l'objet d'un bail (emphytéotique, à construction ou à réhabilitation) sont amortis sur la durée du bail dans la limite de 60 ans.

Les commerces et garages identifiés n'ont pas été décomposés. Ils sont conservés sur un composant unique structure amorti sur 60 ans.

Les opérations de réhabilitation sont analysées comme des remplacements de composants :

- *remplacement d'un composant identifié.* Le composant remplacé est sorti de l'actif pour la valeur « déflatée » du nouveau composant, la date de référence étant celle du dernier remplacement identifié. Le coût réel des travaux de remplacement vient alimenter le composant correspondant à la nature des travaux.
- *remplacement d'un composant non identifié.* Le composant remplacé est sorti du composant structure pour la valeur « déflatée » du nouveau composant, la date de référence étant celle du dernier remplacement identifié. Le coût réel des travaux de remplacement vient alimenter le composant correspondant à la nature des travaux. A cet effet, Deux Fleuves Rhône Habitat a prévu la création de 3 composants supplémentaires, amortis sur 18 ans : sécurisation, aménagement extérieur et aménagement intérieur.

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition et sont amorties selon le mode linéaire.

Depuis 2019, les bâtiments administratifs sont également suivis par composants selon les durées d'amortissement suivantes :

Composants	Répartition des composants	Durée d'amortissement
Structure	55 à 68%	60 ans
Menuiseries extérieures	10%	30 ans
Chauffage	3%	25 ans
Etanchéité	0 à 10%	30 ans
Ascenseurs	0 à 3%	25 ans
Electricité	7%	25 ans
Equipement de sécurité	2%	25 ans
Aménagement intérieur	10%	15 ans

Le matériel informatique est amorti sur une durée comprise entre 3 et 5 ans, les autres matériels sur une durée comprise entre 5 et 10 ans et les mobiliers sur une durée de 10 ans.

L'amortissement est calculé à compter de la date de mise en service de l'immobilisation.

TRAITEMENT COMPTABLE DES DEMOLITIONS

Selon les instructions comptables des organismes d'HLM, le traitement comptable des opérations de démolition diffère selon s'il y a reconstruction sur le site de l'immeuble démoli ou pas.

En cas d'une démolition avec reconstruction sur le site, les coûts techniques de démolition doivent être intégrés dans le coût de revient des nouveaux immeubles (dans la limite de la valeur actuelle), soit en compte 213 pour les opérations locatives, soit en compte de stocks pour les opérations d'accession à la propriété. L'éventuel surplus de coûts (au-delà de la valeur actuelle) est comptabilisé en charges exceptionnelles (6788).

En cas d'une démolition sans reconstruction ou avec une reconstruction ailleurs que sur le site de l'immeuble démoli, les coûts de démolition sont :

- soit incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli (compte 211), dans la limite de sa valeur actuelle et sont comptabilisés au-delà en compte 6788, si la démolition a pour conséquence une augmentation de la valeur actuelle du terrain,
- soit comptabilisés en charges exceptionnelles diverses (6788), si la démolition n'entraîne pas d'augmentation de la valeur actuelle du terrain concerné.

Une opération de démolition avec ou sans phase de reconstruction est un processus complexe comprenant les phases suivantes : phase préliminaire d'élaboration du projet, décision de démolir, libération progressive de l'immeuble et démolition physique.

En cas de restructuration lourde, et non de simple démolition permettant de rendre un terrain constructible, il s'agit d'une opération présentant un caractère exceptionnel et qui sera comptabilisée comme telle.

Lorsque les opérations de démolitions sont comptabilisées en résultat exceptionnel, les principes retenus

sont les suivants :

- à compter de la délibération du conseil d'administration, une provision pour dépréciation des constructions est constituée, équivalente à la valeur nette comptable de l'immobilisation à la date prévisionnelle de fin de démolition,
- lorsque la décision de démolition est approuvée par l'autorité administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble est comptabilisé afin de ramener, à la date envisagée de la démolition, la valeur nette comptable à zéro. Les provisions pour dépréciation antérieurement comptabilisées sont corrélativement reprises,
- par ailleurs, lorsque la décision de démolition est prise par le conseil d'administration et approuvée par l'autorité administrative (autorisation de démolir ou de reloger), les coûts prévisionnels liés à la démolition (et restant à la charge de l'organisme après prise en compte des différentes subventions afférentes à la démolition) tels que coûts techniques de démolition, coûts de travaux de restructuration du foncier, charges de relogements, charges de suivi social, sont provisionnés. Cette provision est reprise au fur et à mesure de la comptabilisation des charges correspondantes. Lorsque le cumul des charges de démolition comptabilisées devient supérieur à la provision constituée, le dépassement est compensé par la comptabilisation en produit d'une quote-part de subvention. Les subventions notifiées inscrites en produits sont reprises en produits constatés d'avance à hauteur des travaux et prestations de démolition non encore effectués et donc non encore comptabilisés,
- les subventions couvrant la perte d'autofinancement et finançant les conséquences de la vacance progressive sont constatées en produits depuis la date de délibération du conseil d'administration jusqu'à la date prévisionnelle de début de démolition, selon le rythme des relogements.

STOCKS

Sont comptabilisés en stocks les logements et locaux d'activité destinés à la vente, les opérations en maîtrise d'ouvrage unique, les baux réels solidaires (BRS) ainsi que les opérations d'aménagement publiques ou privées (que les risques et profits soient supportés par Deux Fleuves Rhône Habitat ou par le concessionnaire), qu'il s'agisse d'opérations réalisées pour le compte de collectivités ou pour le compte de Deux Fleuves Rhône Habitat.

Les stocks sont enregistrés dans les comptes à leur coût d'acquisitions ou à leur coût de production. Ils incluent la charge foncière, les frais de préparation du site, les travaux et honoraires de professionnels, les frais d'actes, les frais d'appels d'offres, les coûts internes sur conduites d'opération et les frais financiers. Pour la partie foncière des BRS, l'acquisition du terrain et les frais rattachés sont comptabilisés en 2312100.

Les opérations d'aménagement aux risques et profits du concessionnaire ainsi que les opérations d'aménagement privées pour le compte de Deux Fleuves Rhône Habitat sont enregistrées à l'actif du bilan en stock. Les cessions et participations reçues sont comptabilisées en produit au fur et à mesure de leur réalisation. Le résultat intermédiaire provisoire constaté est neutralisé en cours d'opération et la marge est reconnue à l'achèvement de l'opération, lors de sa livraison. Dès lors qu'une perte à terminaison est identifiée, sur des opérations d'aménagement déficitaires ou en devenir incertain, elle fait l'objet d'une comptabilisation via une provision pour risques pour le montant total de la perte estimée.

CREANCES SUR LOCATAIRES

Conformément au règlement n°2015-04 du 4 juin 2015, les locataires sortants et les locataires en place, dont au moins un impayé est supérieur à un an, sont dépréciés à 100%, et les autres impayés sont dépréciés selon des constatations statistiques de sinistralité des créances clients issues des données de Deux Fleuves Rhône Habitat. Ainsi, sur la base d'une assiette de créance intégrant le quittancement de décembre, le niveau de dépréciation pour les comptes présentés a été fixé pour l'exercice à :

- 100% sur les locataires sortants et les locataires en place dont au moins un impayé est supérieur à un an,
- 58% sur les locataires en place dont le plus ancien impayé est supérieur à 6 mois et inférieur à un an,
- 40% si l'origine de la dette des locataires en place est comprise entre 3 et 6 mois,
- 25% si l'origine de la dette des locataires en place est comprise entre 1 et 3 mois,
- 7% si l'origine de la dette des locataires en place est inférieure à 1 mois.

CHARGES A REPARTIR : INTERETS COMPENSATEURS

Deux Fleuves Rhône Habitat applique l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorisant les organismes visés à l'article L.411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs. Les intérêts compensateurs comptabilisés en charges à répartir sont relatifs à des emprunts contractés avant le 1^{er} janvier 1997. Malgré la suppression des charges à répartir par le règlement du CRC n°2004-06, les intérêts compensateurs peuvent être maintenus dans ce compte jusqu'à l'apurement des remboursements afférents aux prêts concernés.

Depuis 1999, les intérêts différés remplacent les intérêts compensateurs sur certains nouveaux prêts. Contrairement aux intérêts compensateurs, ils ne peuvent être constatés en compte de charges à répartir. La charge d'intérêts différés est donc comptabilisée l'année où ils sont générés.

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Deux Fleuves Rhône Habitat comptabilise les subventions notifiées lors de la réception de la notification. Le mode de calcul des reprises de subventions est fondé sur le montant notifié et à compter de la date de réception du bien subventionné.

Les subventions pour surcoût foncier sont étalées sur une durée de 10 ans.

PROVISIONS POUR LITIGES

En cas de risques financiers estimés au titre de dommages construction, de litiges locatifs ou de litiges sociaux, Deux Fleuves Rhône Habitat comptabilise une provision pour litige dès lors qu'un contentieux (civil, administratif ou social) est porté devant les tribunaux.

Le montant comptabilisé correspond au montant réclamé par la partie adverse. Ce montant peut néanmoins être minoré s'il apparaît, aux vues des éléments du dossier, des jurisprudences passées et des avis écrits de nos conseillers juridiques, que la demande est manifestement trop élevée. Le montant est dans ce cas ramené à une valeur estimée raisonnable du risque et en cohérence avec la sortie de ressources probable estimée.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Sont inscrites en provisions pour risques et charges toutes les provisions destinées à couvrir des risques et des charges identifiés inhérents à l'activité de l'organisme. Ces provisions sont comptabilisées à la clôture de l'exercice si l'obligation de l'office à l'égard d'un tiers existe à cette date et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle se traduira par une sortie de ressources au bénéfice des tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de ceux-ci après la date de clôture.

Les passifs, considérés comme éventuels, ne sont pas comptabilisés à la clôture de l'exercice mais une information sur leur nature et leur impact potentiel chiffré (lorsque cela est possible) est mentionnée en annexe. Sont considérés comme des passifs éventuels :

- soit une obligation potentielle de l'entité à l'égard d'un tiers résultant d'événements dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance, ou non, d'un ou plusieurs événements futurs incertains qui ne sont pas totalement sous le contrôle de l'entité ;
- soit une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers dont il n'est pas probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

PROVISION POUR INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE

Conformément à la recommandation du Conseil national de la comptabilité du 1^{er} avril 2003 n° 2003 R.01 reprise dans la recommandation 2013-02 de l'ANC, Deux Fleuves Rhône Habitat inscrit cette indemnité en provisions pour risques. La méthode de calcul retenue est la méthode PBO (Projected Benefit Obligation).

Elle est calculée pour tous les salariés, quel que soit leur contrat de travail. Elle représente l'évaluation des indemnités à verser pour l'ensemble des salariés présents au 31 décembre en application de la convention collective nationale du 6 avril 2017, des avenants ou accords attachés dont l'accord de convergence signé le 19 septembre 2023, applicable au personnel des OPH.

Il est tenu compte dans le calcul :

- de la catégorie du personnel : agent de résidence ou administratif,
- de la probabilité d'être en vie à 65 ans en utilisant la table statistique des assurances en cas de vie de 2012-2016 de l'INSEE,
- taux de turn-over résultant de l'observation statistique sur les années 2023-2024-2025 : 12,12 % pour les administratifs et 7,55 % pour les agents de résidence,
- d'un départ en retraite à 65 ans,
- de l'âge et de l'ancienneté du collaborateur,
- d'un taux d'actualisation équivalent à l'indice quotidien TEC 20, taux de l'échéance constante à 20 ans en corrélation avec la date prévisible de départ à la retraite des salariés Deux Fleuves Rhône Habitat : 4,17 % contre 3,56 % en 2024,
- d'un taux de charges sociales différencié entre la catégorie des agents de résidence et la catégorie des administratifs : 32 % pour les administratifs et 22 % pour les agents de résidence,
- d'une hypothèse de revalorisation des salaires à hauteur de 1,85 %.

PROVISION POUR MEDAILLES DU TRAVAIL

Les médailles du travail sont comptabilisées sous forme de provision conformément à la comptabilisation des engagements au passif et à l'accord collectif d'entreprise du 3 avril 1996 et à son avenant n°1 du 18 juillet 1996.

La provision est calculée en retenant pour chaque salarié de toutes les médailles non encore reçues. Le calcul est établi en prenant en compte la probabilité de présence des salariés dans l'entreprise lors de l'attribution des médailles. Le calcul tient compte de l'âge de départ à la retraite (65 ans), du montant de la gratification versée à chaque échelon, de la revalorisation de cette gratification et d'une probabilité de demande par les collaborateurs de 100%, à taux plein. Cette provision a été calculée en fonction de l'ancienneté au sein de Deux Fleuves Rhône Habitat en l'absence d'éléments concernant la carrière précédente de chaque collaborateur.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

La provision pour gros entretien est comptabilisée en provisions pour risques et charges. Elle est assise sur un plan pluriannuel d'entretien des résidences. Son calcul retient les dépenses pour les deux années à venir et respecte les 3 conditions suivantes :

- identification de l'immobilisation, objet des travaux d'entretien,
- positionnement dans le temps des travaux d'entretien,
- estimation de leur montant.

La liste indicative des charges de gros entretien pouvant faire l'objet de provisions, selon le règlement n°2015-04 de l'ANC du 4 juin 2015 sur les composants et la PGE, est la suivante :

- ravalement de façades sans amélioration,
- peintures et sols des parties communes, réfection des cages d'escalier, des halls et des parkings,
- travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme des composants (portes de hall, boîtes aux lettres, interphonie...),
- travaux d'entretien des couvertures et de traitement des charpentes.

PROVISION POUR PROPRE ASSUREUR

Depuis 2019, Deux Fleuves Rhône Habitat est son propre assureur en matière de chômage et conformément aux usages et pratiques professionnelles, ce passif est constaté en provision pour risques et charges au 31 décembre 2025.

A compter du 1^{er} janvier 2026, cette provision sera amenée à diminuer progressivement en raison de l'affiliation de l'ensemble des salariés à France Travail.

PROVISION SUR ACTIF IMMOBILISE

Des provisions pour dépréciation des réserves foncières et des futures ventes à titre gratuit sont comptabilisées pour chaque terrain concerné quand l'écart entre le prix d'acquisition et la valeur du marché est défavorable. Dans le cadre des opérations de démolition, une provision pour dépréciation des

bâtiments à démolir est constituée à hauteur de la valeur nette comptable des immobilisations concernées. En complément, Deux Fleuves Rhône Habitat mène une analyse détaillée sur les actifs présentant un taux de vacance supérieur à 30%. Pour les actifs concernés, l'analyse vise à déterminer leur valeur vénale ou à considérer leur autofinancement. Dans les cas où ces critères ne permettent pas de couvrir la valeur comptable, une provision est comptabilisée pour la différence entre la valeur vénale et la valeur nette comptable hors terrain, diminuée des subventions d'investissements associées et non totalement amorties.

IMPOT SUR LES SOCIETES

Deux Fleuves Rhône Habitat établit son impôt sur les sociétés conformément à l'article 96 de la loi de finances pour 2004.

Pour déterminer son résultat fiscal, Deux Fleuves Rhône Habitat a retenu les options suivantes :

- la provision pour dépréciation des comptes locataires n'est pas déductible car calculée de manière forfaitaire,
- les dépenses de fonctionnement ont été affectées au secteur imposable selon la clef de répartition établie à 4.36 % pour 2025

Au titre de l'exercice 2025, Deux Fleuve Rhône Habitat est en déficit fiscal : aucune charge d'impôts n'est comptabilisée.

RESULTAT DE L'EXERCICE : REPARTITION SIEG-HORS SIEG

Conformément à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation, le résultat 2025 est ventilé en activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG) pour 96,15 % et en activité hors SIEG pour 3,85%.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES LORSQUE L'APPLICATION D'UNE PRESCRIPTION COMPTABLE NE SUFFIT PAS POUR DONNER UNE IMAGE FIDELE

Néant

MOTIFS DE DEROGATION AUX REGLES COMPTABLES ET INCIDENCE SUR LES COMPTES, SI, DANS UN CAS EXCEPTIONNEL, L'APPLICATION D'UNE PRESCRIPTION COMPTABLE SE REVELAIT IMPROPRE A DONNER UNE IMAGE FIDELE

Néant

DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS DE METHODE COMPTABLES ET DE METHODES D'EVALUATION D'UN EXERCICE SUR L'AUTRE

Néant

04 Informations complémentaires relatives au bilan et au compte de résultat

La Renaissance - L'Arbresle



Maison Grange - Larajasse



4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2025

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	378 429 798,00	8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	98 139 982,00
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession) 5 409 962,00 €	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières) 37 305 663,00 €	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives) 54 710 961,00 €	
			80188	Engagements divers 713 396,00 €	
	TOTAL	378 429 798,00		TOTAL	98 139 982,00

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	114 855,00			

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL			TOTAL	

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

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2025

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		117 712 557,74			15 356 892,23			102 355 665,51	
12 - Résultat de l'exercice N-1		1 114 335,75			1 087 288,29			27 047,46	
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat						97,57%			2,43%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres									
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)									
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)									
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)									
10685 Réserves sur cessions immobilières		2 087 701,91			2 087 701,91				
10688 Réserves diverses									
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		116 739 191,58			14 356 478,61			102 382 712,97	
TOTAL		118 826 893,49	118 826 893,49		16 444 180,52	16 444 180,52		102 382 712,97	102 382 712,97

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

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

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
N					
N-1					
N-2					

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	71 290 755,14	63 567 609,28	68 198 672,44	79 757 865,31	72 652 627,75
Résultat avant charges et produits calculés	30 509 508,41	30 406 035,36	26 905 102,95	24 320 867,52	34 062 607,05
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	14 987 941,42	14 151 597,73	3 981 082,57	1 114 335,75	13 887 247,72
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	239	249	247	258	240
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	8 053 495,79	9 049 449,32	9 155 419,28	9 810 291,33	8 836 821,62
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	3 249 414,86	3 356 214,05	3 425 445,56	3 824 120,70	3 776 490,28

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	7 252 654,18	10 029 684,27	8 838 591,31	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	4 457 591,80	3 791 313,37	2 597 676,20	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	78 655 481,88	92 903 195,77	85 424 388,08	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	10 456 809,44	13 145 330,46	12 771 760,33	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	72 656 264,24	83 549 178,68	75 250 303,95	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	9,98%	12,00%	11,75%	11,24%

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

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

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

N° de compte	Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	3	3	4	5	6	7	8 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement						
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	5 111 644,73	3 621,39		4 616,35	2 201 637,90	2 909 011,87
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles						
203-205-206 -207-2088	Autres immobilisations incorporelles	13 405 398,12	376 485,34				13 781 883,46
	TOTAL I	18 517 042,85	380 106,73		4 616,35	2 201 637,90	16 690 895,33
CORPORELLES							
TERRAINS							
2111	Terrains nus	2 660 320,34					2 660 320,34
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	122 642 706,73	37 084,54	9 629 248,50		2 078 411,35	130 230 628,42
212	Agencements - Aménagements de terrains						
	TOTAL II	125 303 027,07	37 084,54	9 629 248,50		2 078 411,35	132 890 948,76
CONSTRUCTIONS							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]	778 452 030,26		52 724 736,93		59 443 416,81	771 733 350,38
	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants			38 435 081,84		50 391 208,95	
	Additions et remplacement de composants (1)			14 289 655,09		9 052 207,86	
214 (sauf 21415-2145)	Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]	188 339 091,87		2 021 993,92	5 844 004,38	100 148 791,98	84 368 289,43
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants			1 219 296,86	5 844 004,38	96 727 702,73	
	Additions et remplacement de composants (1)			802 697,06		3 421 089,25	
21315-2135 - 21415-2145	Bâtiments et install. admin. [C]	16 349 188,96	138 339,24	53 178,27		19 582,44	16 521 124,03
	TOTAL III [A+B+C]	983 140 311,09	138 339,24	54 799 909,12	5 844 004,38	159 611 791,23	872 622 763,84
215	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	155 593,86	1 023,06			65 257,47	91 359,45
DIVERS							
2181	Install. générales, agencements et aménagements div.						
2182	Matériel de transport						
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 459 490,79	5 186,91			10 987,74	1 453 689,96
2184	Mobilier	543 782,78	6 730,76			38 881,36	511 632,18
2188	Diverses						
	TOTAL V	2 003 273,57	11 917,67			49 869,10	1 965 322,14
22	Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS							
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure	4 826 322,77	9 539 180,78		9 703 636,79	730 858,56	3 931 008,20
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	32 183 061,94	42 262 914,42	77 414,62	33 905 737,60	5 805 164,77	34 812 488,61
	- Additions et remplacements de composants (1)	15 228 744,81	19 672 328,70		15 097 598,55	1 615 117,10	18 188 357,86
238	Avances et acomptes						
	TOTAL VII	52 238 129,52	71 474 423,90	77 414,62	58 706 972,94	8 151 140,43	56 931 854,67
	Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 162 840 335,11	71 662 788,41	64 506 572,24	64 550 977,32	169 956 469,58	1 064 502 248,86
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	106 400,00	18 132 261,33				18 238 661,33
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
272	Titres immobilisés (droit de créance)						
2741	Prêts participatifs						
2781	Prêts principaux pour accession	14 732,50					14 732,50
2782	Prêts complémentaires pour accession						
2783	Prêts aux SCCC						
269- 271- 274 (sauf 2741) -275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	1 918 984,38	109 994,85			84 627,86	1 944 351,37
2678-2768	Intérêts courus						
	TOTAL IX	2 040 116,88	18 242 256,18			84 627,86	20 197 745,20
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 183 397 494,84	90 285 151,32	64 506 572,24	64 555 593,67	172 242 735,34	1 101 390 889,39

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

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

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

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

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

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

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

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 517 363,69	64 072,69		600 158,26	981 278,12
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	12 835 739,05	264 527,71			13 100 266,76
	TOTAL I	14 353 102,74	328 600,40		600 158,26	14 081 544,88
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	319 441 110,37	16 461 864,70	165 026,00	21 259 112,82	314 808 888,25
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	68 008 178,30	1 851 589,28		31 352 896,60	38 506 870,98
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	3 740 260,23	455 887,38		19 582,44	4 176 565,17
	TOTAL III	391 189 548,90	18 769 341,36	165 026,00	52 631 591,86	357 492 324,40
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	153 594,05	560,73		65 257,47	88 897,31
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	932 087,43	141 081,14		7 321,74	1 065 846,83
28184	Mobilier	331 008,75	40 367,33		38 881,36	332 494,72
28188	Diverses					
	TOTAL V	1 263 096,18	181 448,47		46 203,10	1 398 341,55
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	406 959 341,87	19 279 950,96	165 026,00	53 343 210,69	373 061 108,14

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

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

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

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

Durée d'amortissement du composant "structure des constructions"

60 ans

ans

4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

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

N° de compte 1	Immobilisations amortissables 2	Eléments transférés en actif circulant 3	Eléments cédés 4	Autres sorties d'actif (3) 5	Reprises sur amortissements (1) 6	Total des diminutions (2) 7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083- 28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit		600 158,26			600 158,26
2803-2805 -28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					
	TOTAL I		600 158,26			600 158,26
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		15 821 829,43	5 039 480,39	397 803,00	21 259 112,82
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui		29 073 166,46	2 279 730,14		31 352 896,60
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs			19 582,44		19 582,44
	TOTAL III		44 894 995,89	7 338 792,97	397 803,00	52 631 591,86
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV			65 257,47		65 257,47
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique			7 321,74		7 321,74
28184	Mobilier			38 881,36		38 881,36
28188	Diverses					
	TOTAL V			46 203,10		46 203,10
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL		45 495 154,15	7 450 253,54	397 803,00	53 343 210,69

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

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

IMMOBILISATIONS

L'augmentation de l'actif immobilisé de 90 285 K€ se décompose de la façon suivante :

- 377 K€ d'actifs incorporels (logiciels),
- 1 071 K€ de terrains en BRS (Taluyers et St Romain en Gal),
- 34 561 K€ de constructions neuves résidences tout public,
- 12 819 K€ de constructions neuves en LLI,
- 2 504 K€ de constructions neuves résidences spécialisées (transférées vers Deux Fleuves Senior & Autonomie au 31/12/2025),
- 419 K€ d'acquisitions améliorations résidences tout public,
- 210 K€ d'acquisitions améliorations résidences spécialisées (transférées vers Deux Fleuves Senior & Autonomie au 31/12/2025),
- 18 436 K€ de remplacement de composants résidences tout public,
- 1 247 K€ de remplacement de composants résidences spécialisées (transférées vers Deux Fleuves Senior & Autonomie au 31/12/2025),
- 18 132 K€ de titres de participation en contrepartie de l'apport des résidences de la branche Senior & Autonomie,
- 509 K€ d'actifs divers (démolition, bâtiment administratif, matériel et actifs financiers).

La diminution des actifs non financiers de - 172 207 K€ se décompose de la façon suivante :

- Apport partiel d'actif à Deux Fleuves Senior & Autonomie : - 159 589 K€,
- Démolition pour - 5 478 K€,
- Cessions d'actifs pour - 3 594 K€,
- Remplacements de composants pour - 3 382 K€,
- Mises au rebus pour - 115 K€,
- Abandons pour - 49 K€.

La variation des amortissements à hauteur de - 33 898 K€ s'explique par :

- les dotations de l'exercice pour 19 280 K€,
- les diminutions liées aux sorties d'actifs pour - 52 945 K€ et relatives :
 - o à l'apport partiel d'actif à Deux Fleuves Senior & Autonomie pour - 43 916 K€,
 - o aux ventes de patrimoine pour - 1 570 K€,
 - o aux remplacements de composants pour - 2 254 K€,
 - o aux démolitions : - 5 085 K€,
 - o aux mises au rebut et transferts divers : - 120 K€,
- la variation des amortissements exceptionnels sur démolition pour - 233 K€.

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2025

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	683 646,63	611 108,71	273 900,00	1 020 855,34
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	739 807,00	6 079,00	42 769,00	(3) 703 117,00
Pour gros entretien	1 049 799,79	165 000,21	412 817,30	801 982,70
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 430 815,98	1 570 262,57	1 226 071,88	2 775 006,67
TOTAL II	4 904 069,40	2 352 450,49	(2) 1 955 558,18	5 300 961,71
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	1 167 489,05	322 519,68	527 389,59	962 619,14
Financières				
TOTAL III	1 167 489,05	322 519,68	527 389,59	962 619,14
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	4 840 985,04	1 989 882,27	1 595 041,29	5 235 826,02
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances	78 841,31	47 186,70		126 028,01
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	4 919 826,35	2 037 068,97	1 595 041,29	5 361 854,03
TOTAL VI (III+IV+V)	6 087 315,40	2 359 588,65	2 122 430,88	6 324 473,17
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	10 991 384,80	(1) 4 712 039,14	(1) 4 077 989,06	11 625 434,88

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	3 661 755,46	2 474 011,47
	- Financières		
	- Exceptionnelles	1 050 283,68	1 353 977,59
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		437 660,20
	... de provisions non utilisées (*)		1 517 897,98
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			703 117,00

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

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes

Exercice au : 31/12/2025

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	25 955 165,35	505 401,99	2 514 576,43	22 935 186,93	377 420 950,05
163	Emprunts obligataires (1)	9 000 000,00	200 000,00	800 000,00	8 000 000,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	392 932 955,85	11 296 730,88	57 783 409,75	323 852 815,22	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	4 091 635,58	Non ventilable (3)		4 091 635,58	
1654	Redevances location - accession	1 650,19	1 650,19			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	8 846 214,20	8 846 214,20			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	5 887 963,09	5 887 963,09			226 983,51
16883	Intérêts compensateurs	1 371 433,99	802 168,48	342 282,00		
TOTAL I dettes financières		448 087 018,25	27 540 128,83	61 440 268,18	359 106 621,24	377 420 950,05
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>33 348 000,00</i>	<i>19 000,00</i>	<i>50 000,00</i>	<i>33 279 000,00</i>	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					127 508,61
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	10 160 370,80	9 903 914,84	128 947,35		
419	Clients créditeurs	3 579 366,76	3 579 366,76			
42	Personnel et comptes rattachés	1 454 630,65	1 454 630,65			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 379 844,76	1 379 844,76			
44	Etat et autres collectivités publiques	1 105 487,32	1 105 487,32			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	1 105 487,32	1 105 487,32			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	5 876 462,37	5 876 462,37			
451	Groupe	4 184 933,15	4 184 933,15			127 508,61
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	1 691 529,22	1 691 529,22			
46	Créditeurs divers	620,58	620,58			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	620,58	620,58			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	517 849,90	517 849,90			
TOTAL II		24 074 633,14	23 818 177,18	128 947,35	127 508,61	
487	Produits constatés d'avance	6 054 041,87	6 054 041,87			127 508,61
4871	Sur exploitation	269 073,50	269 073,50			
4872	Sur vente de lots en cours	2 401 413,22	2 401 413,22			
4878	Autres produits constatés d'avance	3 383 555,15	3 383 555,15			
TOTAL III		6 054 041,87	6 054 041,87			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		478 215 693,26	57 412 347,88	61 569 215,53	359 234 129,85	377 420 950,05

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	24 911 535,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	9 542 679,90
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3 = Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

ETAT DES DETTES

INTERETS ET EMPRUNT

Les emprunts et intérêts d'emprunts ont varié de la façon suivante sur 2025 :

	En €		REMBOURSEMENTS		Variation 25/24	31/12/2025
	31/12/2024	Nouveaux emprunts	Remboursements échéance	Remboursements anticipés / Diminutions		
Emprunts	487 527 455	24 911 535	- 9 542 681	- 75 008 189	- 59 639 335	427 888 120
			-84 550 870			
Intérêts compensateurs et différés	1 573 232				- 201 798	1 371 434
Intérêts courus non échus	7 774 085				- 1 886 122	5 887 963
	496 874 773				-61 727 256	435 147 517

Les diminutions d'emprunts (75 008 K€) sont exclusivement liées à l'apport partiel d'actif à Deux Fleuves Senior & Autonomie.

CONCOURS BANCAIRES COURANTS

Les lignes de crédit

Par délibération du 16 octobre 2025, le conseil d'administration de Deux Fleuves Rhône Habitat a renouvelé l'autorisation de mettre en place jusqu'au 31 décembre 2027, des lignes de crédit d'une durée inférieure à 5 ans jusqu'à hauteur de 150 000 K€, qui peuvent être utilisées afin d'optimiser la gestion de trésorerie et de financer les opérations d'investissement en fonction des opportunités et si les conditions de marché s'y prêtent.

Par ailleurs, et en utilisation alternative des lignes de crédits, Deux Fleuves Rhône Habitat a mis en place en 2022 et utilisé en 2023 un programme d'émission de billets de trésorerie (NEU-CP, Negotiable European Commercial Paper).

Dans le contexte de la hausse brutale des taux courts, amorcée à l'automne 2022, poursuivie sur 2023 et 2024, et en dépit de baisses mesurées en 2025, aucune ligne de crédit nouvelle n'a été mise en place et aucune émission de billets de trésorerie n'a été réalisée en 2025.

Trois autres lignes de crédit, mobilisées pour un total de 8 769 K€ au 31 décembre 2025, sont destinées à assurer les financements relais des opérations d'aménagement pour le compte de tiers dans l'attente des cessions de charges foncières. Elles s'appliquent à trois opérations comptabilisées en stock dans la mesure où le risque de ces opérations d'aménagement est supporté par le concessionnaire.

AUTRES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Les autres produits constatés d'avance d'un montant de 3 383 K€ correspondent à la quote-part de subventions notifiées liée à des travaux et prestations non effectués sur des opérations de démolition.

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

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

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux accession	14 732,50		14 732,50
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	1 447 129,57	86 058,92	1 361 070,65
275/276	Autres immobilisations financières	497 221,80		497 221,80
	TOTAL I	1 959 083,87	86 058,92	1 873 024,95
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	4 600 446,75	4 600 446,75	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	5 923 029,96	5 923 029,96	
416	Clients douteux ou litigieux	4 374 904,81		4 374 904,81
412	Créances sur acquéreurs	35 081,36	35 081,36	
413/414/415/418	Autres créances clients	3 132 948,77	3 132 948,77	
42	Personnel et comptes rattachés	5 216,48	5 216,48	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	40 336,76	40 336,76	
44	Etat et collectivités publiques	9 957 208,72	764 003,60	9 193 205,12
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	9 957 208,72	764 003,60	9 193 205,12
45	Groupes, associés et opération de coopération	508 304,00	508 304,00	
451	Groupe	289 304,00	289 304,00	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants	219 000,00	219 000,00	
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	470 031,66	470 031,66	
461	Opérations pour le compte de tiers	136 832,20	136 832,20	
46 sauf 461	Autres créances (1)	333 199,46	333 199,46	
	TOTAL II	29 047 509,27	15 479 399,34	13 568 109,93
486	Charges constatées d'avance	258 627,01	258 627,01	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	258 627,01	258 627,01	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	31 265 220,15	15 824 085,27	15 441 134,88
(1) RENVOIS				
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	5 191 901,62		
	Subventions d'exploitation à recevoir			
	TVA	2 105,07		

(en euros)

[illegible]

(en euros)

Exercice au : 31/12/2025

[illegible]

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne les totaux des pertes et des gains (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et des (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice, les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.
(7) Plus de 50 % du capital détenu par l'organisme.
(8) De 10 à 50 % du capital détenu par l'organisme.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.
(10) Total colonnes 6 et 7 : égal aux comptes 261 + 266

Observations :

--

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

4.9 Dirigeants - Effectif
Exercice au : 31/12/2025

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	178,18		44,18	
<i>Cadres</i>	69,43		28,49	
<i>Non cadres</i>	108,75		15,69	
Gardiens d'immeubles	50,21			
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>	50,21			
Personnels d'immeubles				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
Personnels de maintenance	3,00	3,00		
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>	3,00	3,00		
TOTAL	231,39	3,00	44,18	
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	214,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>	23,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>	17,39			

4.9.2 - EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	215,42	38,80	254,22
- Fins de contrats au cours de l'année	31,33	28,80	60,13
+ Contrats signés au cours de l'année	22,80	14,50	37,30
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	206,89	24,50	231,39

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D. et contrats aidés) ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organisme.

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

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

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

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2025

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			9 099,26
	Frais de notaire	-8 297,62	
	Taxes	17 396,88	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			-6 467,44
	Frais de notaire	-6 467,44	
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			14 153,04
	Taxes	14 153,04	
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			16 784,86

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	756 459,07	30 332,65	
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	756 459,07	30 332,65	

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés...) :

Les transferts de charges d'exploitation comprennent essentiellement des frais de poursuites pour recouvrer les loyers à hauteur de 429 K€ et des charges transférées sur les opérations de démolition pour 295 K€.

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2025

N° Inventaire	Opérations	Immobilisations Incorporelles (compte 721) (1)	Coûts internes (compte 7221) (2)	Frais financiers (compte 7222) (3)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (4)	Total
	1	2	3	4	5	6
sans objet	Voir ci-dessous		2 193 638,67			2 193 638,67

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

(2) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.

*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.**la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

(3) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

*Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont
obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.*

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

INCORPORATION DES COÛTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE DANS LA PRODUCTION IMMOBILISEE

	Conduite d'opération	Conduite d'investissement
Résidences Tout Public Neuf - Maîtrise d'Ouvrage	1,5 % de l'assiette 1 (1) +8 x valeur de base (3)	3 % de l'assiette 2 (2)
Résidences Tout Public AEFA (dont usufruit locatif)	Néant	1,5 % de l'assiette 2 De 1 à 2 logts - Forfait mini 5 K€ De 3 à 5 logts - Forfait mini 10 K€ Au-delà de 5 logts : - Forfait mini 15K€ - Forfait maxi 50K€ Op 2ème tranche Forfait mini 15 K€
Résidences Tout Public Acquisition Amélioration	1,5 % de l'assiette 1 + 8 x valeur de base	3 % de l'assiette 2
Locaux commerciaux / activités	1,5 % de l'assiette 1	3 % de l'assiette 2
Réhabilitation	3 % de l'assiette 1	3 % de l'assiette 2
Démolition (RU)	4% des couts HT des études préalables, des acquisitions foncières (éventuelles), des travaux et des honoraires de prestataires 3% des couts HT de relogement (accompagnement social, déménagements et travaux à la relocation) Avec un plancher moyen de 15K€/an/opération	
Résidences Spécialisées	2 % de l'assiette 1	2 % de l'assiette 2 (2) à moduler en fonction de l'activité

(1) Assiette 1 : Montant TTC final des travaux + frais d'appel d'offres + branchements

(2) Assiette 2 : Montant TTC final du prix de revient hors rémunération interne

(3) Valeur de base : Définie par la circulaire du 22.12.2004 en fonction du type de construction (ind/coll), du produit (Neuf/AA), du zonage (zone II – zone III).

EVENEMENT	VALIDATION / ENGAGEMENT	OS	RECEPTION	CLOTURE
A partir de la programmation 2002	40%	30%	30%	solde

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

4.12 Coûts incorp. stocks

Exercice au : 31/12/2025

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement				286 729,00	286 729,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				146 777,00	146 777,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL				433 506,00	433 506,00

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

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

INCORPORATIONS DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

	Conduite d'opération	Conduite d'investissement
Aménagement	Au temps passé (nb jours * prix de vente jr)	
Résidences Tout Public	1,5 % de l'assiette 1 (1)	3 % de l'assiette 2 (2)
Neuf	+8 x valeur de base (3)	
Locaux commerciaux / activités	1,5 % de l'assiette 1	3 % de l'assiette 2

(1) Assiette 1 : Montant TTC final des travaux + frais d'appel d'offres + branchements

(2) Assiette 2 : Montant TTC final du prix de revient hors rémunération interne

(3) Valeur de base : Définie par la circulaire du 22.12.2004 en fonction du type de construction (ind/coll),
du produit (Neuf/AA), du zonage (zone II – zone III).

EVENEMENT	DDF / ENGAGEMENT	OS	RECEPTION	CLOTURE
A partir de la programmation 2002	40%	30%	30%	solde

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2025

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		50 710,31
- Pénalités et amendes	206,00	
- Frais de montage et com/ventes	50 504,31	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		3 503 594,79
Cessions (2)		
- VNC Immobilisations cédées	1 930 687,49	
- VNC Foncier	48 004,67	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
- VNC Immobilisations démolies	393 318,91	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
- VNC Mises au rebut	3 666,00	
- VNC Composants remplacés	1 127 917,72	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		2 951 662,12
Sinistres		
- Charges exceptionnelles démolition	145 091,05	
- Charges exceptionnelles démolition CT	665 866,26	
- Charges exceptionnelles démolition coûts internes	1 965 019,20	
- Charges exceptionnelles constructions	115 141,00	
-	60 544,61	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 215 309,68
- DOT AMORT Except démolition	165 026,00	
- DOT PROV R&C Except démolition	727 764,00	
- DOT PROV DEP Except démolition	128 471,00	
- DOT PROV DEP Exceptionnelles	141 431,42	
- DOT PROV DEP Exceptionnelles foncier	52 617,26	
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	7 721 276,90	7 721 276,90

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

 4.13 Exceptionnel
 Exercice au : 31/12/2025

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		1 219 892,69
- Dédits et pénalités / Marchés	21 516,74	
- Dégrèvements d'impôts	630 498,00	
- Pénalités/SLS Indemnités	8 450,00	
- Autres prod. Except. de Gestion	496 970,25	
- Recouvrement créances admises non val	60 512,17	
Divers: montants non significatifs	1 945,53	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		6 434 305,40
- Cession actif compt prog hors TVA	6 396 500,00	
- Cession de foncier	37 805,40	
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		13 081 074,21
- Subventions états	1 133 066,43	
- Subventions régions, communes et départements	3 978 076,02	
- Subventions autres	7 969 931,76	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 767 658,13
- Indemnités d'assurances	190 246,28	
- Produits Except. Démolition	1 521 178,95	
- Produits Except. Construction	49 256,15	
- Autres produits Except. soumis à TVA	6 976,75	
Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 751 780,59
- Reprise amortissements Except. Démolition	397 803,00	
- Reprise prov R&C Except. Démolition	826 588,00	
- Reprise prov dépréciation Except.	444 337,72	
- Reprise prov dépréciation foncier	83 051,87	
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	24 254 711,02	24 254 711,02

(1) Détailler les montants significatifs.

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

INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIEES

Toutes les transactions avec les parties liées concernent des transactions effectuées avec la SAC Au Fil des Deux Fleuves et sont conclues à des conditions normales de marché.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le mandat des commissaires aux comptes a été renouvelé en 2022 après une consultation établie en application de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

Le premier exercice contrôlé dans le cadre de ce marché a été l'exercice comptable 2022 de 12 mois. Les prestations cesseront lors de la réunion de l'organe compétent statuant sur les comptes du 6^{ème} exercice, soit au 31 décembre 2027.

Les honoraires de l'année 2025 s'élèvent à 31 182 € et correspondent à la mission de commissariat aux comptes du cabinet Fiducial.

REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Deux Fleuves Rhône Habitat a versé en 2025 :

- aux organes d'administration la somme de 36 219,24 euros au titre de remboursement de frais,
- aux organes de Direction les sommes de 334 444,31 euros au titre des rémunérations et avantages en nature et 3 252,71 euros au titre de remboursement de frais.

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

En K€	31/12/2025	31/12/2024	Variation 25/24
Ventes d'immeubles (Aménagement & Accession)	5 928	6 400	-7%
Loyers & prestations de service*	61 096	66 474	-8%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	67 024	72 874	-8%
Récupération des charges locatives	12 771	13 145	-3%
Refacturation SAC	5 626	6 881	-18%
Chiffre d'affaires	85 421	92 900	-8%

Ventilation du chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives et refacturation SAC :

En K€	31/12/2025	31/12/2024	Variation 25/24
Ventes de terrains aménagés	2 407	2 483	-3%
Ventes d'immeubles bâtis	3 521	3 917	-10%
<i>Logements</i>	1 184	832	42%
<i>Commerces</i>	1 176	1 671	
<i>Maîtrise Ouvrage Unique (voirie, maison assistante maternelle, cabinet médical, ...)</i>	1 161	1 414	
VENTES D'IMMEUBLES	5 928	6 400	-7%
Loyers	60 766	66 242	-8%
<i>Résidences tout public</i>	55 863	53 760	4%
<i>Résidences spécialisées</i>	480	8 245	-94%
<i>Garages</i>	3 051	2 933	4%
<i>Commerces</i>	539	547	-1%
<i>Surloyers</i>	460	403	14%
<i>Loyers accessoires</i>	374	354	6%
Prestations de services	137	46	198%
Autres produits de locations diverses	193	186	4%
LOYERS & PRESTATIONS DE SERVICE	61 096	66 474	-8%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	67 024	72 874	-8%



Deux Fleuves Rhône Habitat

6 rue Simone Veil CS 9010

69530 BRIGNAIS

www.rhonehabitat.fr

Deux Fleuves Rhône Habitat, un membre du

