

Accusé de réception en préfecture : 006-220600019-20260529-lmc150673-DE-1-1

Date de télétransmission : 4 juin 2026

Date de réception : 4 juin 2026

DEPARTEMENT  
des  
ALPES-MARITIMES

République Française

CONSEIL DÉPARTEMENTAL

*Séance du 29 MAI 2026*

DELIBERATION N° 8

**ATTRACTIVITÉ ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - SEML HABITAT  
06 : QUITUS DES EXERCICES 2024 ET 2025 ET AUGMENTATION DE  
CAPITAL**

⌘⌘⌘⌘

La séance s'est ouverte à 09h13 le 29 mai 2026 sous la présidence de Monsieur Charles Ange GINESY.

**Présents** : Mme Pierrette ALBERICI, Mme Joëlle ARINI, M. Bernard ASSO, M. Xavier BECK, Mme Marie BENASSAYAG, M. Yannick BERNARD, Mme Gabrielle BINEAU, Mme Alexandra BORCHIO FONTIMP, M. Jean-Jacques CARLIN, M. Didier CARRETERO, M. Patrick CESARI, M. Bernard CHAIX, M. Frank CHIKLI, M. David CLARES, M. Roland CONSTANT, M. Jean-Pierre DERMIT, Mme Céline DUQUESNE, Mme Sabrina FERRAND, Mme Fleur FRISON-ROCHE, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jacques GENTE, M. Charles Ange GINESY, Mme Pascale GUIT NICOL, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. David KONOPNICKI, M. Jean-Pierre LAFITTE, Mme Vanessa LELLOUCHE, M. David LISNARD, M. Gérard LOMBARDO, Mme Alexandra MARTIN, M. Franck MARTIN, Mme Caroline MIGLIORE, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, Mme Sophie NASICA, M. Sébastien OLHARAN, Mme Martine OUAKNINE, M. Mathieu PANCIATICI, Mme Carine PAPY, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, M. Michel ROSSI, Mme Anne SATTONNET, M. Joseph SEGURA, Mme Valérie SERGI, M. Philippe SOUSSI, Mme Françoise THOMEL, M. Auguste VEROLA, M. Jérôme VIAUD.

**Excusé(s)** : Mme Michèle OLIVIER.

**Pouvoir(s) :** M. Eric CIOTTI à M. Xavier BECK, Mme Christelle D'INTORNI à M. Bernard ASSO, Mme Marie-Louise GOURDON à M. Mathieu PANCIATICI, M. Kévin LUCIANO à Mme Françoise THOMEL, Mme Michèle PAGANIN à M. David KONOPNICKI.

**Absent(s) :**

Le Conseil départemental,

Vu le code général des collectivités territoriales dans ses 1ère et 3ème parties ;

Vu la loi n°83-597 du 7 juillet 1983 modifiée, relative aux sociétés d'économie mixte locales ;

Vu les délibérations prises les 24 juin 2005 et 27 janvier 2006 par l'assemblée départementale, décidant la création d'un opérateur départemental de l'habitat sous la forme d'une société d'économie mixte à vocation immobilière ;

Vu la délibération prise le 31 juillet 2006 par la commission permanente, entérinant la modification des statuts de l'opérateur départemental de l'habitat et notamment le changement de dénomination de la Société anonyme immobilière d'économie mixte (SAIEM) de Saint-Laurent-du-Var, désormais dénommée « Société d'économie mixte locale Habitat 06 » (SEML Habitat 06) ;

Considérant que les comptes annuels clos au 31 décembre 2024 et le rapport de gestion du conseil d'administration ont été présentés au conseil d'administration de la SEML Habitat 06 le 20 mars 2025 et approuvés par l'assemblée générale le 17 avril 2025 ;

Considérant que les comptes annuels clos au 31 décembre 2025 et le rapport de gestion du conseil d'administration ont été présentés au conseil d'administration de la SEML Habitat 06 le 26 mars 2026 et approuvés par l'assemblée générale le 17 avril 2026 ;

Considérant que le Département, actionnaire de la SEML Habitat 06, a régulièrement participé aux augmentations de capital de la société depuis l'année 2013, avec notamment les augmentations de 3 000 024 € en 2017 ; 3 M€ en 2018 ; 3 M€ en 2019 ; 2 999 480 M€ en 2020 ; 6 799 980 € en 2021 ; 5 699 980 € en 2022 et 2 999 920 € en 2023 ;

Considérant que cette participation a permis la production de logements et la diversification des activités d'Habitat 06 vers les hébergements seniors, les locaux d'activité et les logements touristiques ;

Considérant que, conformément au plan d'affaires de la SEML, aux termes de la convention d'utilité sociale 2025 – 2030 validés par son conseil d'administration le 30 octobre 2025, et afin de l'accompagner dans son plein développement, l'atteinte de ses objectifs de production assignés par l'Etat et la diversification, un apport en fonds propres est nécessaire ;

Vu la délibération prise par l'assemblée départementale le 19 décembre 2025, actant la participation du Département à l'augmentation de capital de la SEML Habitat 06 en 2026 ;

Considérant qu'au vu du développement de son plan d'affaires, un montant de 3 000 140 € est nécessaire à ce stade pour engager l'avancement de ses projets en cours, et que, en fonction de son développement et afin d'atteindre ses objectifs, une prochaine augmentation de capital pourrait être envisagée ;

Considérant que cette augmentation de capital permettra à la SEML Habitat 06 de respecter les objectifs du plan d'affaires et les objectifs de production assignés par l'Etat dans le cadre de la convention d'utilité sociale n°3, mais aussi d'accompagner des initiatives territoriales portées par le Département en diversifiant son patrimoine et ses activités ;

Vu le rapport de son président, complété par une note au rapporteur, proposant de :

- donner quitus à la SEML Habitat 06 pour les années 2024 et 2025 ;
- participer à l'augmentation de son capital à hauteur de 3 000 140 € ;

Après avoir recueilli l'avis favorable des commissions Finances, interventions financières, administration générale et SDIS et Attractivité territoriale et agriculture ;

Après en avoir délibéré ;

Décide :

1°) Concernant les quitus des années 2024 et 2025 :

- de donner quitus à la SEML Habitat 06 pour les comptes annuels et le rapport de gestion pour les exercices 2024 et 2025, joints en annexe ;

2°) Concernant l'augmentation du Capital social de la SEML Habitat 06 :

- d'approuver l'augmentation de la participation du Département au capital social de la SEML Habitat 06 à hauteur de 3 000 140 € ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à souscrire, au nom du Département, à 13 637 actions d'une valeur de souscription de 220 € correspondant à cette augmentation, incluant une prime d'émission de 204 € par action, et induisant une évolution de la part départementale du capital social, pour atteindre 69,9 % ;
- de prendre acte que la période de souscription et de versement effectif sera comprise entre le mardi 21 avril 2026 et le mardi 30 novembre 2026 ;

3°) De donner délégation à la commission permanente pour assurer le suivi de cette opération et prendre toute décision utile ;

4°) De prélever les crédits nécessaires sur les disponibilités du programme « Aide à la pierre » de la politique Logement du budget départemental.

**Pour(s) : 53**

Mme Pierrette ALBERICI, Mme Joëlle ARINI, M. Bernard ASSO, M. Xavier BECK, Mme Marie BENASSAYAG, M. Yannick BERNARD, Mme Gabrielle BINEAU, Mme Alexandra BORCHIO FONTIMP, M. Jean-Jacques CARLIN, M. Didier CARRETERO, M. Patrick CESARI, M. Bernard CHAIX, M. Frank CHIKLI, M. Eric CIOTTI, M. David CLARES, M. Roland CONSTANT, M. Jean-Pierre DERMIT, Mme Christelle D'INTORNI, Mme Céline DUQUESNE, Mme Sabrina FERRAND, Mme Fleur FRISON-ROCHE, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jacques GENTE, M. Charles Ange GINESY, Mme Marie-Louise GOURDON, Mme Pascale GUIT NICOL, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. David KONOPNICKI, M. Jean-Pierre LAFITTE, Mme Vanessa LELLOUCHE, M. David LISNARD, M. Gérald LOMBARDO, M. Kévin LUCIANO, Mme Alexandra MARTIN, M. Franck MARTIN, Mme Caroline MIGLIORE, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, Mme Sophie NASICA, M. Sébastien OLHARAN, Mme Martine OUAKNINE, Mme Michèle PAGANIN, M. Mathieu PANCIATICI, Mme Carine PAPY, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, M. Michel ROSSI, Mme Anne SATTONNET, M. Joseph SEGURA, Mme Valérie SERGI, M. Philippe SOUSSI, Mme Françoise THOMEL, M. Auguste VEROLA, M. Jérôme VIAUD.

**Contre(s) : 0**

**Abstention(s) : 0**

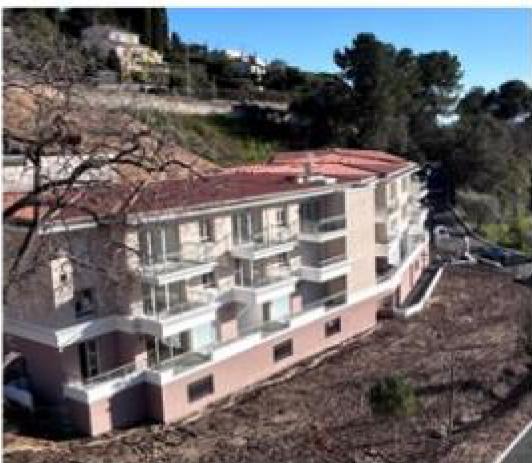
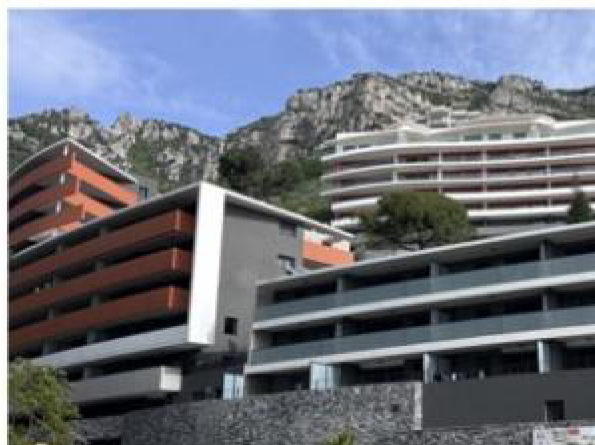
**Déport(s) :**

Signé

**Charles Ange GINESY**  
**Président du Conseil départemental**



# Rapport d'activité 2024



## SOMMAIRE

<b>C. Rapport d'Activité 2024</b> .....	<b>1</b>
<b>1 INTRODUCTION</b> .....	<b>1</b>
<b>2 PATRIMOINE</b> .....	<b>2</b>
<b>3 DÉVELOPPEMENT</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1 SUIVI DES AGRÉMENTS DE FINANCEMENT : 76 AGRÉMENTS DÉLIVRÉS EN 2024</b> .....	<b>4</b>
<b>3.2 CONSTRUCTIONS NEUVES : 209 LOGEMENTS LIVRÉS EN 2024 DONT 160 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX</b> .....	<b>4</b>
<b>3.3 ACQUISITIONS AMÉLIORATIONS</b> .....	<b>5</b>
<b>4 PROMOTION - VENTES - PLSA</b> .....	<b>5</b>
<b>4.1 LES LOYERS</b> .....	<b>5</b>
<b>4.2 LES FONDAMENTAUX</b> .....	<b>6</b>
4.2.1 <i>La rotation</i> .....	<b>6</b>
4.2.2 <i>La vacance des logements</i> .....	<b>6</b>
4.2.3 <i>La vacance des stationnements</i> .....	<b>7</b>
4.2.4 <i>La vacance des commerces</i> .....	<b>7</b>
4.2.5 <i>La vacance financière</i> .....	<b>7</b>
4.2.6 <i>Les impayés</i> .....	<b>8</b>
4.2.7 <i>L'APL</i> .....	<b>9</b>
4.2.8 <i>Le bilan des commissions d'attribution</i> .....	<b>9</b>
⇒ <i>Gestion des réclamations</i> .....	<b>12</b>
<b>4.3 RELATIONS AVEC LES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES</b> .....	<b>12</b>
<b>4.4 PARTENARIAT</b> .....	<b>13</b>
<b>5 MAINTENANCE - RÉHABILITATION SUR LE PATRIMOINE</b> .....	<b>13</b>
<b>5.1 MAINTENANCE</b> .....	<b>13</b>
<b>5.2 LE PLAN SÉNIORS</b> .....	<b>14</b>
<b>6 AUTRES ACTIVITÉS</b> .....	<b>14</b>
<b>6.1 FILIALES ET PARTICIPATIONS</b> .....	<b>14</b>
<b>6.2 LE SERVICE D'ASTREINTE</b> .....	<b>14</b>
<b>7 FRAIS GÉNÉRAUX</b> .....	<b>15</b>
<b>7.1 RESSOURCES HUMAINES</b> .....	<b>15</b>
<b>COÛT DE GESTION</b> .....	<b>17</b>
<b>9 RESSOURCES</b> .....	<b>18</b>
<b>9.1 CAPITAL</b> .....	<b>18</b>
<b>9.2 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b> .....	<b>18</b>
<b>9.3 COMPOSITION DE LA DETTE</b> .....	<b>19</b>
<b>9.4 TRÉSORERIE</b> .....	<b>19</b>
<b>10 COMPTE DE RÉSULTAT ET AUTOFINANCEMENT</b> .....	<b>20</b>
<b>11 SYNTHÈSE BILANCIELLE</b> .....	<b>22</b>
<b>12 PERSPECTIVES 2025</b> .....	<b>23</b>
<b>13 VIE SOCIALE</b> .....	<b>23</b>
<b>13.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION</b> .....	<b>23</b>
13.1.1 <i>Composition</i> .....	<b>23</b>
13.1.2 <i>Principales décisions</i> .....	<b>24</b>
<b>13.2 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</b> .....	<b>25</b>

## 1 Introduction

L'année 2024 a été caractérisée par la poursuite d'un environnement instable, lié à des facteurs économiques exogènes mais aussi, dans notre profession, à un turn-over ministériel sans précédent avec pas moins de trois ministres du logement. S'il faut se réjouir du retour, qui n'est peut-être que provisoire, d'un ministère de plein exercice, on ne saurait pour autant être rassuré par ce qui semble être une absence totale de marge de manœuvre budgétaire de l'action publique et plus alarmant encore de stratégie. La crise de logement a été annoncée bien avant 2024 sans qu'aucune action n'ait été conduite par les pouvoirs publics pour éviter que cette crise s'installe et devienne systémique : chute de la délivrance des permis de construire, blocage des DREAL sur les études d'impact des projets de logements sociaux d'intérêt général, chute sans précédent des agréments de financement, notamment dans les Alpes-Maritimes, réservations Promoteurs en berne avec un parcours résidentiel à l'arrêt. Toute la chaîne du logement est en crise, des architectes aux entreprises de construction. L'ensemble des maîtres d'ouvrage est touché, qu'ils soient bailleurs ou promoteurs.

Le choc d'offre ou la tentation de la destruction créatrice n'a pas enrayé les facteurs profonds de cette crise immobilière : hausse des coûts normatifs, notamment environnementaux, envolée des coûts des matériaux, taux d'intérêt trop élevés. Le nombre de demandeurs de logements sociaux a atteint 2.7 millions, en hausse de 100.000 sur cette année 2024, alors même que le nombre d'attributions continuait à chuter avec moins de 400.000.

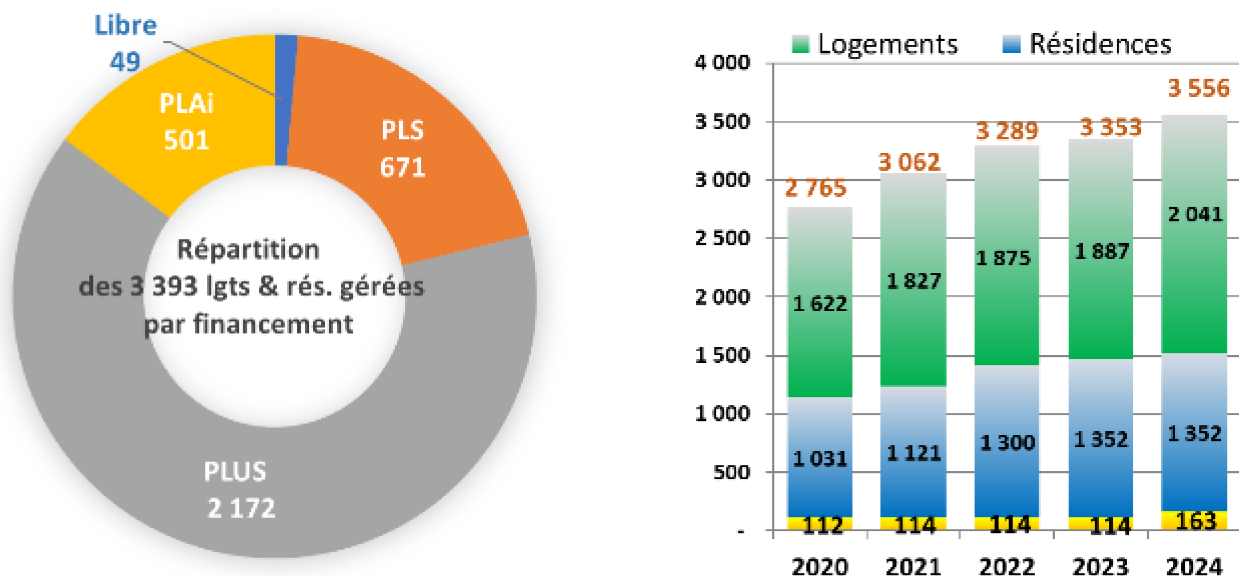
L'immobilisme ne peut pas constituer une réponse à la crise du secteur. Rappelons que les bailleurs sociaux n'ont pas une activité immobilière comparable aux autres opérateurs de l'immobilier et que la volonté éventuelle de banaliser le secteur fragilise inutilement les quelques 600 acteurs du logement social, qui détiennent 5 millions de logements et logent 11 millions d'habitants. Notre secteur a devant lui de multiples défis, quantitatifs de production naturellement, mais aussi plus sectoriels dans les réponses à apporter au vieillissement de la population, au logement des jeunes actifs et au changement climatique notamment.

Les injonctions paradoxales de certaines politiques publiques, aussi légitimes soient-elles lorsqu'elles sont prises individuellement, ne peuvent constituer la colonne vertébrale d'une politique du logement qui a besoin d'un cap et d'une volonté de s'y tenir. La durée de réalisation de nos programmes est de plus en plus longue. Dans les Alpes-Maritimes, 5 années séparent la délivrance d'un agrément de financement fondé sur un permis de construire de la livraison effective du programme, pour 50 % des agréments délivrés ; et pas moins de 8 années pour 87 % des opérations agréées. 13 % des programmes agréés sont abandonnés au bout de 10 ans.

Cet indicateur de la performance collective mériterait d'être davantage suivi, car veiller à transformer les intentions en réalisations concrètes est un défi économique autant que démocratique.



L'évolution du patrimoine sur les 5 dernières années est présentée dans le graphique ci-après :



Le logement PLUS, cœur de cible du développement du parc, représente 64 % du parc locatif.

La part des PLS s'explique principalement par le développement des résidences autonomes dont le financement est assuré réglementairement en PLS.

Cinq résidences totalisant 132 logements/foyers sont en quartier prioritaire (« Horizon Méridia » et « Les Quatre Vents » à Nice, « Zelter » à Grasse et « la Ginestière » à Carros).

Le patrimoine est réparti en 93 ensembles immobiliers dont près de la moitié est incluse dans une copropriété ou une ASL.

Evolution du parc (en propriété)	2020	2021	2022	2023	2024	variation	
Acquisitions		11		12			
Mises en service	145	194	48		160		
Ajustement					-6		
<b>Logements</b>	<b>1 622</b>	<b>1 827</b>	<b>1 875</b>	<b>1 887</b>	<b>2 041</b>	<b>154</b>	<b>8%</b>
Ajustement	1						
Vente			-24				
Acq. & mises en services	37	90	203	52			
<b>Résidence gérées</b>	<b>1 031</b>	<b>1 121</b>	<b>1 300</b>	<b>1 352</b>	<b>1 352</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ajustement	31	2					
Bureaux, com. Rés. Tourisme	-27				49		
Parkings sup.							
<b>Autres patrimoine</b>	<b>112</b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>163</b>	<b>49</b>	<b>43%</b>
<b>Total</b>	<b>2 765</b>	<b>3 062</b>	<b>3 289</b>	<b>3 353</b>	<b>3 556</b>	<b>203</b>	<b>6,1%</b>

### 3 Développement

#### 3.1 Suivi des Agréments de financement : 76 agréments délivrés en 2024

Agréments	2020	2021	2022	2023	2024
PLS	-	-	106	-	3
PLUS	-	23	14	21	52
PLAI	-	7	7	5	21
<b>Logements et Foyers</b>	-	<b>30</b>	<b>127</b>	<b>26</b>	<b>76</b>

Détail des agréments	Total	PLS	PLUS	PLAI
Contes : Résidence Pencenat	3		3	
: Les Jardins d'Ollivier	16		9	7
Cap d'Ail : Terrasse des Salines	15	3	12	
St Jeannet : Nouveau programme ERMS 5	27		18	9
St Vallier-de-Thiey : Maison Bonhomme	5		3	2
Levens : Logement & maison de santé	10		7	3
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>3</b>	<b>52</b>	<b>21</b>

#### 3.2 Constructions neuves : 209 logements livrés en 2024 dont 160 logements locatifs sociaux

Constructions neuves	2020	2021	2022	2023	2024
Ordres de service délégués	122	22	65	30	30
Mises en service	182	284	251	-	209

Les ordres de service travaux, hors équipements publics, ont porté sur 30 logements.

Lancement des travaux	Total	PLS	PLUS	PLAI	Tertiaire
Roquebrune-Cap-Martin : Les Voiles du Cap	8		8		
Vence : MAM et logements	22	9			13
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>13</b>

Mises en service	Total	PLS	PLUS	PLAI
Le Rouret : Les Terrasses du Midi	22		15	7
Contes : Les Parrans	8		8	
Le Cannet : Horizon Croisette	52	6	32	14
Roquebrune-Cap-Martin : Les Voiles du Cap	78		57	21
<b>Total des logements sociaux</b>	<b>160</b>	<b>6</b>	<b>112</b>	<b>42</b>
Berthemont-les-Bain : Rés. de Tourisme Pure Thermal	49			

### 3.3 Acquisitions Améliorations

- La réhabilitation des deux bâtiments à Breil sur Roya s'est achevée en décembre 2024. Devant les difficultés de location, les 6 logements d'un des bâtiments seront mis en vente en 2025.
- La réhabilitation de la Résidence Autonomie de Sospel (44 logements locatifs sociaux) lancée en juin 2023 sera réceptionnée en avril 2025.

## 4 Promotion - Ventes - PLSA

- **Valberg – « Cœur de Station »** : Ce programme initié il y a plus de 10 ans a démarré en phase travaux en février 2022. Il se compose de 25 logements, d'un local commercial, de bureaux et d'un volume de stationnements. Ce dernier a pu être livré en décembre 2024, le reste du programme le sera en 2025.
- **Contes – « Les Parrans »** : L'immeuble comprenant une maison médicale, un laboratoire d'analyses médicales, des locaux d'activités, des logements en accession et en locatifs a été livré le 12 janvier 2024. Seuls deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée n'ont pas encore trouvé preneur.
- **Berthemont Les Bains – « Résidence de tourisme »** : La vente du volume de stationnement (41 places) a été signée le 15 janvier 2024, la livraison a suivi. Ouverture commerciale en avril et 3 étoiles Atout France en août.
- **Cap d'Ail : « Le Balcon des Salines »** : cette résidence comporte 16 logements locatifs et 10 logements en accessions. Le permis a été obtenu et est purgé de tout recours. La commercialisation a été lancée en février et les travaux pourraient démarrer au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.
- **Contes** : deux programmes mixtes seront lancés en 2025, « les Jardins d'Ollivier » (6 logements en accession) et « Résidence Pencenat » (2 logements en accession).
- **Saint Martin Vesubie : propriété Raibaut**. L'immeuble a été acquis en mai 2022 sur fonds propres. Le permis de construire a été obtenu le 31/12/2024. La commercialisation de ce programme de 18 logements devrait démarrer au printemps 2025.

### 4.1 Les Loyers

Loyers	2020	2021	2022	2023	2024	Ecart annuels	
Logements	8 042	9 101	9 580	10 241	11 056	814	9%
S L S	80	27	26	70	59	-10	-38%
R L S	-366	-483	-458	-450	-479	-30	6%
Parkings	777	884	931	989	1 075	86	9%
Commerces	684	556	571	598	645	46	8%
Redevances	2 958	3 115	3 553	3 922	4 254	332	9%
<b>Total</b>	<b>12 174</b>	<b>13 200</b>	<b>14 204</b>	<b>15 370</b>	<b>16 609</b>	<b>1 239</b>	<b>8,7%</b>
Variation annuelle	731	1 757	1 004	1 166	1 239		
en %	6,4%	15,4%	7,6%	8,2%	8,1%		

La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) octroyée à certains locataires en compensation de la baisse des APL a été instituée en 2018. Elle représente près de 4,5% des loyers des logements.

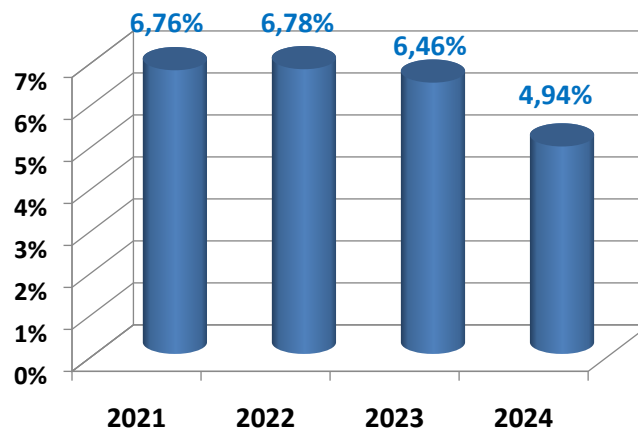
La révision des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2025, validée par le Conseil d'Administration, a été de 3,50% et représente 365 K€, montant bien inférieur à la RLS.

## 4.2 Les fondamentaux

### 4.2.1 La rotation

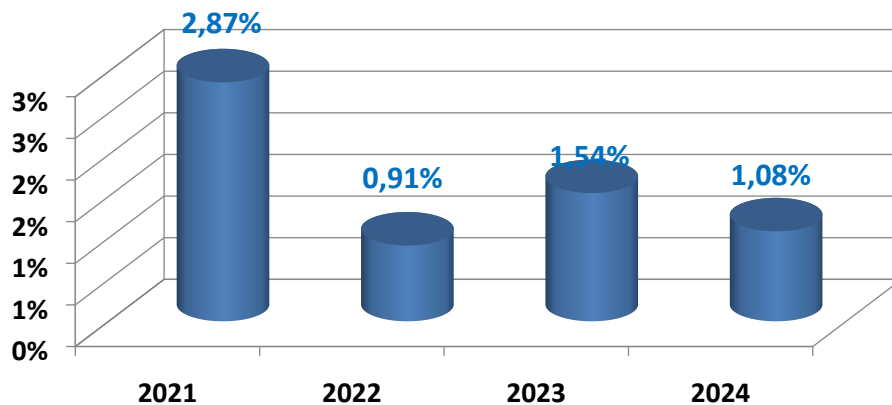
Depuis le milieu de l'exercice, le taux de rotation est en décroissance pour finir avec un résultat inégalé depuis septembre 2016.

99 congés ont été enregistrés au cours des 12 mois de l'année 2024.



### 4.2.2 La vacance des logements

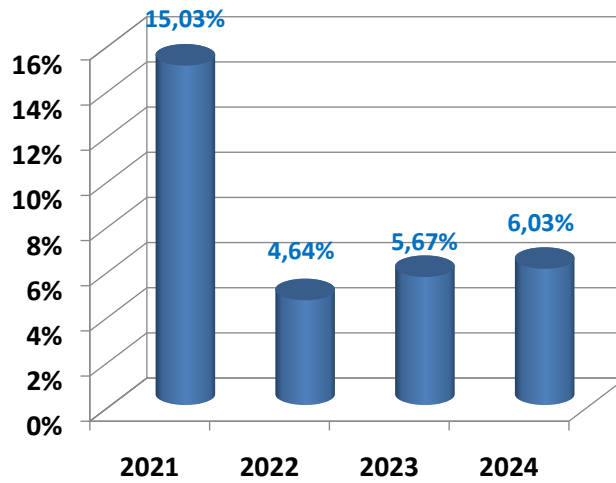
En corrélation avec la baisse du taux de rotation, le nombre de logements vacants a baissé au cours de l'exercice pour se terminer avec 21 vacants au 31/12/2024.



Même les résidences connaissant une vacance structurelle bénéficient de cette tendance : plus de vacants à « La Bastide des Pins » à Roquefort les Pins et un seul vacant à Puget-Théniers.

#### 4.2.3 La vacance des stationnements

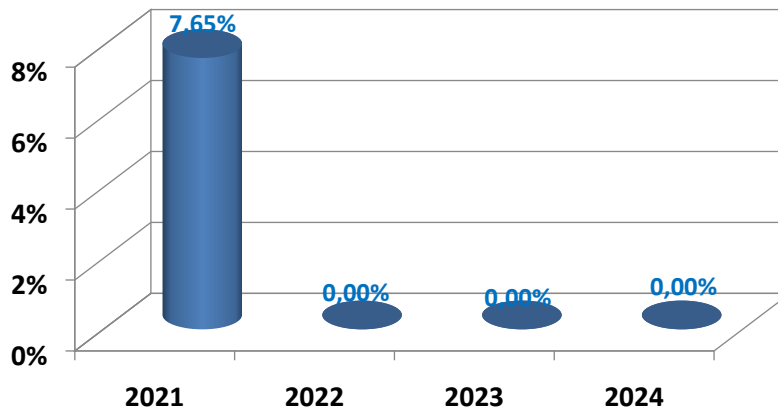
La situation des stationnements vacants est stable : + 1 au 31 décembre 2024 par rapport à la situation 12 mois plus tôt.



Les deux parkings confiés à YesPark sur Nice et Antibes affichent un remplissage quasi complet tout au long de l'année.

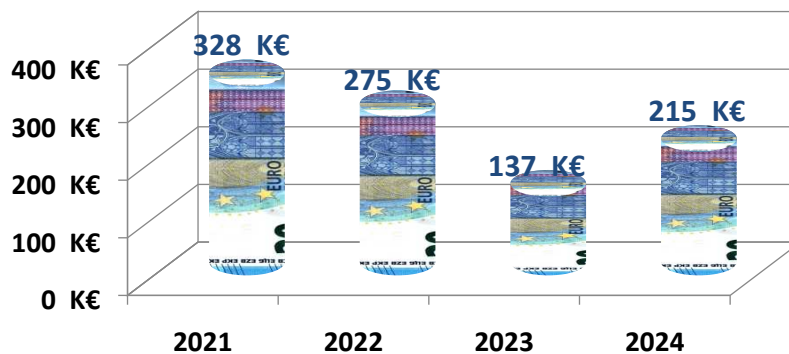
#### 4.2.4 La vacance des commerces

Pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive, les 32 commerces que compte le patrimoine d'Habitat 06 sont restés occupés tout au long de l'exercice.



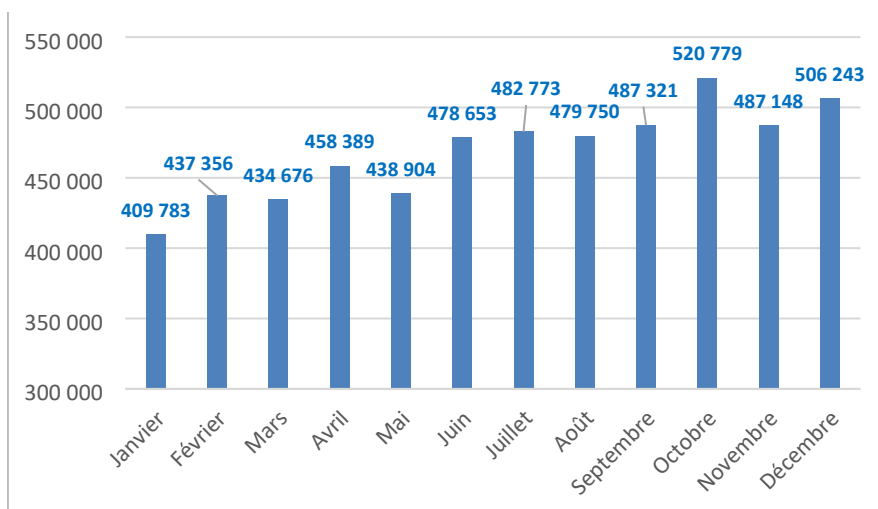
#### 4.2.5 La vacance financière

La baisse de la vacance ayant été progressive au cours de l'année, le résultat cumulé de l'exercice est en légère dégradation par rapport à l'année précédente.



#### 4.2.6 Les impayés

Comme illustré par le graphique ci-dessous, les impayés ont été en augmentation régulière durant presque tout l'exercice.

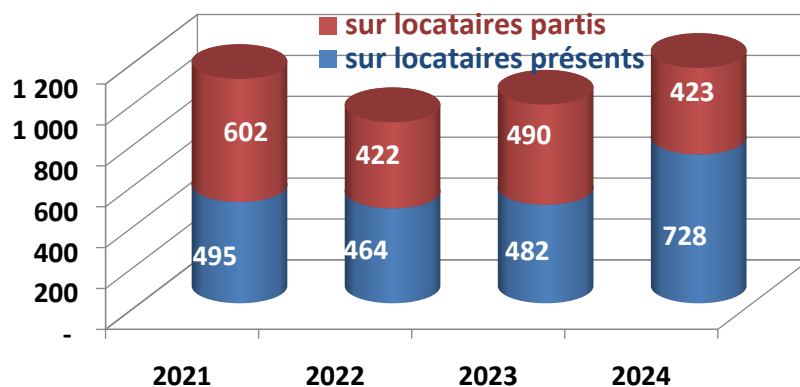


Le nombre de locataires en impayés a progressé de 16,5 % au cours de l'exercice, passant de 266 en janvier à 310 au 31 décembre (soit 1 locataire sur 6 en impayé).

Cet accroissement touche toutes les catégories d'impayés : le nombre de débiteurs ayant une dette de plus de 5 000 € est passé de 16 à 21, soit + 31% alors que le nombre de débiteurs de moins de 1 000 € a évolué de 171 à 201 (+ 23 %). La catégorie intermédiaire (entre 1 000 et 5 000 €) a progressé de 11 %.

Résultat / impayés (K€)	2021	2022	2023	2024
Pertes	-244	-288	-161	-191
Profits	22	20	12	12
<b>Pertes et profits</b>	<b>-221</b>	<b>-267</b>	<b>-150</b>	<b>-179</b>
Dotations	-291	-238	-397	-284
Reprises	373	397	253	337
<b>Provisions</b>	<b>82</b>	<b>159</b>	<b>-145</b>	<b>53</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-139</b>	<b>-108</b>	<b>-294</b>	<b>-125</b>

Le montant des impayés sur locataires présents au 31 décembre est fortement pénalisé par les locations globales dont les dettes s'élèvent à 222 k€ (dont 75 % sur un seul gestionnaire dont la dette a été soldée en janvier 2025).



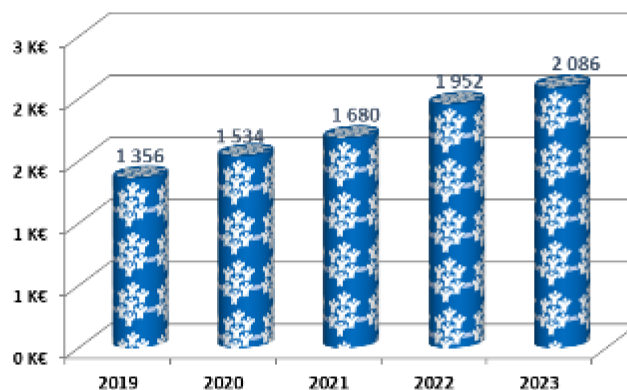
Pour les débiteurs partis, il est à noter que 6 logements ont été libérés suite à des procédures d'expulsion dont 5 avec expulsion effectivement mise en œuvre (le 6<sup>ème</sup> étant parti de sa propre initiative).

La dette cumulée de ces 6 locataires, à la date de l'expulsion, est de 63 K€.

#### 4.2.7 L'APL

Toujours une grande stabilité sur le nombre de bénéficiaires de l'APL :

	2021	2022	2023	2024
Taux de bénéficiaires de l'APL	37,4%	38,5%	38,4%	38,6%



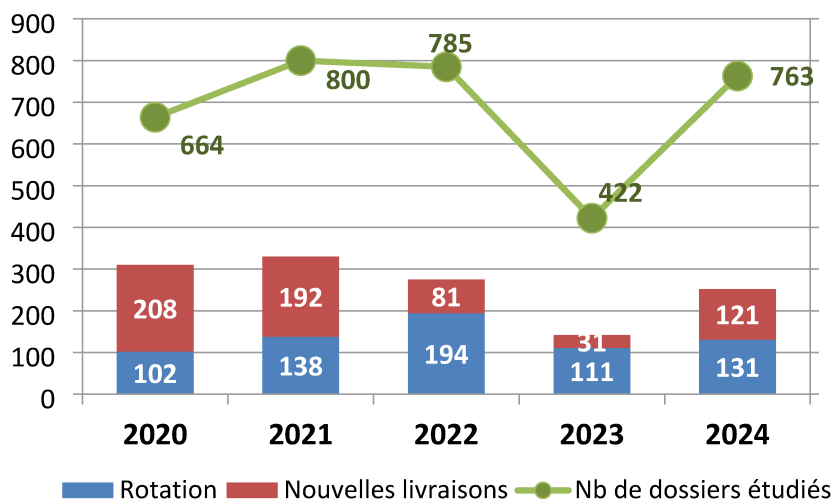
#### 4.2.8 Le bilan des commissions d'attribution

⇒ **Bilan 2024 :**

En raison de la livraison de plusieurs programmes au cours de l'année, l'activité des commissions d'attribution s'est accrue par rapport à l'exercice précédent. Le nombre de dossiers étudiés s'est élevé à 763.

A noter une moyenne de plus de 3 dossiers par logement, principalement due à des réservataires nous adressant fréquemment plus de 3 dossiers (Action Logement et CASA notamment).

	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de commissions	20	22	30	26	19
Nombre de logements à attribuer	310	330	275	142	252
<i>Moyenne par commission</i>	16	15	9	5	13
Nombre de dossiers étudiés	664	800	785	422	763
<i>Moyenne par logement</i>	2,14	2,42	2,85	2,97	3,03



Grâce aux dossiers présentés pour les nouveaux programmes, le nombre d'attributions au bénéfice de candidats reconnus prioritaires (DALO) est en augmentation, principalement sur le contingent de l'Etat.

Dont attributions sur :	2020	2021	2022	2023	2024
- mutation interne	6	5	8	4	6
- un DALO	20	47	23	3	80

Les mutations comptabilisées ici correspondent à des échanges de logements au sein du parc d'Habitat 06 dont certains sont réalisés sur le contingent des réservataires et non sur le volume de mutation prévu dans la gestion en flux.

⇒ **Examen de l'occupation des logements :**

Conformément à la réglementation, et pour la troisième année, la CALEOL examine, parmi les locataires présents depuis plus de trois ans, les situations suivantes :

- Suroccupation,
- Sous-occupation,
- Personne handicapée dans un logement non-adapté,
- Logement adapté pour une personne handicapée qui a quitté le logement,
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Le résultat de la requête, telle que présentée en CALEOL, est indiqué dans le tableau ci-dessous :  
Situations hors > 65 ans et hors QPV :

	2022		2023		2024
	Recensés	Restent au bilan	Recensés	Restent au bilan	Recensés
Suroccupation	2	2	2	1	3
Sous-occupation	111	99	110	101	115
Personne handicapée dans un logement non-adapté	102	67	86	77	92
Logement adapté pour une personne handicapée qui a quitté le logement	4	4	5	3	5
Dépassement du plafond de ressources applicable au logement	139	128	107	107	132

Certaines situations ont été solutionnées par le départ du locataire.

La priorité des actions a porté sur les locataires en situation de forte sous-occupation. 14 propositions de relogement ont été émises mais seulement deux ont abouties. Le principal motif de refus porte sur une mauvaise déclaration initiale ayant faussé la situation de sous-occupation.

⇒ **Relogement renouvellement urbain :**

Habitat 06 est partenaire de deux programmes de renouvellement urbain en cours sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Le nombre de locataires à reloger ayant fortement diminué, les opportunités pour proposer un logement correspondant aux familles restantes sont plus rares. De ce fait, aucun relogement n'a pu être fait à ce titre en 2024.

La situation en fin d'année et la suivante :

Nbre de familles à accueillir	2021	2022	2023	2024	Cumul
St Laurent-du-Var : "Porte de France"	-	2	1	-	3
Nice : Liserons/Ariane/Moulins	2	3	-	-	5

⇒ **Gestion en flux :**

L'année 2024 a été la première année de mise en place de la Gestion en Flux. Le bilan annuel a été adressé à l'ensemble des partenaires et doit faire l'objet d'analyses partagées au cours des prochains mois.

Un bilan synthétique est présenté ci-après :

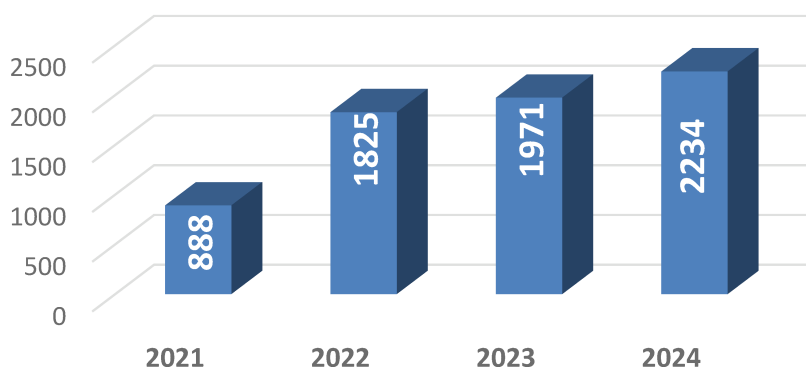
Hypothèse nombre de logements libérés :	Rappel objectifs annuels conventions		Réalisé 2024	
CAPG	3		1	
CASA	25		20	
CARF	19		7	
CACPL	4		2	
MNCA	65		47	
<b>Total hypothèse du nombre de logements libérés</b>	<b>116</b>		<b>77</b>	
Logements nécessaires pour les mutations internes	14		2	
Volumes de logements nécessaires au relogement ANRU	7		0	
<b>Soit à répartir :</b>	<b>95</b>		<b>75</b>	
<b>Objectifs de répartition :</b>				
Préfecture Prioritaire	23	24,20%	17	22,67%
Préfecture Fonctionnaire	4	4,55%	3	4,00%
Action Logement	16	16,67%	10	13,33%
Conseil Départemental 06	22	22,70%	16	21,33%
CAPG	0	0,19%	-	0,00%
CASA	8	8,49%	7	9,33%
CARF	4	4,50%	2	2,67%
Habitat 06	-	0,00%	-	0,00%
Mairie de St Vallier de Thiey	1	0,75%	1	1,33%
Mairie de Mougins	1	0,81%	1	1,33%
Mairie de Nice	3	3,62%	3	4,00%
Mairie de St Laurent du Var	3	3,06%	3	4,00%
Mairie de Cagnes sur Mer	3	3,16%	2	2,67%
Mairie de Levens	1	1,05%	1	1,33%
Mairie de Tourette Levens	0	0,13%	1	1,33%
Mairie de Carros	1	1,05%	1	1,33%
Mairie de Gattières	0	0,21%	1	1,33%
Mairie de St Jeannet	1	1,05%	1	1,33%
Mairie de Vence	0	0,09%	-	0,00%
Mairie de La Gaude	0	0,04%	-	0,00%
Mairie de La Trinité	0	0,09%	1	1,33%
Mairie de Menton	1	0,68%	1	1,33%
Mairie de La Turbie	1	0,68%	1	1,33%
Mairie de Roquebrune-Cap-Martin	2	1,60%	1	1,33%
Mairie de La Brigue	0	0,12%	1	1,33%
DNAS	0	0,19%	-	0,00%
	<b>95</b>		<b>75</b>	

La difficulté de satisfaire des taux de propositions entre des partenaires intervenants sur des territoires différents avait conduit à proposer prioritairement les premières libérations aux « petits » réservataires. En conséquence, ces derniers se trouvent avec un bilan annuel supérieur aux engagements conventionnels. Les taux conventionnels sont donc plus difficilement atteignables pour les partenaires ayant un fort taux de réservation.

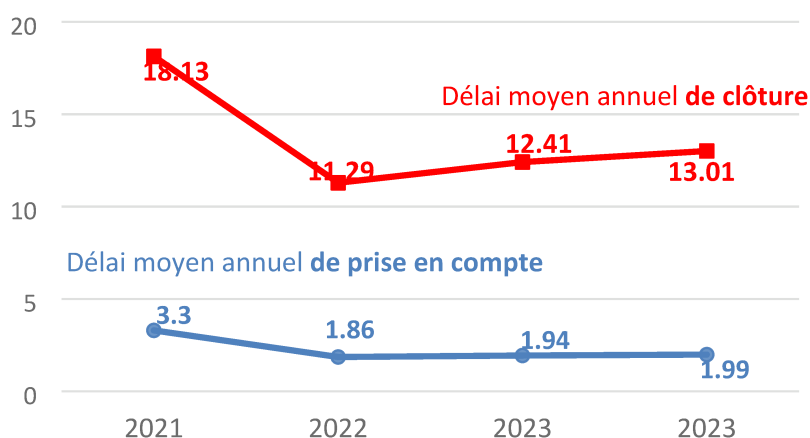
Néanmoins cette situation devrait se lisser sur plusieurs exercices.

#### ⇒ Gestion des réclamations

La bonne maîtrise de la traçabilité des réclamations s’est poursuivie en 2024 avec un nombre record d’enregistrement qui s’est élevé à 2234.



Malgré cette hausse du nombre de réclamations, les délais de prise en charge et de traitement ont continué à être maîtrisés :



### 4.3 Relations avec les représentants des locataires

Conseil de Concertation Locative (CCL) :

Le Conseil de Concertation Locative s’est réuni à deux reprises en 2024, le 16 avril et le 3 décembre.

Le premier CCL a principalement porté sur les bilans de l'année précédente : rapport d'activité, bilan du service d'astreinte, évaluation des prestataires 2023 ainsi que sur la réforme des attributions (gestion en flux et cotation).

Le second a été l'occasion de présenter les premiers retours de l'enquête de satisfaction mais également les sujets d'actualité telles que la Convention d'Utilité Sociale et la bourse d'échange inter-bailleurs.

Collectif de locataires :

Outre ces réunions, des réunions avec les différents collectifs ont eu lieu dont des réunions trimestrielles avec le collectif du Carré Lyautey.

#### 4.4 Partenariat

CARSAT SUD-EST (CAISSE D'ASSURANCE RETRAITE ET DE LA SANTE AU TRAVAIL SUD-EST) :

Suite au bon fonctionnement de la première convention signée avec la CARSAT pour l'adaptation des logements, une nouvelle convention a été signée avec un objectif d'adapter 15 logements en deux ans.

L'apport financier de la CARSAT est de 3 500 € par logement adapté occupé par un retraité.

En outre, dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêts (AMI) initié par la CARSAT, des subventions ont été obtenues pour le financement de prestations d'animation dans les résidences intergénérationnelles.

Deux conventions ont été signées pour un financement global de 30 000 €.

CCAS de NICE :

Le partenariat mis en place a pour but de permettre le relogement de publics principalement seniors et dépourvus de logement.

## 5 Maintenance - Réhabilitation sur le Patrimoine

### 5.1 Maintenance

Maintenance du patrimoine (K€)	2020	2021	2022	2023	2024	Variations	
Entretien courant	407	415	452	663	743	79	18%
Remise en état de logements	44	130	188	209	233	24	13%
Garantie totale	94	11	13	14	10	-4	-30%
Gros entretien	265	294	505	415	364	-51	-10%
Sinistres / Indemnités	-25	75	85	-18	0	18	21%
<b>Activité locative</b>	<b>785</b>	<b>925</b>	<b>1 244</b>	<b>1 283</b>	<b>1 349</b>	<b>66</b>	<b>5,3%</b>
<b>Activité Pure Thermal</b>	-	-	-	-	16	16	

En plus de la maintenance courante, des investissements ont été réalisés pour 208 K€ avec notamment la fermeture de la résidence « La Bastide des Pins » à Roquefort-les-Pins, la réfection de l'étanchéité de la

toiture de la résidence étudiante « Les Clémentines » à Cannes ainsi que l'installation d'un traitement curatif des eaux contre la légionnelle et le tartre sur la résidence « Horizon Croisette » au Cannet.

## 5.2 Le Plan Séniors

La politique initiée en 2014, consistant à adapter des logements afin de permettre à des personnes en perte d'autonomie de rester à leur domicile, s'est poursuivie.

Sept nouvelles réalisations ont été initiées au cours de l'exercice écoulé portant le total des adaptations à 90 logements.

## 6 Autres Activités

### 6.1 Filiales et participations

- **SCI Immobilière Carré Lyautey :**

Cette SCI gère 20 logements PLI et des bureaux dans l'immeuble le « Carré Lyautey » à Nice. Habitat 06, qui en assure la gestion, détient 65% des parts. Le résultat 2024, de 240 K€, est en progression de 25% par rapport à l'année dernière. L'augmentation des charges financières a été compensée par la résorption de la vacance des logements et des parkings.

- **SAS Destination Vésubie**

Filiale à 100% d'Habitat 06, elle a été créée pour porter les murs la résidence hôtelière 4\*. Le Résultat 2024 de 41 K€ est supérieur à 2023 et à nos prévisions.

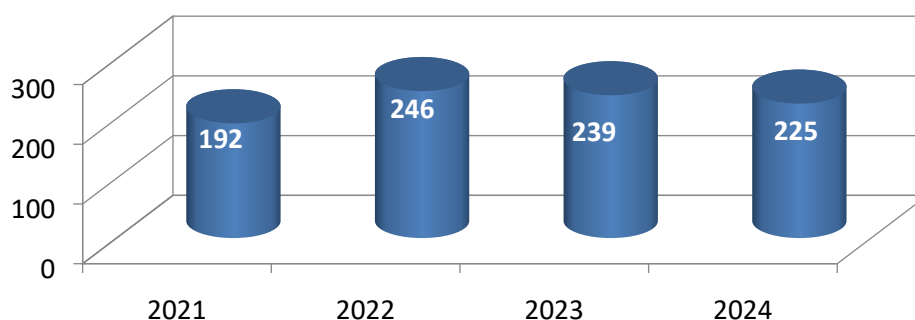
- **SAS Pure Montagne Resort**

Filiale à 100% d'Habitat 06, son objet social est l'exploitation de la résidence de tourisme 4 étoiles de Saint Martin Vésubie qui a ouvert ses portes en juillet 2021. Comme prévu au budget, le résultat 2024 reste négatif de 1,4 M€. Le chiffre d'affaires est en progression de 32% par rapport à 2023 et le résultat opérationnel est positif pour la première année. Le taux d'occupation des hébergements progresse sur tous les segments, il passe ainsi de 35,4 % en 2023 à 47,9 % en 2024. L'objectif d'un retour à l'équilibre d'ici 5 ans est maintenu.

### 6.2 Le service d'astreinte

Le service d'astreinte a été sollicité avec une même fréquence homogène avec les exercices précédents, sur une moyenne de 19 appels par mois.

L'eau chaude et la plomberie représentent chacun près d'un quart des motifs des appels. Viennent ensuite l'assainissement (15 %) et le chauffage (9 %).



## 7 Frais généraux

### 7.1 Ressources humaines

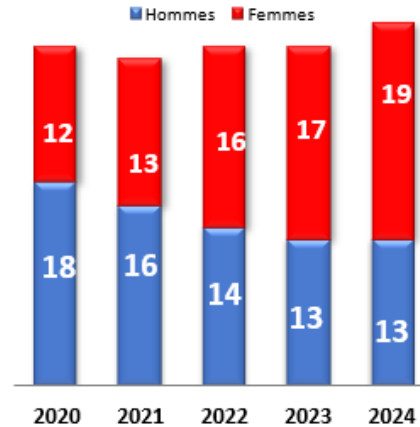
## 8 Effectifs

Bien que le patrimoine de la société ait connu des évolutions significatives au fil du temps, l'effectif d'Habitat06 demeure stable depuis 2020. Cette stabilité conduit à une réduction du turn-over.

En 2024, un départ a eu lieu accompagné de l'embauche de deux nouveaux salariés en CDI.

Effectif	2020	2021	2022	2023	2024
Perso. adm.	21	21	21	21	23
Perso. de proximité	9	8	9	9	9
Présents au 31 déc.	30	29	30	30	32

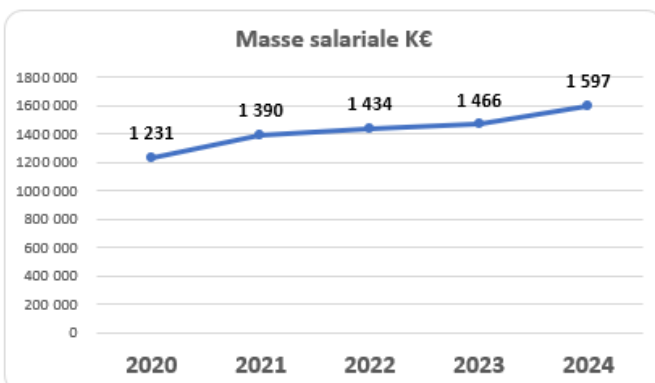
### ▪ Répartition de l'effectif



Nous observons une répartition de l'effectif avec une proportion plus significative d'employés, représentant un total de 17 personnes, suivie par les cadres qui sont au nombre de 12 et d'agents de maîtrise, au nombre de 3.

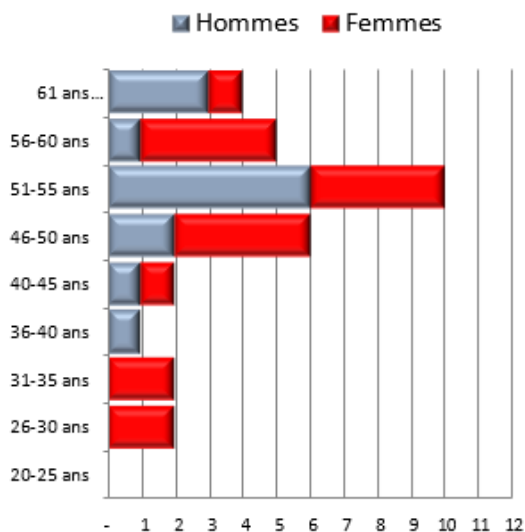
La répartition des sexes montre une majorité de femme avec 59% (soit 19 personnes) et 41% d'hommes (soit 13 personnes).

### • Masse salariale



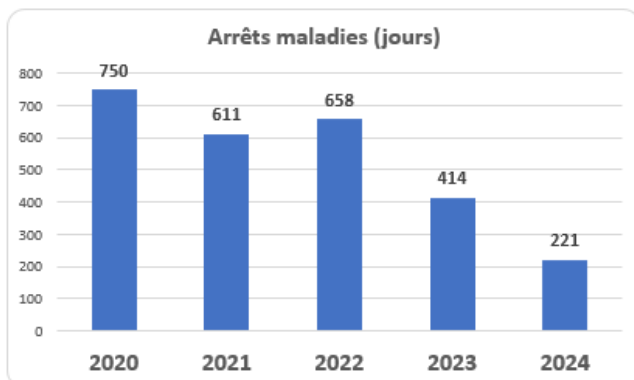
Nous observons une diminution de la masse salariale en 2020, qui peut être expliquée par les réductions de coûts liés à la crise sanitaire de la Covid 19. Toutefois, depuis 2020, la masse salariale a connu une augmentation progressive liée à l'ancienneté et à la gratification des performances individuelles et collectives.

- **Pyramide des âges**



La pyramide des âges met en évidence une part plus élevée de personnels dans les tranches d'âge 46-50 ans et 51-55 ans. Cette situation pourrait avoir plusieurs conséquences pour l'organisation à long terme : future vague de départ à la retraite, adaptation des conditions de travail, recrutement de salariés d'expérience qui constituent une ressource de plus en plus rare.

- **Absentéisme**



Depuis 2020, nous observons une tendance générale à la diminution des arrêts maladie, malgré une légère hausse en 2022.

Malgré cela, la tendance générale reste positive, avec une diminution des absences atteignant un total de 221 jours de maladie en 2024.

Cela correspond à une moyenne de 6,91 jours de maladie par salarié, basée sur un effectif de 32 salariés.

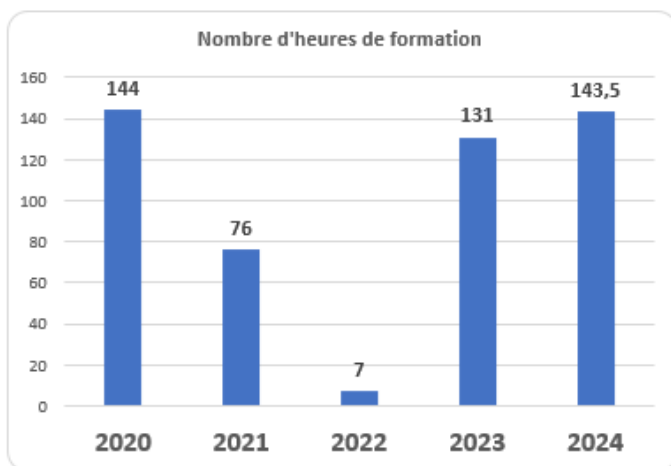
Par rapport à 2023, nous notons une diminution des arrêts maladie de 46,62% entre 2023 et 2024.

- **Taux d'absentéisme**



Le taux d'absentéisme montre une tendance à la baisse, avec une diminution significative en 2024 avec un taux de 2.66% malgré un pic observé en 2022 (8.4%). Cette diminution progressive depuis 2022 prouve une stabilisation des conditions de travail et un retour à taux d'absentéisme plus équilibré.

- **Formation**



En 2024, 13 personnes ont participé à des formations, totalisant 42 heures soit l'équivalent de 6 jours.

Le coût global de ces formations s'est élevé à 5057€ dont 3255€ pris en charge par l'OPCO.

Les thématiques abordées lors de ces sessions incluent : Révision et renouvellement des loyers, accompagnement gestion en flux, prévenir et gérer les situations conflictuelles, la prospective financière à l'aide de l'outil Visial Web et habilitation électrique BS BE.

Depuis 2020, le nombre d'heures de formation a été globalement constant, malgré 2 années en 2021 et 2022 qui ont connu une baisse notable du nombre d'heures de formation. Ceci s'explique par des facteurs externes, tels que la pandémie Covid 19. Néanmoins à partir de 2023, les formations ont repris permettant de stabiliser à nouveau le nombre d'heures.

### Coût de gestion

Coût de gestion (EPL) en K€	2020	2021	2022	2023	2024
Charges de personnel	2 220	2 460	2 509	2 658	2 792
Achats non stockés	38	42	41	35	63
Locations	136	138	163	261	290
Entretien	106	118	111	130	170
Prime d'assurance	127	207	259	259	288
Divers	12	15	20	14	3
Rém. d'intermédiaires	243	400	282	450	663
Publicité & relations publiques	32	9	6	27	18
Transport Mission Réception	46	56	59	61	62
Frais postaux et de télécom.	72	82	100	88	114
Services bancaires	7	8	8	9	15
Autres services	340	260	171	246	443
Charges de gestion courante	79	244	288	161	191
<b>Coût de gestion brut</b>	<b>3 458</b>	<b>4 038</b>	<b>4 017</b>	<b>4 401</b>	<b>5 112</b>
Production Immobilisée et stockée	-223	-255	-322	-213	-355
Prestations de service	-162	-151	-160	-197	-418
<b>Coût de gestion net</b>	<b>3 072</b>	<b>3 632</b>	<b>3 535</b>	<b>3 990</b>	<b>4 339</b>

Ce coût de gestion est déterminé selon les normes établies par la Fédération des Entreprises Publiques Locales ; il intègre notamment le coût des pertes sur les créances locataires.

En 2021, il intégrait les charges liées à l'animation des résidences seniors et depuis 2024, il comprend les coûts induits de la gestion de la résidence Pure Thermal.

Coût de gestion net en euro par équivalent logement	2020	2021	2022	2023	2024
	1 111 €	1 186 €	1 075 €	1 190 €	1 220 €

## 9 Ressources

### 9.1 Capital

Le capital social n'a pas évolué en 2024, sa répartition reste la même qu'en 2023 :

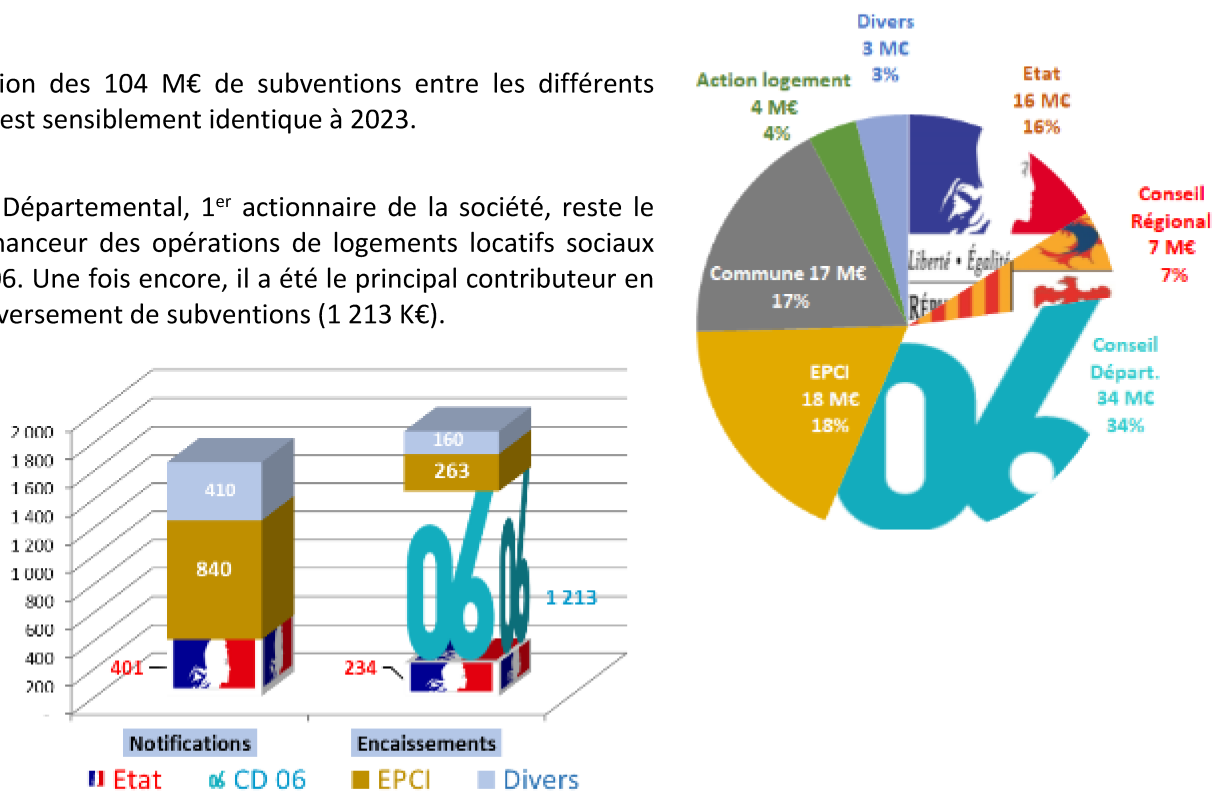
Principaux actionnaires	Capital social	Nombre d'actions	%
Conseil Départemental des Alpes	3 429 840 €	214 365	68,5%
Caisse des Dépôts et Consignations	1 148 640 €	71 790	23,0%
Action Logement Immobilier	212 512 €	13 282	4,25%
Caisse d'Epargne et de Prévoyance	57 312 €	3 582	1,15%
Crédit Agricole	56 432 €	3 527	1,13%
Crédit Coopératif	3 264 €	204	0,07%
Dexia	95 936 €	5 996	1,92%
<b>Totaux</b>	<b>5 003 936 €</b>	<b>312 746</b>	<b>100%</b>

### 9.2 Subventions d'investissement

	2020	2021	2022	2023	2024
Notifications de l'année	985	842	540	2 410	2 110
Annulations / Ajustements	-1 000	0	-383		-181
Ventes			-3 794		
<b>Total des subventions</b>	<b>102 402</b>	<b>103 244</b>	<b>99 607</b>	<b>102 017</b>	<b>103 947</b>
Encaissées dans l'année	4 607	3 788	3 239	1 911	2 817
Ventes			-2 609		
<b>Cumul des encaissements</b>	<b>91 747</b>	<b>95 534</b>	<b>96 164</b>	<b>98 075</b>	<b>100 892</b>
<b>Solde à encaisser</b>	<b>10 655</b>	<b>7 710</b>	<b>3 443</b>	<b>3 942</b>	<b>3 055</b>

La répartition des 104 M€ de subventions entre les différents financeurs est sensiblement identique à 2023.

Le Conseil Départemental, 1<sup>er</sup> actionnaire de la société, reste le premier financeur des opérations de logements locatifs sociaux d'Habitat 06. Une fois encore, il a été le principal contributeur en termes de versement de subventions (1 213 K€).



### 9.3 Composition de la dette

Les capitaux restants dus, présentés ci-contre, représentent comme en 2023 plus de 14,4 années de loyers.

Composition de la dette (K€)	2020	2021	2022	2023	2024
Emprunts CDC	197 471	201 536	204 230	208 974	217 445
Action logement	3 508	3 470	3 418	3 322	3 237
Autres emprunts	5 639	7 031	6 762	11 497	18 457
Emprunts PSLA	1 640	-	-	-	-
Préfinancements	2 018	2 013	2 022	-	-
<b>Emprunts et dettes</b>	<b>210 276</b>	<b>214 049</b>	<b>216 433</b>	<b>223 793</b>	<b>239 138</b>

Le plein effet de la hausse du Taux du Livret A fixée à 3% à 1<sup>er</sup> février 2023, s'apprécie sur l'exercice 2024. A périmètre constant, après une augmentation de 2,4 M€ des frais financiers en 2023, celle de 2024 a été de 1M€.

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Charges financières (K€)</b>	2 128	2 224	2 869	5 812	7 335
Taux moyen de l'année	1,11%	1,07%	1,35%	2,71%	3,28%
Taux moyen du Livret A	0,52%	0,50%	1,38%	2,92%	3,00%

Taux moyen de l'année = Charges financières N / capitaux restants dus N-1

Les variations annuelles sont les suivantes :

	2020	2021	2022	2023	2024
Encaissements	22 265	10 123	9 283	13 611	18 583
Remboursements	-3 466	-4 513	-4 726	-4 059	-2 961
Remb. Anticipés	-2 355	-191	-2 182	-169	-277
<b>Variations</b>	<b>16 443</b>	<b>5 419</b>	<b>2 374</b>	<b>9 383</b>	<b>15 345</b>

Lors d'une phase de hausse des taux d'intérêts, la part du remboursement du capital des emprunts de la CDC diminue au contraire des charges d'intérêts qui augmentent.

Après un premier palier à 50%, le poids de la dette passe au-dessus des 60% en 2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Annuités payées (K€)</b>	5 766	6 875	7 037	7 796	10 302
en % des loyers/héberg.	47,4%	52,1%	49,5%	50,7%	61,2%

### 9.4 Trésorerie

Afin d'optimiser le résultat financier, la trésorerie disponible a été gérée en flux tendu permettant ainsi de réaliser des placements financiers avec différents acteurs et sur différentes maturités et rémunérations. Sur l'année 2024, 85% de la trésorerie a été placée avec une rémunération moyenne de 3,93%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Produits de placements financiers	210	316	142	432	871
Produits des comptes courants	47	71	77	84	88
Couverture 10 M€	-54	-76	58	287	292
Abandon de créance			-900		
<b>Total en K€</b>	<b>202</b>	<b>311</b>	<b>-623</b>	<b>803</b>	<b>1 251</b>
<b>Trésorerie au 31 décembre</b>	<b>13 361</b>	<b>15 515</b>	<b>12 128</b>	<b>17 790</b>	<b>26 502</b>
Trésorerie moyenne annuelle	13 521	14 438	13 821	14 959	22 146
Rendement moyen de la trésorerie	1,55%	2,19%	1,03%	2,89%	3,93%
Trésorerie en mois de loyers	13,2	14,1	10,2	13,9	18,9

La couverture, souscrite en 2019 pour 10 M€ joue son rôle d'assurance et permet de dégager un produit financier de 292 K€.

## 10 Compte de résultat et autofinancement

Soldes intermédiaires (en K€)	2020	2021	2022	2023	2024	Variations	
Loyers des logements et SLS	8 122	9 128	9 606	10 311	11 115	804	8%
R L S	-366	-483	-458	-450	-479	-30	7%
Loyers garages	777	884	931	989	1 075	86	9%
Loyers bureaux & commerces	684	556	571	598	645	46	8%
Redevances Foyers	2 958	3 115	3 553	3 922	4 254	332	8%
<b>Sous total Loyers</b>	<b>12 174</b>	<b>13 200</b>	<b>14 204</b>	<b>15 370</b>	<b>16 609</b>	<b>1 239</b>	<b>8%</b>
Prestations de services	126	109	108	87	313	227	262%
Marges sur ventes réalisées	268	252	-134	-495	1 243	1 739	-351%
Charges sur vacants	-65	-162	-77	-89	-130	-42	47%
Charges refacturées aux locataires	90	65	75	111	105	-6	-5%
Production immobilisée / stockée	223	255	322	213	355	142	67%
Autres produits d'exploitation	-	63	0			0	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>12 816</b>	<b>13 781</b>	<b>14 498</b>	<b>15 196</b>	<b>18 495</b>	<b>3 299</b>	<b>22%</b>
Entretien courant, REL	-546	-555	-654	-886	-988	-102	11%
Gros entretien	-265	-294	-505	-415	-377	37	-9%
Sinistres - Indemnités assurance	25	-75	-85	18	0	-18	-102%
<b>Maintenance Patrimoine</b>	<b>-785</b>	<b>-925</b>	<b>-1 244</b>	<b>-1 283</b>	<b>-1 366</b>	<b>-83</b>	<b>6%</b>
Achats non stockés	-38	-42	-41	-35	-117	-82	232%
Locations	-136	-138	-163	-188	-211	-23	12%
Assurances	-127	-210	-259	-259	-288	-29	11%
Frais honoraires et actes	-243	-400	-282	-450	-633	-182	40%
Missions, déplacements	-55	-64	-67	-71	-70	1	-2%
Autres charges externes	-569	-492	-417	-514	-763	-249	49%
<b>Frais de structure</b>	<b>-1 168</b>	<b>-1 345</b>	<b>-1 229</b>	<b>-1 518</b>	<b>-2 082</b>	<b>-564</b>	<b>37%</b>
Taxes foncières et autres	-457	-457	-469	-528	-578	-50	10%
Redevance bail emphytotique	-64	-66	-69	-73	-78	-5	7%
Charges de personnel	-2 220	-2 460	-2 509	-2 658	-2 792	-134	5%
Dotations aux amortissements	-6 079	-6 949	-7 426	-7 614	-8 117	-504	7%
Provisions et pertes clients	-182	-139	-108	-294	-125	169	-57%
Variation de la PGE	-144	-110	1	87	131	44	51%
Autres provisions	-515	587	150	1 016	0	-1 016	-100%
<b>Autres charges</b>	<b>-9 661</b>	<b>-9 596</b>	<b>-10 429</b>	<b>-10 064</b>	<b>-11 561</b>	<b>-1 497</b>	<b>15%</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-11 615</b>	<b>-11 866</b>	<b>-12 903</b>	<b>-12 865</b>	<b>-15 009</b>	<b>-2 144</b>	<b>17%</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 201</b>	<b>1 916</b>	<b>1 595</b>	<b>2 331</b>	<b>3 487</b>	<b>1 155</b>	<b>50%</b>
Produits et charges financiers	192	-438	-1 150	-598	-153	444	-74%
Charges d'intérêts des emprunts	-2 128	-2 224	-2 869	-5 812	-7 335	-1 524	26%
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-1 935</b>	<b>-2 662</b>	<b>-4 019</b>	<b>-6 409</b>	<b>-7 489</b>	<b>-1 079</b>	<b>17%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-734</b>	<b>-746</b>	<b>-2 423</b>	<b>-4 078</b>	<b>-4 002</b>	<b>76</b>	<b>-2%</b>
Reprise de subventions	2 176	2 399	4 275	2 923	2 728	-195	-7%
Autres produits et charges excep.	4 455	165	-875	-425	62	487	-115%
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>6 631</b>	<b>2 564</b>	<b>3 400</b>	<b>2 498</b>	<b>2 790</b>	<b>292</b>	<b>12%</b>
Impôt sur les sociétés	-1 321	-	-	-	-	-	
<b>RESULTAT NET</b>	<b>4 576</b>	<b>1 818</b>	<b>977</b>	<b>-1 580</b>	<b>-1 212</b>	<b>368</b>	<b>-23%</b>

## **Commentaires sur le résultat 2024 :**

Habitat 06 réalise en 2024 une perte de 1 212 K€ qui est principalement consécutive aux pertes de la SAS Pure Montagne Resort -1 404 K€ (provision pour dépréciation) et de 514 K€ sur l'exploitation de la résidence de tourisme Pure Thermal. Le résultat des « activités métier » redevient positif à +706 K€.

Les charges financières ont été à la hauteur des prévisions avec une augmentation de plus de 1,5M€ par rapport à l'exercice 2023. La baisse du TLA effective au 1<sup>er</sup> février 2025 réduira le poids de la dette mais avec un effet année pleine qui sera constaté en 2026. En 2024, les annuités d'emprunts représentent 61,2% des Loyers.

L'activité de promotion a permis de dégager un produit net de 1 243 K€ et les produits financiers de 1 250 K€ permettent à tous deux d'améliorer le résultat 2024.

L'année 2024 est marquée par :

- L'ouverture de la résidence de tourisme Pure Thermal (49 hébergements) en avril 2024 tandis que l'opérateur de thermalisme national Valvital, pour lequel ces hébergements ont été réalisés, abandonnait le site de Berthemont-Les-bains à la faveur d'une résiliation anticipée de son contrat de DSP.
- La livraison anticipée du volume de stationnements de 330 places de la résidence « Cœur de station » à Valberg.
- La recapitalisation de la SAS Pure Montagne Resort dont les capitaux propres étaient inférieurs à la moitié du capital social a été réalisée en fin d'année, suivant les délibérations du Conseil d'administration.

## **RESULTAT D'EXPLOITATION**

Les loyers progressent de 1 239 K€, soit plus de 8,1% par rapport à 2023, du fait de l'indexation des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2024 mais également par l'amélioration de la résorption de la vacance.

L'activité de promotion a permis de dégager un résultat positif de 1,2 M€.

Le coût de maintenance progresse de 83 K€ mais reste en deçà de 9% des loyers. L'augmentation des frais de structure provient principalement des charges de gestion de la résidence Pure Thermal pour 386 K€ et par l'augmentation de la cotisation CGLLS qui a été de +200 K€.

Après une hausse de 7% en 2023, les taxes foncières ont augmenté de 3% en moyenne.

Une responsable des Ressources Humaines a été recrutée en 2024 pour assurer le suivi de social d'Habitat 06 et de ses filiales.

## **RESULTAT FINANCIER**

Les charges financières ont suivi l'augmentation des taux, passant de 5,8 M€ en 2023 à 7,3 M€ en 2024. Les produits financiers ont augmenté de 448 K€. La perte 2024 de la filiale Pure Montagne Resort est totalement provisionnée.

## **RESULTAT EXCEPTIONNEL**

Il se compose principalement des reprises de subventions d'investissement des programmes livrés mais également de produits et charges diverses pour 61 K€.

## 11 Synthèse bilancielle

Bilan simplifié - Actif (K€)	2020	2021	2022	2023	2024	Variations	
Terrain / bail	27 464	33 422	36 750	36 834	40 536	3 702	10%
Construction	227 741	256 330	270 250	263 630	286 243	22 614	9%
En-cours	53 585	31 361	21 343	33 605	14 319	-19 286	-57%
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>308 790</b>	<b>321 113</b>	<b>328 343</b>	<b>334 069</b>	<b>341 099</b>	<b>7 030</b>	<b>2%</b>
Immobilisations non locatives	151	290	219	205	792	588	287%
Immobilisations financières	2 047	1 847	8 359	18 292	20 247	1 954	11%
<b>Actif Immobilisé</b>	<b>310 987</b>	<b>323 250</b>	<b>336 921</b>	<b>352 566</b>	<b>362 138</b>	<b>9 572</b>	<b>3%</b>
<b>Stocks</b>	<b>2 052</b>	<b>652</b>	<b>8 018</b>	<b>16 289</b>	<b>7 705</b>	<b>-8 583</b>	<b>-53%</b>
Subventions à recevoir	10 655	7 710	3 443	3 942	3 055	-887	-23%
Créances locataires	1 734	1 524	1 528	1 436	1 707	272	19%
Autres créances	18 714	18 957	31 463	16 492	5 827	-10 665	-65%
<b>Créances</b>	<b>31 104</b>	<b>28 190</b>	<b>36 434</b>	<b>21 869</b>	<b>10 589</b>	<b>-11 281</b>	<b>-52%</b>
VMP et Disponibilités	13 361	15 515	12 128	17 790	26 502	8 712	49%
Charges constatées d'avance	272	225	631	764	795	31	4%
<b>Total</b>	<b>357 777</b>	<b>367 832</b>	<b>394 131</b>	<b>409 278</b>	<b>407 729</b>	<b>-1 548</b>	<b>0%</b>

Les immobilisations et les stocks en-cours de 50 M€ se répartissent sur 24 projets comptant 552 équivalents logements.

Bilan simplifié - Passif (K€)	2020	2021	2022	2023	2024	Variations	
Capital social	3 877	4 371	4 786	5 004	5 004	0	0%
Primes, Réserves et RAN	42 116	52 997	60 100	63 859	62 279	-1 580	-2%
Résultat de l'exercice	4 576	1 818	977	-1 580	-1 212	368	-23%
Subventions nettes	88 339	86 782	81 276	80 763	79 964	-799	-1%
<b>Capitaux propres</b>	<b>138 907</b>	<b>145 968</b>	<b>147 139</b>	<b>148 045</b>	<b>146 035</b>	<b>-2 011</b>	<b>-1%</b>
<b>Provisions</b>	<b>451</b>	<b>435</b>	<b>434</b>	<b>343</b>	<b>212</b>	<b>-131</b>	<b>-38%</b>
Emprunts	210 276	214 049	216 433	223 793	239 138	15 345	7%
Dépôts de garantie	788	853	903	900	975	75	8%
Intérêts courus	1 200	1 402	2 115	4 165	4 669	504	12%
Fournisseurs	2 339	2 405	3 496	3 333	5 355	2 022	61%
Autres dettes	3 816	2 720	6 650	5 158	3 777	-1 380	-27%
Produits constatés d'avance	0	0	16 962	23 540	7 569	-15 971	-68%
<b>Dettes</b>	<b>218 419</b>	<b>221 429</b>	<b>246 559</b>	<b>260 889</b>	<b>261 482</b>	<b>593</b>	<b>0%</b>
<b>Total</b>	<b>357 777</b>	<b>367 832</b>	<b>394 131</b>	<b>409 278</b>	<b>407 729</b>	<b>-1 548</b>	<b>0%</b>

Les produits constatés d'avance correspondent aux ventes conclues mais dont la construction n'est pas encore terminée à la fin de l'exercice. En 2024, il s'agit uniquement de la résidence Cœur de Station à Valberg qui devrait être livrée en 2025.

## 12 Perspectives 2025

La société devrait déposer quatre **dossiers d'agrément** de financement représentant un total de 133 logements locatifs sociaux :

Antibes – ADAPEI : 12 LLS PLUS/PLAI/PLS

Gorbio – Résidence autonomie : 50 LLS PLS – 12 LLS PLUS/PLS (sous réserve de l'approbation de la modification du PLU)

La Colle sur Loup – Belambra : 51 LLS

Vence – Av Maréchal Joffre – 8 LLS

Les **ordres de service travaux** pourraient porter sur 6 programmes, sous réserve d'appels d'offres fructueux :

- Antibes : Logements inclusifs Adapei – 23 logements
- Biot : Val de Pôme – 16 logements
- Cap d'Ail : Le Bacon des Salines - 25 logements
- Contes : Les Jardins d'Ollivier et Résidence Pencenat – 27 logements
- Levens : Maison de santé, 10 logements et parkings de 42 places
- Saint Vallier-de-Thiery : L'Escourachie – 22 logements

En termes de **livraisons**, le programme « Les Cinq Sens » au Cannet (29 LLS) devrait être livré en mai et celui de la Résidence autonomie de Sospel (44 LLS) fin avril 2025. De même l'immeuble Cœur de Station, à Valberg, sera remis aux acquéreurs.

## 13 Vie Sociale

### 13.1 Conseil d'administration

#### 13.1.1 Composition

Le Conseil d'Administration est composé de 11 membres dont 6 représentants du Conseil Départemental.

Depuis le 27 octobre 2023, il est présidé par M. Xavier BECK, Premier Vice-Président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes en charge des administrations générales, CAO, et des ressources humaines.

La Commission Permanente du Département des Alpes-Maritimes du 4 octobre 2024 a désigné Monsieur Jean-Pierre LAFITTE pour représenter le Département, personne morale administrateur, au Conseil d'Administration d'Habitat 06, en remplacement de Monsieur Eric CIOTTI.

Administrateurs	Représentants permanents
Conseil Départemental des Alpes Maritimes	M. Xavier BECK Premier vice-président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes en charge des administrations générales, CAO, et des ressources humaines.
	M. Charles Ange GINESY Président du Département des Alpes-Maritimes.
	M. Jean-Pierre LAFITTE Conseiller départemental des Alpes-Maritimes.
	M. Patrick CESARI Vice-président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes en charge des routes et relations avec Monaco.
	M. Bernard CHAIX Conseiller départemental des Alpes-Maritimes.
	Mme Anne SATTONNET Vice-président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes, chargée des Risques, de l'aménagement du territoire et du Patrimoine.
Caisse des Dépôts et Consignations	M. Alexis ROUQUE Directeur Régional PACA
Crédit Agricole	M. Joël BELLONI Directeur Agence promotion immobilière Agence collectivités publiques
Caisse d'Epargne et Prévoyance Côte	M. François-Xavier DRUART Directeur Centre d'Affaires Arénas
Crédit Coopératif	Mme Céline CAUVIN Directrice du centre d'affaires des Alpes Maritimes
M. Georges FAIVRE	Directeur Territorial Alpes-Maritimes et Est-Var de la CDC
<b>Total de Administrateurs</b>	

### 13.1.2 Principales décisions

Le Conseil d'Administration s'est réuni à deux fois au cours de l'année 2024.

#### **Conseil d'Administration du 14 mars 2024**

- Vie sociale :
  - Constatation de l'augmentation de capital réservée 2023
  - Rapport d'activité 2023
  - Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale
  - Arrêté des comptes de l'exercice 2023
  - Proposition d'ordre du jour et de résolutions des actionnaires
  - Budget 2024 Habitat 06
  - Budget 2024 des filiales Destination Vésubie et Pure Montagne Resort et Plan d'actions
  - Point HACT France
- Gestion locative :
  - Résultats de l'enquête de satisfaction 2023
  - Point d'étape démarche de certification QUALIBAIL
  - Créances irrécouvrables 2023
  - Provisions pour gros entretien 2023
  - Modification des membres de la Commission d'Attribution
  - Point sur les impayés
- Investissement : actualité des programmes
- Ordre de service travaux
  - Breil-sur-Roya : réhabilitation des logements
  - Sospel : Résidence autonomie
  - Tourrette Levens : programme mixte logements et locaux d'activité
  - Vence : Maison des Alpes Maritimes
- Composition de la Commission d'Appel d'Offres

#### **Conseil d'Administration du 17 octobre 2024**

- Vie sociale :
  - Désignation d'un nouveau représentant du Conseil Départemental au sein d'Habitat 06 et de ses filiales
  - Plan d'affaires – actualisation 2024-2029
  - Désignation et pouvoirs du Directeur Général
  - Actualités d'HACT France
  - Point budgétaire filiales
  - Augmentation de capital de la SAS Pure Montagne Resort
- Gestion locative :
  - Nouvelles Convention d'Utilité Sociale 2025-2030
  - Point d'étape démarche de certification QUALIBAIL
  - Enquête de satisfaction 2024
  - Augmentation des loyers
  - Point sur les impayés
  - Modification de la composition des CALEOL
- Investissement : actualité des programmes
  - Point d'actualité sur les programmes en portefeuille
  - Décisions d'opportunité :
    - St Vallier-de-Thiery : Constructions sur le terrain Ricord
    - Vence : réhabilitation de deux bâtiments sis av. Maréchal Joffre
    - Contes : transformation de l'ancien EHPAD du Haut Savel
    - St Vallier-de-Thiery : acquisition amélioration Maisons Bonhomme & Berard

- Clôtures :
  - Le Cannet : Horizon Croisette
  - Contes : les Parrans (Contes)
- Questions diverses
  - Conventions réglementées : convention de prestation de service Habitat 06 – SAS Pure Montagne Resort

### **13.2 Assemblées Générales**

#### **Assemblée Générale Ordinaire du 24 avril 2024**

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- Affectation du résultat en réserves
- Nomination du Commissaire aux comptes



#### **Projet de délibération : Rapport d'activité 2024 Habitat 06 et Pure Thermal**

Après avoir entendu le rapport du Directeur Général et en avoir délibéré, les Administrateurs approuvent le rapport d'activité 2024 d'Habitat 06 et de ses filiales.

**Cette délibération est mise aux voix.**



**Société d'Economie Mixte Locale au capital de 5 003 936 €**

**Siège social : Nice Leader – Le Centaure**

**64-66, avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 Nice**

**Siret n°303 469 159 00089 – RCS NICE B 303 469 159**

## **Comptes Annuels**

**Exercice 2024**

**Bilan**

**Compte de résultat**

**Annexe**

## Habitat06

## 2.1.1 BILAN - ACTIF

Exercice 2024

N° de compte	ACTIF					Exercice N - 1
		brut	Amort. & Dépréc.	Net	Totx partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	<b>COMPTES DE CAPITAUX</b>				0	0
109 (SEM)	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	-	-	-		
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				171 657	177 869
201	Frais d'établissement	-	-	-		
2082-2083-2084	Baux long terme et droits d'usufruit	276 538	121 352	155 186		160 241
203-205-206-20	Autres (1)	136 015	119 543	16 472		17 629
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				327 400 268	300 490 673
2111	Terrains nus	-	-	-		
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	40 380 920	-	40 380 920		36 673 955
212	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-		
213 (sauf 21315)	Constructions locatives (sur sol propre)	338 366 558	65 955 584	272 410 973		249 268 836
214 (sauf 21415)	Constructions locatives sur sol d'autrui	18 761 137	4 928 711	13 832 426		14 360 664
21315-2135-214	Bâtiments et installations administratifs	-	-	-		
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage et autres immo. corpor.	1 344 543	568 595	775 948		187 218
221-222-223	Immeubles en location-vente, location attribution, affectation	-	-	-		
23	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				14 319 153	33 605 242
2312	Terrains	-	-	-		
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	14 319 153	-	14 319 153		33 605 242
238	Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-		
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				20 246 629	18 292 139
261-266-2675-2	Participations - Apports, avances	14 736 648	4 140 749	10 595 899		8 217 940
2671-2674	Créances rattachées à des participations	9 650 000	-	9 650 000		10 073 469
272	Titres immobilisés (droit de créances)	-	-	-		
2741	Prêts participatifs	-	-	-		
278	Prêts pour accession et aux SCCC	-	-	-		
271-274 (sauf 2)	Autres	730	-	730		730
2678-2768	Intérêts courus	-	-	-		
	<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)</b>	<b>437 972 242</b>	<b>75 834 535</b>	<b>362 137 707</b>	<b>362 137 707</b>	<b>352 565 923</b>
3 (net du 319, 3	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				7 705 481	16 288 862
31 (OHLM) / 38 (	Terrains à aménager	-	-	-		
33	Immeubles en cours	6 121 353	-	6 121 353		16 288 862
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358	Disponibles à la vente	1 584 128	-	1 584 128		
358	Temporairement loués	-	-	-		
37	Im. Acq. par résolut <sup>o</sup> de vente, adjudicat <sup>o</sup> ou garantie de rachat	-	-	-		
32	Approvisionnements	-	-	-		
409	<b>FOURNISSEURS DÉBITEURS</b>	119 860	-	119 860	119 860	165 309
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				8 731 868	20 042 732
	<b>Créances clients et cptes ratt. (y compris 413)</b>					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 343 666	-	1 343 666		1 159 001
412	Créances sur acquéreurs	3 896 916	-	3 896 916		13 982 720
414	Clients - autres activités	3 386	-	3 386		3 278
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires	-	-	-		
416	Clients douteux ou litigieux	1 005 394	641 580	363 814		276 846
418	Produits non encore facturés	67 376	-	67 376		71 009
42-43-44 (sauf 4	Autres	2 049	-	2 049		608 043
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	3 054 659	-	3 054 659		3 941 834
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				1 737 043	1 661 360
454	Sociétés Civiles Immobilières	-	-	-		
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	-	-	-		
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	-	-	-		
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	-	-	-		
455-4562 (socié	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non vers	-	-	-		
46 (sauf 4611-4	Débiteurs divers	1 737 043	-	1 737 043		1 661 360
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	-	-	-		
50	<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>	10 979 953	1 004	10 978 949	10 978 949	391 436
	<b>DISPONIBILITES</b>				15 523 215	17 398 289
511	Valeur à l'encaissement	-	-	-		
515 (OPH)	Compte au Trésor	-	-	-		
516	Comptes de placement court terme	-	-	-		
5188	Intérêts courus à recevoir	346 796	-	346 796		212 283
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	15 176 419	-	15 176 419		17 186 006
53-54	Caisse et régies d'avances et accreditifs	-	-	-		
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	765 690	-	765 690	765 690	756 632
	<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>46 204 689</b>	<b>642 584</b>	<b>45 562 105</b>	<b>45 562 105</b>	<b>56 704 620</b>
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	29 545	-	29 545	29 545	7 149
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	-	-	-	-	-
476	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>	-	-	-	-	-
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>484 206 476</b>	<b>76 477 118</b>	<b>407 729 358</b>	<b>407 729 358</b>	<b>409 277 692</b>
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice N		Exercice N-1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
10	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		<b>67 282 681</b>	<b>68 862 873</b>
101-104-105 (sociétés)	<b>Capital</b>		<b>44 301 338</b>	<b>44 301 338</b>
1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	-		
10133-1014	Capital (actions simples)	5 003 936		5 003 936
10134	Capital : actions d'attribution	-		
104	Primes d'émission, de fusion et d'apport	39 297 402		39 297 402
105	Ecart de réévaluation	-		
102-103 (OPH)	<b>Dotations</b>			
102	Dotations	-		
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	-		
106	<b>Reserves :</b>		<b>22 981 342</b>	<b>24 561 535</b>
	<b>LIGNE RESERVEE COMPTE COMBINES NE PAS SUPPRIMER</b>			
1061 (sociétés)	Réserve légale	478 576		478 576
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	-		
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement dont relevant du SIEG (depuis 2021)	-		
10671		-		
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	13 847 494		13 810 580
10685	Reserves sur cessions immobilières dont relevant du SIEG (depuis 2021)	-		
106851		-		
10688	Reserves diverses	8 655 273		10 272 379
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	-		
11	<b>REPORT À NOUVEAU (a)</b>			
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	-		
12	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (a)</b>	-1 212 110	-1 212 110	-1 580 193
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	-446 250		36 914
	dont relevant du SIEG	-446 250		36 914
13	Subventions d'investis.	103 946 691	23 982 607	79 964 084
14	<b>PROVISIONS REGLEMEENTES</b>			
145	Amortissements dérogatoires	-		
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	-		
	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>146 034 655</b>	<b>146 034 655</b>	<b>148 045 491</b>
1671	<b>Titres participatifs</b>			
	<b>TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>146 034 655</b>	<b>146 034 655</b>	<b>148 045 491</b>
15	<b>PROVISIONS</b>		<b>212 270</b>	<b>343 190</b>
151	Provisions pour risques	40 000		40 000
1572	Provisions pour gros entretien	172 270		303 190
153-158	Autres provisions pour charges	-		
	<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>	<b>212 270</b>	<b>212 270</b>	<b>343 190</b>
162	<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		<b>244 781 204</b>	<b>228 858 272</b>
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	3 236 696		3 322 430
164	Emprunts obligataires	-		
1641	<b>Emprunts auprès des Etablissements de crédit :</b>			
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	217 444 578		208 973 609
1642	C.G.L.L.S	-		
1647	Prêts de l'ex caisse des prêts HLM	-		
1648	Autres établissements de crédit	18 456 804		11 497 292
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			
1651	Dépôts de garantie des locataires	972 495		897 952
1654	Redevances (location-accession)	-		
1658	Autres dépôts	2 041		2 041
166-1673-1674-1677-1678	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			
1675	Emprunts participatifs	-		
1676	Avances d'organismes HLM	-		
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	-		
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	-		
519	Concours bancaires courants	-		
1688(sauf 16883)-1718-1748-17	Intérêts courus	4 639 045		4 157 800
16883	Intérêts compensateurs	29 545		7 149
229	<b>Droits des locataires - acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>			
2293	Droits des locataires attributaires	-		
2291-2292	Autres droits	-		
419	<b>Clients créditeurs</b>		<b>1 971 123</b>	<b>1 880 460</b>
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	1 894 810		1 788 212
autres 419	Autres	76 314		92 249
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>1 700 157</b>	<b>3 429 507</b>
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	265 255		530 057
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	-		
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 434 902		2 899 450
	<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>5 461 086</b>	<b>3 180 921</b>
404-405-4084-4088 partiel	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	5 089 898		2 803 265
	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	-		
4563 (sociétés)	<b>Autres dettes :</b>			
454	Associés - versements reçus sur augmentation de capital	-		
451-458	Sociétés Civiles Immobilières	-		
461 (sauf 4615)	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en GIE	-		
4615	Opérations pour le compte de tiers	-		
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-4	Opérations d'aménagement	-		
	Autres	371 188		377 657
	<b>LIGNE RESERVEE COMPTE COMBINES NE PAS SUPPRIMER</b>			
487	<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>7 568 863</b>	<b>23 539 850</b>
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	866 166		
4872	Produits des ventes sur lots en cours	6 702 697		23 539 850
	<b>TOTAL DETTES (III)</b>	<b>261 482 433</b>	<b>261 482 433</b>	<b>260 889 011</b>
477	<b>Différences de conversion Passif (IV)</b>			
	<b>TOTAL GENERAL (I + 1BIS+II + III + IV)</b>	<b>407 729 358</b>	<b>407 729 358</b>	<b>409 277 692</b>
	(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes			
	(1) Dont à plus d'un an		235 154 132	221 754 173
	Dont à moins d'un an		9 627 073	7 104 099

N° de compte	CHARGES	exercice N				Exercice N-1	
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	Dont secteur agréé (spécifique SEM)	Totaux partiels	Dont secteur agréé (spécifique SEM)
1	2	3	4	5	6	7	8
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>29 313 804</b>	<b>18 483 929</b>	<b>26 504 557</b>	<b>17 634 814</b>
60-61-62 (net de 609,619,629)	<b>Consommations de l'exercice en provenance des tiers</b>			<b>16 858 310</b>	<b>6 586 368</b>	<b>14 624 559</b>	<b>6 022 771</b>
60 (net de 609)	<b>Achats stockés :</b>						
601	Terrains		-	-	-		
602	Approvisionnements		-	-	-		
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudicat* ou garantie de rachat		-	-	-		
603	<b>Variation des stocks :</b>						
6031	Terrains		-	-	-		
6032	Approvisionnements		-	-	-		
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudicat* ou garantie de rachat		-	-	-		
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		-	-	-		
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		-	9 722 490	-	8 528 511	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 198 267	120 890	1 319 157	1 253 837	938 905	937 324
61-62 (net de 619-6)	<b>Services extérieurs :</b>						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)		24 097	24 097	-		
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		96 153	96 153	96 153	91 015	91 015
613	Locations		142 137	142 137	129 431	119 004	119 004
614	Charges locatives et de copropriétés		51 273	51 273	51 273	51 273	51 273
615 (OPHLM) / 616	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localifs	1 934 567	987 845	2 922 412	2 878 712	2 837 355	2 809 006
6162 (OPHLM) / 617	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers localifs		377 307	377 307	363 557	373 662	373 662
6166	Maintenance		154 351	154 351	145 528	140 458	137 115
6168	Autres travaux d'entretien		268 848	268 848	268 848	149 786	149 786
616	Primes d'assurances		288 038	288 038	275 358	259 003	255 273
621	Personnel extérieur à l'organisme		173 932	173 932	166 236	240 408	235 494
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	38 211	625 046	663 257	370 098	450 407	437 026
623	Publicité, publications, relations publiques		17 734	17 734	986	27 268	9 407
625	Déplacements, missions et réceptions		61 686	61 686	61 686	61 023	61 023
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		383 949	383 949	383 949	183 431	183 431
6285	Redevances		59 448	59 448	59 448	62 489	62 489
Autres comptes 61	Autres		132 039	132 039	81 267	110 561	110 443
63	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>1 280 396</b>	<b>1 237 995</b>	<b>1 183 983</b>	<b>1 154 113</b>
631-633	Sur rémunérations		208 089	208 089	198 882	197 007	192 980
6352	Taxes foncières	493 674	573 649	1 067 323	1 034 196	982 502	956 659
autres 635-637	Autres		4 984	4 984	4 917	4 474	4 474
64	<b>Charges de personnel</b>			<b>2 410 323</b>	<b>2 303 679</b>	<b>2 220 693</b>	<b>2 175 301</b>
641-6481	Salaires et traitements		1 603 873	1 603 873	1 497 229	1 490 098	1 490 098
645-647-6485	Charges sociales		806 450	806 450	730 595	685 203	685 203
681	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>8 573 642</b>	<b>8 165 000</b>	<b>8 313 959</b>	<b>8 140 482</b>
6811-6812-6816-6818	<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>						
68111 (sauf 68118)	Immobilisations locatives		7 971 252	7 971 252	7 652 258	7 578 550	7 429 013
Autres 6811	Autres immobilisations		146 141	146 141	80 805	34 967	34 967
6812	Charges d'exploitation à répartir		-	-	-	-	-
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		-	-	-	-	-
68173	Dépréciations des stocks et en cours		-	-	-	-	-
68174	Dépréciations des créances		283 978	283 978	259 669	397 252	373 311
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68167	Provisions pour gros entretien		172 270	172 270	172 270	303 190	303 190
Autres 6815	Autres provisions		-	-	-	-	-
65 (sauf 655)	<b>Autres charges de gestion courante</b>			<b>191 133</b>	<b>190 887</b>	<b>161 362</b>	<b>142 147</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		191 133	191 133	190 887	161 362	161 050
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		-	-	-	-	-18 903
655	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>						
66	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>11 730 934</b>	<b>7 525 661</b>	<b>7 603 684</b>	<b>6 112 632</b>
686	<b>Dotat° aux amortissements, dépréciat° et provis° - charges financières</b>		3 941 438	3 941 438	689	1 471 591	10 722
	<b>Charges d'intérêts (2)</b>						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		-	-	-	-	-
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		7 333 797	7 333 797	7 113 607	5 801 583	5 771 400
661123	Intérêts compensateurs		23 085	23 085	23 085	7 149	7 149
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		431 684	431 684	387 348	313 204	313 204
66114	Accession à la propriété - financement de stocks immobiliers		-	-	-	-	-
66115	Gestion de prêts - Accession		-	-	-	-	-
Autree 661	Intérêts sur autres opérations		930	930	930	10 158	10 158
667	<b>Charges nettes sur cession de valeur mobilières de placement</b>						
664-665-666-668	<b>Autres charges financières</b>						
67	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>61 640</b>	<b>51 014</b>	<b>882 801</b>	<b>614 105</b>
671	<b>Sur opérations de gestion</b>		55 399	55 399	44 773	81 290	12 594
	<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>6 241</b>	<b>6 241</b>	<b>801 511</b>	<b>601 511</b>
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		6 241	6 241	6 241	801 511	601 511
678	Autres charges exceptionnelles		-	-	-	-	-
687	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>						
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		-	-	-	-	-
6872	Dotations aux provisions réglementées		-	-	-	-	-
6875	Dotations aux provisions		-	-	-	-	-
691	<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>						
695	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>						
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 664 719</b>	<b>37 441 660</b>	<b>41 106 379</b>	<b>26 060 604</b>	<b>34 991 042</b>	<b>24 361 551</b>
	<b>Solde créditeur = Bénéfice</b>						<b>36 914</b>
	dont relevant du SIEG						<b>36 914</b>
	dont ne relevant pas du SIEG						
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>41 106 379</b>	<b>26 060 604</b>	<b>34 991 042</b>	<b>24 398 465</b>
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts sur entreprises liées						



N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N			Exercice N-1	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé 5	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé 7
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>33 219 770</b>	<b>21 484 707</b>	<b>29 137 382</b>	<b>20 336 126</b>
70 (net de 709)	<b>Produits des activités</b>		<b>40 187 777</b>	<b>19 927 419</b>	<b>19 026 751</b>	<b>18 500 043</b>
7011	Ventes de terrains lotis	-	-	-	-	-
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	19 660 072	-	-	275 000	-
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	-	-	-	-	-
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	-	-	-	-	-
703	Récupération des charges locatives	3 500 625	-	3 492 152	3 184 635	3 177 889
702/704	Loyers :					
7021(SEM) / 7041(OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	288 715	-	-	177 086	-
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	12 007 268	-	12 007 268	11 201 462	11 201 462
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	59 447	-	59 447	69 507	69 507
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	4 253 954	-	4 253 954	3 921 860	3 921 860
7027 (SEM) / 7047(OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	-	-	-	-	-
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) - Autres	-	-	-	-	-	-
705	<b>Produits de concession d'aménagement</b>	-	-	-	-	-
706	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	-	-	-	-	-
7061-7062	Sociétés sous égide	-	-	-	-	-
70631(OHLM)	-	-	-	-	-	-
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	-	-	-	-	-
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	70 732	-	-	66 215	-
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	223 608	-	-	-	-
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	-	-	-	-	-
autre 708	Autres	123 356	-	114 599	130 986	129 324
71	<b>Production stockée (ou destockage)</b>		<b>-8 583 382</b>	<b>-</b>	<b>7 758 091</b>	<b>-</b>
713	Immeubles en cours	9 802 790	-	-	8 528 511	-
7135	Immeubles achevés	-18 386 172	-	-	-770 419	-
72	<b>Production immobilisée</b>		<b>706 384</b>	<b>662 048</b>	<b>526 204</b>	<b>526 204</b>
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	431 684	-	387 348	313 204	313 204
721Autres 722	Autres productions immobilisées	274 700	-	274 700	213 000	213 000
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
742	Primes à la construction	-	-	-	-	-
743	Subventions d'exploitation diverses	-	-	-	-	-
744	Subventions pour travaux d'entretien	-	-	-	-	-
781	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>640 503</b>	<b>626 752</b>	<b>1 659 008</b>	<b>1 142 552</b>
78157	Provisions pour gros entretien	303 190	-	303 190	390 130	390 130
78174	Dépréciations de créances	337 313	-	323 562	252 520	248 959
Autres 781	Autres reprises	-	-	-	1 016 359	503 463
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>268 488</b>	<b>268 488</b>	<b>268 488</b>	<b>167 328</b>	<b>167 328</b>
7583	<b>Produit du dispositif de lissage de la CGLLS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
751-754-758 1-7582-7588	<b>Autres produits</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>3 810 433</b>	<b>1 273 902</b>	<b>881 031</b>	<b>821 031</b>
761	<b>De participations (2)</b>		<b>151 708</b>	<b>151 708</b>	<b>162 834</b>	<b>162 834</b>
7611	Revenus des actions	-	-	-	-	-
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	-	-	-	-	-
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	151 708	-	151 708	162 834	162 834
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
76261-76262	Prêts accession	-	-	-	-	-
Autres 762	Autres	-	-	-	-	-
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	<b>711 080</b>	<b>711 080</b>	<b>711 080</b>	<b>237 769</b>	<b>237 769</b>
765-766-768	<b>Autres (2)</b>	<b>378 311</b>	<b>378 311</b>	<b>378 311</b>	<b>413 279</b>	<b>413 279</b>
786	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>2 546 249</b>	<b>2 546 249</b>	<b>9 718</b>	<b>60 000</b>	<b>-</b>
796	<b>Transfert de charges financières</b>	<b>23 085</b>	<b>23 085</b>	<b>23 085</b>	<b>7 149</b>	<b>7 149</b>
767	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>2 864 066</b>	<b>2 855 745</b>	<b>3 392 437</b>	<b>3 241 309</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>129 744</b>	<b>129 744</b>	<b>121 423</b>	<b>267 291</b>	<b>256 654</b>
	<b>Sur opérations en capital :</b>		<b>2 734 322</b>	<b>2 734 322</b>	<b>3 121 638</b>	<b>2 981 146</b>
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	6 164	-	6 164	198 392	57 900
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	2 728 158	-	2 728 158	2 923 246	2 923 246
778	Autres	-	-	-	-	-
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 508</b>	<b>3 508</b>
797	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>39 894 269</b>	<b>39 894 269</b>	<b>25 614 354</b>	<b>33 410 850</b>	<b>24 398 465</b>
	<b>Solde débiteur = perte</b>		<b>1 212 110</b>	<b>446 250</b>	<b>1 580 193</b>	<b>-</b>
	dont relevant du SIEG		446 250	-	-	-
	dont ne relevant pas du SIEG		765 860	-	1 617 107	-
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>41 106 379</b>	<b>26 060 604</b>	<b>34 991 042</b>	<b>24 398 465</b>
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits sur entreprises liées					

# ANNEXE 2024

Les comptes annuels couvrent l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024, d'une durée de 12 mois.

## EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### L'activité 2024

Le patrimoine 2024 se compose de :

- 2 041 logements familiaux,
- 1 352 logements en résidences gérées (Etudiants, Autistes, Foyers d'Accueil Médicalisés, résidence de tourisme),
- 6 395 m<sup>2</sup> de locaux d'activité (commerces, bureaux ... répartis en 81 unités),
- 2 645 places de stationnement.

Le tout représentant 3 556 équivalents logements, soit une progression de 203 équivalents logements.

L'activité 2024 est marquée par une nette reprise d'activité de production avec l'agrément de 76 logements et la livraison de 209 logements neufs, dont 160 logements locatifs sur 4 programmes.

### Charges financières

Le TLA est resté stable à 3% tout au long de l'année, conforme au plafonnement décidé par l'Etat et malgré un taux d'inflation très inférieur de 0,5 points dès la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2024. Les charges financières supplémentaires attaché à la hausse du TLA ont représenté + 1 M€ à périmètre constant.

### Résidence Pure Thermal

La résidence de tourisme « Pure Thermal » (49 hébergements) a ouvert ses portes en avril 2024. Dans le même temps l'opérateur de thermalisme « Valvital », pour lequel ces hébergements, ont été réalisés abandonnait le site de Berthemont-Les-Bains à la faveur d'une résiliation anticipée du contrat de DSP.

### Résidence Pure Montagne Resort

La recapitalisation de la SAS « Pure Montagne Resort » dont les capitaux propres étaient inférieurs à la moitié du capital social a été réalisée en fin d'année, suivant les délibérations du Conseil d'administration. Habitat 06 a souscrit 6 310 actions nouvelles d'un nominal de 1 000 euros de la société Pure Montagne Resort. La société Habitat 06 a libéré sa souscription par compensation avec la créance liquide et exigible qu'elles possédait à hauteur de 3 310 000 euros et par un complément en numéraire d'un montant de 3 000 000 d'euros.

### Programme immobilier « Cœur de station » à Valberg

Le volume de stationnement de 330 places de parking a été livré en décembre 2024 au Syndicat Intercommunal de Valberg.

## EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Baisse du TLA à 2.40% au 1<sup>er</sup> février 2025.

## REFERENTIEL COMPTABLE

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Les comptes de l'exercice 2024 sont établis dans le respect des dispositions comptables générales du Plan Comptable Général et des dispositions comptables spécifiques issues :

- du Règlement ANC n°2021-08 du 8 octobre 2021 (modifiant le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015) relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, homologué par arrêté du 22 novembre 2021, publié au Journal Officiel du 4 décembre 2021 et de sa note de présentation ;
- des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et en particulier, du décret du 29 décembre 2014 relatifs aux dépréciations des créances douteuses ;
- des arrêtés du 14 décembre 2022 et du 8 décembre 2023 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 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objet de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

Etablissement de comptes combinés :

Des comptes combinés sont établis dans le cadre du groupement HACT France.

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

### Résultat des activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG)

Le compte de résultat fait apparaître distinctement les chiffres du secteur agréé (logement locatif social, accession sociale, PSLA...) de ceux n'ayant pas fait l'objet d'un agrément (gestion de copropriétés, location de baux commerciaux isolés, ventes libres...).

Afin d'effectuer la ventilation des postes du résultat, des comptes spécifiques ont été créés. Les charges communes aux différentes activités sont ventilées au moyen de clés de répartition. Le chiffre d'affaires pondéré et marges sur vente ont été retenus comme clé. Pour tenir compte d'une réalité économique, le chiffre d'affaires des résidences gérées par des tiers est retenu à hauteur de 30% et celui des autres locations globales est retenu pour 80%, tandis que l'activité d'accession est pondérée à 20%.

### Immobilisations et amortissements

#### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles se composent des logiciels et des baux sur les opérations locatives. Conformément au Règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015, le mali de fusion de 4 590 K€, relatif à la plus-value latente constatée lors de la fusion par voie d'absorption de la SEM de Cagnes-sur-Mer en 2009, a été réaffecté au 1<sup>er</sup> janvier 2016 au terrain et construction des Canebiers.

### Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût de production. Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés. Sont intégrés dans le coût de production les coûts internes de maîtrise d'ouvrage ainsi que les frais financiers relatifs à la période de préfinancement.

Les coûts internes de maîtrise d'ouvrage sont répartis selon la méthode de l'imputation rationnelle, ils sont plafonnés opération par opération à 2,5% du coût construction (en production immobilisée) ou de la VEFA (en production stockée).

La constatation dans le résultat s'effectue aux stades suivants :

- de l'agrément / Permis de construire ;
- du lancement des travaux ;
- de la réception des ouvrages.

**Les terrains** sont valorisés au coût de revient réel correspondant au prix d'achat majoré des frais d'achat, des coûts de démolition, des frais de géomètre, de sondages, taxes et participations financières. Pour les acquisitions d'immeubles ou de VEFA, il est retenu un ratio de 15% du coût d'acquisition.

**Les constructions** sont ventilées forfaitairement par composant selon les critères du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) qui tiennent compte de la durée de vie des différents éléments de construction et de leur fréquence de renouvellement. La valeur brute est répartie par composant lors de la livraison des immobilisations.

Evaluation des Composants	Logements collectifs		Individuels
	Avec ascenseur	Sans ascenseur	Sans ascenseur
Structure	77,7%	80,5%	80,8%
Menuiseries	3,3%	3,3%	5,4%
Electricité	5,2%	5,2%	4,2%
Sanitaire/Plomberie	4,6%	4,6%	3,7%
Chauffage	3,2%	3,2%	3,2%
Etanchéité	1,1%	1,1%	-
Ravalement	2,1%	2,1%	2,7%
Ascenseur	2,8%	-	-

### Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition.

Les titres de participation sont inscrits à leur coût d'acquisition majoré des frais d'acquisition directement attribuables.

Les avances de trésorerie consenties aux filiales, ayant une vocation de financement à moyen ou long terme, figurent au niveau de la rubrique « Créances rattachées à des participations ».

### Amortissements et provisions pour dépréciation

Les immeubles pris à bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, sont amortis linéairement sur la durée du bail, sauf si le bail dépasse la durée d'amortissement du composant «Structure».

Les logiciels informatiques et sites internet sont amortis linéairement sur 3 années.

Les constructions sont amorties, à compter de la date de mise en service, selon la méthode des composants, chaque composant a sa propre durée d'amortissement.

Les autres immobilisations corporelles sont amorties de manière linéaire sur les durées suivantes :

Matériel informatique et de bureau	5 ans
Mobilier de bureaux	5 ans
Véhicules	5 ans
Aménagements et agencements	10 ans

Durée d'amortissement des composants	
Structure	60 ans
Menuiseries	30 ans
Electricité	30 ans
Sanitaire/Plomberie	30 ans
Chauffage	18 ans (individuel) 30 ans (collectif)
Etanchéité	18 ans
Ravalement	18 ans
Ascenseur	18 ans

### Dépréciation des immobilisations

La valeur nette comptable d'un actif est dépréciée pour le ramener à sa valeur actuelle lorsque la valeur nette comptable de l'actif est significativement supérieure à sa valeur actuelle estimée.

### Dépréciation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des autres immobilisations financières :

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les titres de participation font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur d'utilité devient durablement inférieure à leur valeur comptable. La valeur d'utilité est appréciée sur la base de différents critères tels que la valeur de marché, et l'approche par l'actif net comptable, en prenant en compte la nature spécifique de chaque participation.

Pour les créances rattachées à des participations, une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur recouvrable devient inférieure à la valeur comptable. La valeur recouvrable est appréciée en fonction de la situation financière de la filiale et de la probabilité de recouvrement des créances.

### Stocks et en-cours

Ils se composent d'immeubles construits ou en cours de construction, destinés à la vente ou à la location-accession (PSLA). Le coût de production des stocks comprend les coûts directement liés à la construction des immeubles (marchés travaux, honoraires...), le prix des terrains ou fractions de terrains, les frais financiers encourus pendant la période de production et frais de production interne.

Les frais courants de commercialisation, avant et après achèvement des travaux sont comptabilisés en charges.

### Créances sur locataires

Conformément à l'article R 423-1-5 du CCH, les sommes dues par les locataires partis et les dettes supérieures à 1 an font l'objet d'une dépréciation de 100%.

Pour les autres créances, il a été décidé de retenir les taux issus d'une étude impartiale effectuée au niveau national par les organismes de logement social.

Les taux retenus sont reportés au tableau ci-contre :

	Taux retenus
Locataires présents	
0 à 3 mois	4%
3 à 6 mois	20%
6 à 12 mois	40%
au-delà de 12 mois	100%
Locataires partis	100%

## **Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition sous déduction, si nécessaire, d'une provision pour dépréciation calculée par catégorie de titres, par référence à leur valeur vénale au 31 décembre.

## **Subventions**

Les subventions sont comptabilisées au bilan dès leurs notifications. La part non encore perçue de ces subventions est comptabilisée à l'actif en « Créances d'exploitation », sous la rubrique « Etat et autres collectivités publiques – Subventions à recevoir ».

Les reprises de subventions en compte de résultat sont comptabilisées, immeuble par immeuble, sur le montant des subventions notifiées.

Les subventions d'investissement suivent le même plan d'amortissement que l'immobilisation à laquelle elles sont rattachées.

Pour les subventions affectées à la surcharge foncière, elles sont reprises sur 10 ans.

## **Provisions**

### **Provision pour Gros Entretien**

La Provision pour Gros Entretien est arrêtée sur la base d'une programmation de travaux établie sur 3 années. Les travaux éligibles sont listés dans la Note de présentation du Règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015. La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé.

### **Provision pour Départ à la retraite**

Les indemnités de fin de carrière (IFC) ne sont pas comptabilisées dans les comptes, seuls les départs à la retraite programmés l'année suivante sont provisionnés.

Conformément à la dernière mise à jour de la recommandation ANC 2013-02 du 7-11-2013 modifiée le 5-11-2021, la société Habitat 06 a décidé d'adopter la nouvelle méthode de répartition des droits à prestations de ses régimes à prestations définies en vertu desquels une indemnité n'est due que si le salarié est présent à la date de son départ en retraite, dont le montant dépend de l'ancienneté, et est plafonnée à un certain nombre d'années de services consécutives.

L'adoption de la nouvelle méthode de répartition, ANC 2021, permet d'étaler l'engagement uniquement à compter de la date à laquelle chaque année de services compte pour l'acquisition des droits à prestation, c'est-à-dire sur la période précédant l'âge de départ en retraite permettant d'atteindre le plafond.

Le montant de l'évaluation des indemnités de fin de carrière à fin 2024 est de 152 K€.

Les hypothèses retenues en matière d'évaluation des indemnités de fin de carrière sont les suivantes :

- L'augmentation annuelle des salaires retenue est de : 2 %
- Le taux d'actualisation est de : 3,35 %
- Le taux de charges sociales patronales est de : 62 %
- Le taux de rotation retenu est :
  - o 5 % dégressif pour la catégorie : Employés
  - o 1 % constant pour la catégorie : Cadres
- Le départ intervient à l'initiative du salarié.
- La table de mortalité utilisée est la table réglementaire INSEE 2021.
- La convention collective utilisée est : Immobilier – IDCC 1527.

### **Provision pour litige**

Les provisions pour litige sont destinées à couvrir les risques pécuniaires encourus par la société à propos de litiges qui les opposent à des tiers. Le montant de la provision est égal à la somme que l'entreprise risque de devoir payer à l'issue du litige.

### **Produits constatés d'avance**

Ils comprennent les produits des ventes signées sur les opérations non encore livrées.

Pour les opérations de construction d'immeubles destinés à la vente, il est fait application de la méthode à l'achèvement, ce qui consiste à reconnaître le chiffre d'affaires et le résultat au terme de l'opération.

Ils comprennent également les indemnités d'assurances sinistres perçues d'avance concernant des travaux à venir.

### **Résultat financier**

Le résultat financier se compose principalement des charges d'intérêts sur les emprunts locatifs dont plus de 95% est indexé sur la variation du Taux du Livret A. Une partie de ces charges est compensée par les produits des placements de la trésorerie et du résultat sur la couverture prise en 2019.

Il intègre également pour l'une des filiales détenues par Habitat06, d'une part une reprise de provision pour dépréciation de créances rattachées pour un montant de 2 536 K€ et d'autre part d'une dotation pour dépréciation d'un montant de 3 941 K€ sur les titres de participation de cette filiale.

### **Résultat exceptionnel**

Les produits et charges exceptionnels ne sont alimentés que dans le cas où un évènement majeur intervenu pendant la période comptable est de nature à fausser la lecture de la performance de la société. Ce sont des éléments peu nombreux, bien identifiés, non récurrents et significatifs au niveau de la performance consolidée.

Ils peuvent comprendre par exemple :

- Les plus-values ou moins-values de cession d'éléments de l'actif immobilisé,
- Les dépréciations importantes et inhabituelles d'actifs non courants, corporels ou incorporels,
- Les provisions pour charges ou litiges d'une matérialité très significative,
- Les subventions d'investissement virées au compte de résultat,
- Le passage en perte du coût des opérations abandonnées,
- Les pénalités et antériorité sur les clôtures d'anciens prix de revient...

--ooOoo--

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° de compte	LIBELLES	MONTANT	N° de compte	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
8021	Avals, caution, garanties reçus	3 786 000	8011	Avals, cautions, garanties donnés	16 636 001
80221	Contrats d'emprunts access <sup>®</sup> signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts :	0,00
80222	Avenants en cours (accession PAP)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	917 885	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	3 316 704
				- Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-access <sup>®</sup> )	3 316 704
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	- Engagements divers	
	<b>TOTAL . . . .</b>	<b>4 703 885</b>		<b>TOTAL . . . .</b>	<b>19 952 705</b>

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	579 166			
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

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)	
	<b>TOTAL . . . .</b>	<b>0,00</b>		<b>TOTAL . . . .</b>	<b>0,00</b>

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

Habitat 06

Exercice 2024

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		0		0		0
12 - Résultat de l'exercice N-1		-1 580 193		36 914		-1 617 107
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)		0		0		0
N° de(s) compte(s) prélevé(s)						
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				0%		0%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0%		0%
<b>AFFECTATIONS :</b>						
- Affectation aux réserves :						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0		0%	0	0%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0		0%	0	0%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (OPH)		0		0	0	
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		36 914		36 914	0	
10685 Réserves sur cessions immobilières		0		0	0	
10688 Réserves diverses		-1 617 107		0	-1 617 107	
457 Dividendes (spécifique sociétés)					0%	0
11 Report à nouveau après affectation du résultat		0		0		0
<b>TOTAL . . . .</b>		<b>-1 580 193</b>		<b>36 914</b>		<b>-1 617 107</b>

(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

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

	Exercice N - 4	Exercice N - 3	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires (hors 703)	15 776 161 €	15 026 134 €	14 761 384 €	15 842 116 €	36 687 152 €
Résultat avant charges et produits calculés	9 588 727 €	8 829 983 €	8 620 050 €	6 482 841 €	4 615 592 €
(amortissements, dépréciations et provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	2 313 981 €	1 817 794 €	976 702 €	-1 580 193 €	-1 212 110 €
(amortissements, dépréciations et provisions)					
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	29	29	29	30	31
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	1 258 207 €	1 409 367 €	1 433 724 €	1 490 098 €	1 602 655 €
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres	629 546 €	690 693 €	706 886 €	730 595 €	807 668 €

### 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)	503 340 €	103 857 €	2 426 403 €	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	281 521 €	813 882 €	1 241 098 €	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	17 428 927 €	19 026 751 €	40 187 777 €	
d) Charges récupérées (comptes 703)	2 667 543 €	3 184 635 €	3 500 625 €	
e) (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	15 042 905 €	16 655 998 €	37 928 250 €	
f) = a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (1)	3,35%	0,62%	6,40%	3,46%

**4.3.1 - MOUVEMENTS DES POSTES  
DE L'ACTIF IMMOBILISE**

Habitat 06

Exercice 2024

N de Compte	IMMOBILISATIONS	Valeurs 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 de poste à poste, abandons de projets, remlt anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3+5-6-7)
<b>INCORPORELLES</b>							
201	Frais d'établissement	0	0	0	0	0	0
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	276 538	0	0	0	0	276 538
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0	0	0	0	0	0
203-205-206-207-2088	Autres immobilisation incorporelles	120 673	15 342	0	0	0	136 015
	<b>Total I</b>	<b>397 211</b>	<b>15 342</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>412 552</b>
<b>CORPORELLES</b>							
<b>TERRAINS</b>							
2111	Terrains nus	0	0	0	0	0	0
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	36 673 955	0	3 706 965	0	0	40 380 920
212	Agencements - Aménag. de terrains	0	0	0	0	0	0
	<b>Total II</b>	<b>36 673 955</b>	<b>0</b>	<b>3 706 965</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 380 920</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]	307 787 878	95 520	30 490 740	0	7 580	338 366 558
	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants		0	30 490 740	0	7 580	
	Additions et remplacements de composants (1)		95 520	0	0	0	
214 (sauf 21415-2145)	Constr. locatives sur sol d'autrui - Additions et remplacements de composants compris [B]	18 761 137	0	0	0	0	18 761 137
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants		0	0	0	0	
	Additions et remplacements de composants (1)		0	0	0	0	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install administratifs [C]	0	0	0	0	0	0
	<b>Total III [A+B+C]</b>	<b>326 549 015</b>	<b>95 520</b>	<b>30 490 740</b>	<b>0</b>	<b>7 580</b>	<b>357 127 695</b>
215	<b>Instal. Tech - Matériel - outillage</b>	<b>50 108</b>	<b>90 104</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>140 212</b>
<b>DIVERS</b>							
2181	Installations générales agencements aménagements divers	284 176	0	0	0	0	284 176
2182	Matériel de transport	132 340	0	0	0	0	132 340
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	81 413	55 584	0	0	10 434	126 563
2184	Mobilier	88 491	572 763	0	0	0	661 254
2188	Diverses	0	0	0	0	0	0
	<b>Total V</b>	<b>586 419</b>	<b>628 347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 434</b>	<b>1 204 332</b>
22	Immeuble en location-vente, location-attribution, affectation <b>Total VI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0	0	0	0	0	0
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles : ... Construction et acquisition-amélioration	33 605 242	14 911 617	0	34 197 705	0	14 319 153
	... Additions et remplacements de composants (1)	0	0	0	0	0	0
238	Avances et acomptes	0	0	0	0	0	0
	<b>Total VII</b>	<b>33 605 242</b>	<b>14 911 617</b>	<b>0</b>	<b>34 197 705</b>	<b>0</b>	<b>14 319 153</b>
	<b>Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>397 464 739</b>	<b>15 725 587</b>	<b>34 197 705</b>	<b>34 197 705</b>	<b>18 014</b>	<b>413 172 312</b>
<b>FINANCIERES</b>							
261-266-2675-2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	8 417 940	6 318 708	0	0	0	14 736 648
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	12 610 000	1 310 000	0	0	4 270 000	9 650 000
269-271-274-275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	730	0	0	0	0	730
2678-2768	Intérêts courus	0	0	0	0	0	0
	<b>Total IX</b>	<b>21 028 670</b>	<b>7 628 708</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 270 000</b>	<b>24 387 378</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>418 890 619</b>	<b>23 369 636</b>	<b>34 197 705</b>	<b>34 197 705</b>	<b>4 288 014</b>	<b>437 972 242</b>

#### 4.4.1 - AMORTISSEMENTS

Habitat 06

situation et mouvements de l'exercice

Exercice 2024

N° de Compte 1	Immobilisations amortissables 2	Montant des amortissements au début de l'exercice 3	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 6	Montant des amortissements en fin d'exercice 7
			Amortissement linéaire 4	Autres méthodes (1) 5		
<b>INCORPORELLES</b>						
2801	Frais d'établissement	0	0	0	0	0
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	116 297	5 055	0	0	121 352
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	103 044	16 499	0	0	119 543
<b>Total I</b>		<b>219 341</b>	<b>21 554</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>240 895</b>
<b>CORPORELLES</b>						
2812	Agencements - Aménagements de terrains <b>Total II</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	58 519 042	7 437 959	0	1 416	65 955 584
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	4 400 473	528 238	0	0	4 928 711
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0	0	0	0	0
<b>Total III</b>		<b>62 919 515</b>	<b>7 966 197</b>	<b>0</b>	<b>1 416</b>	<b>70 884 296</b>
2815	Instal. Techn. Mat. et outillage <b>Total IV</b>	<b>50 018</b>	<b>14 113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64 131</b>
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	202 489	28 418	0	0	230 906
28182	Matériel de transport	65 982	21 398	0	0	87 380
28183	Matériel de bureau et informatique	54 270	17 232	0	10 356	61 146
28184	Mobilier	76 550	48 482	0	0	125 032
28188	Diverses	0	0	0	0	0
<b>Total V</b>		<b>399 291</b>	<b>115 529</b>	<b>0</b>	<b>10 356</b>	<b>504 464</b>
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>Total VI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>		<b>63 588 165</b>	<b>8 117 393</b>	<b>0</b>	<b>11 772</b>	<b>71 693 785</b>

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

(2) A détailler dans le tableau n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

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

#### 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

N° de Compte 1	Immobilisations amortissables 2	Éléments transférés en actif circulant 3	Éléments cédés 4	Autres sorties d'actif (3) 5	Reprises sur amortissements (1) 6	Total des diminutions (2) 7
<b>INCORPORELLES</b>						
2801	Frais d'établissement	0	0	0	0	0
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0	0	0	0	0
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0
<b>Total I</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2812	Agencements - Aménagements de terrains <b>Total II</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	0	1 416	0	0	1 416
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	0	0	0	0	0
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0	0	0	0	0
<b>Total III</b>		<b>0</b>	<b>1 416</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 416</b>
2815	Instal. Techn. Mat. et outillage <b>Total IV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installation générale agencement aménagement divers (2181)	0	0	0	0	0
28182	Matériel de transport	0	0	0	0	0
28183	Matériel de bureau et informatique	0	0	10 356	0	10 356
28184	Mobilier	0	0	0	0	0
28188	Diverses	0	0	0	0	0
<b>Total V</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 356</b>	<b>0</b>	<b>10 356</b>
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>0</b>	<b>1 416</b>	<b>10 356</b>	<b>0</b>	<b>11 772</b>

Nature		Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice	
1		2	3	4	5	
provisions réglementées	Amortissements dérogatoires				0	
	Provision spéciale de réévaluation				0	
	<b>TOTAL I</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Provisions	Pour litiges	40 000			40 000	
	Pour amendes et pénalités				0	
	Pour pertes sur contrats				0	
	Pour pensions et obligations similaires				(3) 0	
	Pour gros entretien	303 190	172 270	303 190	172 270	
	Pour charges sur opérations immobilières				0	
	Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)				(3) 0	
<b>TOTAL II</b>	<b>343 190</b>	<b>172 270</b>	<b>(2) 303 190</b>	<b>212 270</b>		
Dépréciations	Immobilisations	Incorporelles			0	
		Corporelles			0	
		Financières	2 736 531	3 940 749	2 536 531	4 140 749
		<b>TOTAL III</b>	<b>2 736 531</b>	<b>3 940 749</b>	<b>2 536 531</b>	<b>4 140 749</b>
	Stocks et en cours	Terrains à aménager				0
		Immeubles en cours				0
		Immeubles achevés				0
		Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, garantie de rachat				0
		Approvisionnements				0
	<b>TOTAL IV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Créances de l'actif circulant	Locataires	694 915	283 978	337 313	641 580
		Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				0
		Autres créances				0
Valeurs mobilières de placement		10 722		9 718	1 004	
Ligne réservée comptes combinés, ne pas supprimer						
<b>TOTAL V</b>	<b>705 637</b>	<b>283 978</b>	<b>347 032</b>	<b>642 584</b>		
<b>Total VI ( III + IV + V )</b>	<b>3 442 168</b>	<b>4 224 728</b>	<b>2 883 563</b>	<b>4 783 333</b>		
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + VI )</b>		<b>3 785 358</b>	<b>4 396 998</b>	<b>3 186 753</b>	<b>4 995 603</b>	

(1)

(1)

R E N V O I	(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	456 248	640 503
		- Financières	3 940 749	2 546 249
		- Exceptionnelles		
	(2) Dont reprise ....	... de provisions utilisées		0
		... de provisions non utilisées (*)		303 190
	(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

N° cpte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des suretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	3 236 696	86 436	341 544	2 808 715	
163	Emprunts obligataires (1)				0	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	235 901 383	4 901 592	14 402 015	216 597 776	6 077 960
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	974 536	Non ventilable (3) :		974 536	
1654	Redevances location - accession	0			0	
166	Participation des salariés aux résultats	0			0	
1675	Emprunts participatifs (1)	0			0	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0			0	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0			0	
519	Concours bancaires courants (5)	0			0	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	4 639 045	4 639 045		0	
16883	Intérêts compensateurs	29 545		29 545	0	
	<b>TOTAL I dettes financières</b>	<b>244 781 204</b>	<b>9 627 073</b>	<b>14 773 105</b>	<b>220 381 027</b>	<b>6 077 960</b>
	dont emprunts remboursables in fine				0	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0			0	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0		0		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	5 355 153	1 285 593	971 076	3 098 484	
419	Clients créditeurs	1 971 123	1 971 123		0	
42	Personnel et comptes rattachés	460 335	460 335	0		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	112 733	112 733	0		
44	Etat et autres collectivités publiques :	861 833	825 161	36 672		
	443 Opérations particulières	0		0		
	44 sauf 443 Autres	861 833	825 161	36 672		
45	Groupe, associés et opérations de coopération :	0	0	0		
	451 Groupes	0		0		
	454 Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0		0		
	455/4563/457 Associés	0		0		
	458 Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E	0		0		
46	Créditeurs divers :	371 188	371 188	0		
	461 Opérations pour le compte de tiers	0		0		
	46 sauf 461 Autres dettes	371 188	371 188	0		
	<b>ligne réservée comptes sociaux- ne pas supprimer</b>					
	<b>TOTAL II</b>	<b>9 132 366</b>	<b>5 026 134</b>	<b>1 007 748</b>	<b>3 098 484</b>	<b>0</b>
487	Produits constatés d'avance :	7 568 863	7 089 959	478 904		
	4871 Sur exploitation	866 166	387 262	478 904		
	4872 Sur vente de lots en cours	6 702 697	6 702 697	0		
	4878 Autres produits constatés d'avance			0		
	<b>TOTAL III</b>	<b>7 568 863</b>	<b>7 089 959</b>	<b>478 904</b>		
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>	<b>261 482 433</b>	<b>21 743 166</b>	<b>16 259 757</b>	<b>223 479 511</b>	<b>6 077 960</b>

<b>RENOIS</b>	(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	18 305 793
	(2)	Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 961 044
	(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banque

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

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an	
1		2	3	4 (2-3)	
En actif immobilisé	267	Créances rattachées à des participations	9 650 000	9 650 000	
	2781	Prêts principaux (accession)	0	0	
	2782	Prêts complémentaires (accession)	0	0	
	2783	Prêts aux S.C.C.C.	0	0	
	274	Autres prêts	0	0	
	275/276	Autres immobilisations financières	730	730	
		<b>TOTAL I</b>	<b>9 650 730</b>	<b>0</b>	<b>9 650 730</b>
En actif circulant	409	Fournisseurs débiteurs	119 860	119 860	0
	411	Locataires et organismes payeurs d'APL	1 343 666	1 343 666	0
	416	Clients douteux ou litigieux	1 005 394	1 005 394	0
	412	Créances sur acquéreurs	3 896 916	3 896 916	0
	413/414/ 415/418	Autres créances clients	70 763	70 763	0
	42	Personnel et comptes rattachés	800	800	0
	43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0	0
	44	Etat et collectivités publiques	3 055 908	1 378 051	1 677 857
		443 Opérations particulières	0	0	0
		44 sauf 443 Autres (1)	3 055 908	1 378 051	1 677 857
	45	Groupe, associés et opération de coopération	0	0	0
		451 Groupe	0	0	0
	0	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C.	0	0	0
	0	Associés - comptes courants	0	0	0
	4562	(spécifique sociétés) - Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0
	458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	0	0	0
	46	Débiteurs divers :	1 737 043	1 560 508	176 535
		461 Opérations pour le compte de tiers	0	0	0
		46 sauf 461 Autres créances (1)	1 737 043	1 560 508	176 535
		<b>TOTAL II</b>	<b>11 230 350</b>	<b>9 375 958</b>	<b>1 854 392</b>
	486	Charges constatées d'avance	765 690	191 273	574 417
	476	Différence de conversion (actif)	0	0	0
	<b>TOTAL III</b>	<b>765 690</b>	<b>191 273</b>	<b>574 417</b>	
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>21 646 771</b>	<b>9 567 231</b>	<b>12 079 540</b>	

(1) RENVOIS	Dont subventions d'investissement à recevoir	3 054 659
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	1 249

Informations financières Filiales et participations (1)		CAPITAL 3	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5) 4	Quote-part du capital détenue (%) 5	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4) 8	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme 9	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5) 10	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice 11	Activité 12
Nom 1	siren 2				Brute 6	Nette 7					
<b>Filiales et participations (2) (6) :</b>											
<b>- Filiales (7)</b>											
SCI Immobilière carré Lyautey	521398123	400 000	1 223 390	65	260 000	260 000	1 000 000		954 549	32 500	Location
SAS Destination Vésubie	838764389	6 700 000	-295 742	100	6 700 000	6 700 000	8 650 000	5 636 035	1 102 031		Location résidence de tourisme
SAS Pure Montagne Resort	852276625	3 774 000	-531	100	6 510 000	2 369 251		1 244 224	2 521 415		Exploitation résidence de tourisme
<b>- Participations (8)</b>											
Autre filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
					1 266 648,00	1 266 648,00					
<b>TOTAL (10) .....</b>							9 650 000	6 880 259		32 500	
					14 736 648	10 595 899					

(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 la dénomination et le siège social.

(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 le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", 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 colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266

#### 4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

Exercice 2024

Habitat 06

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)	
<b>Personnels administratifs</b>	<b>22,14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
- Cadres	14,21			1
- Non Cadres	7,93			
<b>Gardiens d'immeubles</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Cadres				
- Non Cadres	9			
<b>Personnels d'immeubles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Cadres				
- Non Cadres				
<b>Personnels de maintenance</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Cadres				
- Non Cadres				
<b>TOTAL (h)</b>	<b>31,14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	30			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>	2			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps</i>	0,87			

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

Catégories	C.D.I. (ou sous statut de la fonction publique territoriale)	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié présent au 31 décembre n-1 (différent de l'ETP 31 déc. n-1)	29,90		<b>29,90</b>
- Fins de contrats au cours de l'année	0,88		<b>0,88</b>
+ Contrats signés au cours de l'année	2,11		<b>2,11</b>
<b>= Effectif au 31 décembre de l'exercice</b>	<b>31,14</b>	<b>0,00</b>	<b>31,14</b>

(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.



### 4.11.1 - PRODUCTION IMMOBILISEE

Habitat 06

(COMPTE 72)

Exercice 2024

N° Inventaire	OPERATIONS  1	Immobilisations incorporelles (compte 721)  2	Coûts internes (Comptes 7221) (2)  3	Frais financiers (Compte 7222) (3)  4	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (4)  5	TOTAL  6
093	Horizon Croisette		62 000	185 489		247 489
098	Les Parrans		4 600	15 076		19 676
082	Pure Thermal		65 000	44 336		109 336
105	Les Terrasse du Midi		25 512	80 957		106 469
025	Rés. Pencenat		3 000			3 000
088	Les Jardins d'Ollivier		7 588			7 588
095	Le Balcon des salines		10 000			10 000
056	Les Voiles du Cap II		97 000	105 827		202 827
						-
						-
<b>sans objet</b>	<b>sans objet</b>		<b>274 700</b>	<b>431 684</b>	<b>-</b>	<b>706 384</b>

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

Habitat 06

Exercice 2024

COMPTES  1	Frais financiers spécifiques à une opération  2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1)  3	Frais de commercialisation (2)  4	Autres coûts internes (2)  5	Total  6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	-	-	-	-	-
332 - Opérations groupées, constructions neuves	-	-	-	80 300	80 300
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente	-	-	-	-	-
334 - Construction de maisons individuelles (C.C.M.I)	-	-	-	-	-
337 - Divers (3)	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80 300</b>	<b>80 300</b>

### 4.13.1 - RECAPITULATIF DES

Habitat 06

### DES CHARGES EXCEPTIONNELLES

Exercice 2024

NATURE		Montant	Totaux partiels
1		2	3
671	<b>- Sur opérations de gestion (1) (2)</b>		<b>55 399</b>
	Indemnités versées et Provision s/litiges	36 356	
	Remb Carsat trop perçu (Animation maison sénior)	6 149	
	Divers : montants non significatifs	12 894	
675	<b>- Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au re</b>		<b>6 241</b>
	- Cessions (2)		
	Cession 1 Cave (opé 057 - Winter Palace)	6 241	
678	<b>- Autres (1) (2)</b>		<b>0</b>
	Divers : montants non significatifs	0	
687	<b>- Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>0</b>
	Divers : montants non significatifs	0	
<b>TOTAL</b>		<b>61 640</b>	<b>61 640</b>

### 4.13.2 - RECAPITULATIF DES PRODUITS EXCEPTIONNELS

NATURE		Montant	Totaux partiels
1		2	3
771	<b>- Sur opérations de gestion (1)</b>		<b>131 664</b>
	Produits sur Créances Amorties	12 452	
	Dégrev TFPB - Trop perçu (opé 096-073)	14 594	
	Remboursement taxe aménagement (062)	53 288	
	Remboursement Ass.s/litige	25 420	
	Divers : montants non significatifs	25 910	
775	<b>- Produits des cessions d'éléments d'actifs (1) (2)</b>		<b>6 164</b>
	Cesion 1 Cave opé 057 - Winter Palace	6 164	
	Divers : montants non significatifs	0	
777	<b>- Subventions d'investissement virées au résultat</b>		<b>2 728 158</b>
	Subventions d'investissement virées au résultat	2 728 158	
	Divers : montants non significatifs	0	
778	<b>- Autres (1)</b>		<b>0</b>
	Divers : montants non significatifs	0	
787	<b>- Reprises sur dépréciations et provisions</b>		<b>0</b>
	Divers : montants non significatifs		
797	<b>- Transferts de charges exceptionnelles</b>		<b>0</b>
<b>TOTAL . . . .</b>		<b>2 865 986</b>	<b>2 865 986</b>

(1) Détailler les montants significatifs;

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



# Rapport d'activité 2025

## SOMMAIRE

<b>1 INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>2 PATRIMOINE</b> .....	<b>4</b>
<b>3 DEVELOPPEMENT</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1 SUIVI DES AGREMENTS DE FINANCEMENT :</b> .....	<b>6</b>
<b>3.2 CONSTRUCTIONS NEUVES :</b> .....	<b>6</b>
<b>3.3 ACQUISITIONS AMELIORATIONS</b> .....	<b>6</b>
<b>4 PROMOTION - VENTES - PLSA</b> .....	<b>7</b>
<b>4.1 LES LOYERS</b> .....	<b>7</b>
<b>4.2 LES FONDAMENTAUX</b> .....	<b>8</b>
4.2.1 <i>La rotation</i> .....	<b>8</b>
4.2.2 <i>La vacance des logements</i> .....	<b>8</b>
4.2.3 4.2.3 <i>La vacance des stationnements</i> .....	<b>8</b>
4.2.4 <i>La vacance des commerces</i> .....	<b>8</b>
4.2.5 <i>La vacance financière</i> .....	<b>9</b>
4.2.6 <i>Les impayés</i> .....	<b>9</b>
4.2.7 <i>L'APL</i> .....	<b>10</b>
4.2.8 <i>Le bilan des commissions d'attribution</i> .....	<b>10</b>
⇒ <i>Gestion des réclamations</i> .....	<b>13</b>
<b>4.3 RELATIONS AVEC LES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES</b> .....	<b>13</b>
<b>4.4 PARTENARIAT</b> .....	<b>14</b>
<b>5 MAINTENANCE - REHABILITATION SUR LE PATRIMOINE</b> .....	<b>14</b>
<b>5.1 MAINTENANCE</b> .....	<b>14</b>
<b>5.2 LE PLAN SENIORS</b> .....	<b>15</b>
<b>6 AUTRES ACTIVITES</b> .....	<b>15</b>
<b>6.1 FILIALES ET PARTICIPATIONS</b> .....	<b>15</b>
<b>6.2 LE SERVICE D'ASTREINTE</b> .....	<b>15</b>
<b>7 FRAIS GENERAUX</b> .....	<b>16</b>
<b>7.1 RESSOURCES HUMAINES</b> .....	<b>16</b>
<b>7.2 COUT DE GESTION</b> .....	<b>19</b>
<b>8 RESSOURCES</b> .....	<b>19</b>
<b>8.1 CAPITAL</b> .....	<b>19</b>
<b>8.2 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b> .....	<b>20</b>
<b>8.3 COMPOSITION DE LA DETTE</b> .....	<b>20</b>
<b>8.4 TRESORERIE</b> .....	<b>21</b>
<b>9 COMPTE DE RESULTAT ET AUTOFINANCEMENT</b> .....	<b>22</b>
<b>10 SYNTHESE BILANCIELLE</b> .....	<b>24</b>
<b>11 PERSPECTIVES 2026</b> .....	<b>25</b>
<b>12 VIE SOCIALE</b> .....	<b>25</b>
<b>12.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION</b> .....	<b>25</b>
12.1.1 <i>Composition</i> .....	<b>25</b>
12.1.2 <i>Principales décisions</i> .....	<b>25</b>
<b>12.2 ASSEMBLEE GENERALE</b> .....	<b>27</b>

## 1 Introduction

L'absence de politique nationale du logement social ne serait-elle pas la meilleure aubaine pour les territoires et leurs opérateurs pour s'emparer de l'ensemble des dimensions de cette politique et forger une stratégie au plus près des besoins des communes. La chance de notre département est d'être en secteur tendu, laissant la place à toutes les initiatives qui répondent à une demande qui ne cesse de croître, et pour laquelle tous les champs doivent être explorés avec une logique d'action.

C'est aussi un moyen de dépasser les effets de mode et les injonctions paradoxales qui hantent la politique du logement depuis de trop nombreuses années.

Au titre des premiers, la transformation de locaux tertiaires en logements, nouveau graal de l'aménagement urbain. Alors que le zéro artificialisation nette entend mettre fin à l'étalement urbain, la transformation des bureaux obsolètes et des friches en logements sociaux apparaît comme une évidence politique. Pour autant, derrière la séduction du concept, la réalité opérationnelle est toujours un parcours du combattant où s'entrechoquent spéculation foncière, contraintes techniques et réglementaires toujours plus lourdes et équilibres financiers précaires. Parce que transformer coûte cher, souvent plus cher que de démolir et de reconstruire, et que la rentabilité, clé de voûte des détenteurs d'actifs tertiaires, est rarement compatible avec le modèle économique du logement social. Quand en 2013 Habitat 06 a répondu à un appel à projet pour racheter une friche tertiaire au centre de Nice pour la transformer en logements locatifs sociaux, seule la valeur de l'emplacement a pu justifier une mobilisation du bailleur social, tous les autres indicateurs étant déjà à l'époque dans le rouge. Pour autant, la constitution d'un portefeuille de la transformation urbaine qui résulterait d'un travail d'opérateurs sur le tissu urbain constitue un enjeu que les bailleurs doivent saisir.

L'Etat redécouvre également les vertus de ce qui est aujourd'hui appelé « la turbine financière », pour « sauver le social par le privé ». En d'autres termes, on se souvient que certains opérateurs comme les SEML font preuve depuis quelques décennies d'ingéniosité programmatique en mixant les produits. Le principe consiste à intégrer dans une opération des programmes « rentables », parkings, surfaces commerciales ou tertiaires, pour « subventionner » la part déficitaire du logement social. Cette vieille recette, éprouvée par Habitat 06 depuis sa création, a bien montré son potentiel, mais aussi ses limites lorsque les coûts de production au m<sup>2</sup> explosent. Il n'en demeure pas moins que les acteurs qui tirent leur épingle du jeu sont ceux qui ont la faculté de tricoter des montages complexes où chaque mètre carré doit trouver sa justification et son potentiel économique et financier.

Conservons en tête qu'Habitat 06 demeure un opérateur de niche, compte tenu de sa taille et de ses moyens, et que cette société doit entretenir sa valeur ajoutée sur les segments immobiliers en lien avec les missions dévolues au Département. Résidences autonomie, logements inclusifs, habitats partagés sont des formes d'habitat pensées pour les personnes âgées et handicapées qui sont amenées à se développer massivement pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population. Evitons autant que possible, au nom de la mixité programmatique, le débat inutile et stérile sur la compétition de cette forme d'habitat avec le logement familial. La mixité programmatique récemment redécouverte devrait clore les velléités permanentes qui tendraient à opposer ces priorités alors qu'il suffit de les conjuguer pour faire vivre la cité en harmonie.

## 2 Patrimoine

Au 31 décembre 2025, le patrimoine est composé de :

- 2 076 logements familiaux,
- 1 352 logements en résidences gérées (Etudiants, Autistes, Foyers d'Accueil Médicalisés, Résidences autonomie),
- 6 395 m<sup>2</sup> de locaux : bureaux, commerces et résidences de tourisme répartis-en 81 unités,
- 2 668 places de stationnements.

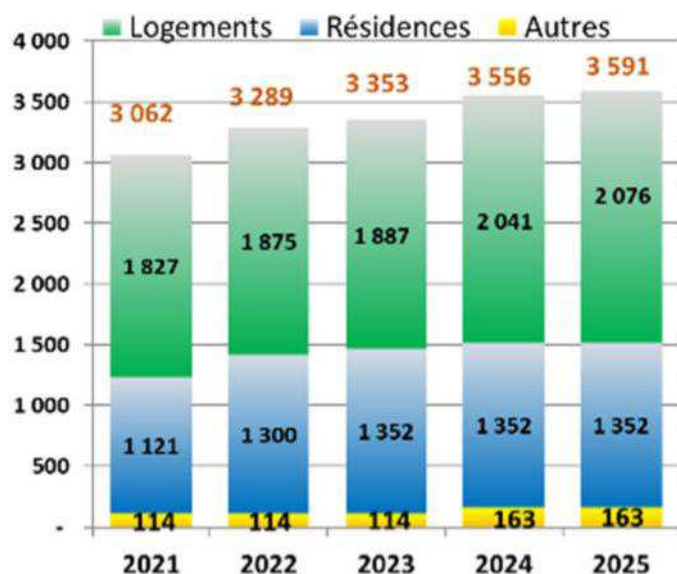
Le tout représente 3 591 équivalents logements.



En dehors de son patrimoine propre, Habitat 06 gère dans le cadre de mandats les 3 filiales suivantes :

- SCI Immobilière Carré Lyautey,
- SAS Destination Vésubie,
- SAS Pure Montagne Resort.

Le patrimoine d'Habitat 06 a évolué sur l'exercice 2025 de 35 unités, soit une progression de 1 %. L'évolution du patrimoine sur les 5 dernières années est présentée dans le graphique ci-après :



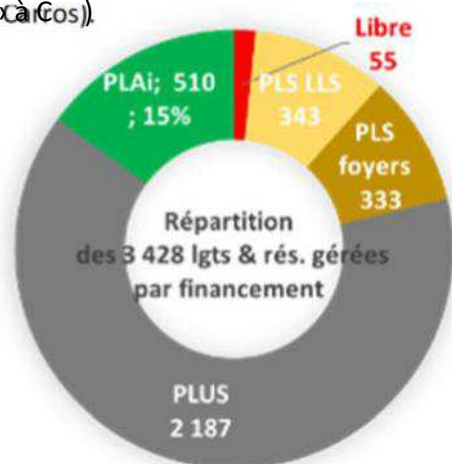
Le logement PLUS constitue le cœur de cible du développement du parc et représente la part majoritaire du parc locatif.

Les financements PLAi traduisent l'attention portée à l'accueil des publics prioritaires.

La part des PLS s'explique principalement par le développement des résidences autonomie, financées réglementairement par ce dispositif.

Cinq résidences totalisant 132 logements/foyers sont en quartier prioritaire (« Horizon Méridia » et « Les Quatre Vents » à Nice, « Zelter » à Grasse et « la Ginestière » à Gos).

Financement	Nombre	Pourcentage
Libre	55	1,6%
PLS LLS	343	10,0%
PLS foyers	333	9,7%
PLUS	2 187	63,8%
PLAi	510	14,9%
<b>Its et foyers</b>	<b>3 428</b>	<b>100,0%</b>



Le patrimoine est constitué de 94 ensembles immobiliers, dont près de la moitié est intégrée au sein d'une copropriété ou d'une Association Syndicale Libre (ASL).

	2021	2022	2023	2024	2025
Acquisitions	11		12		
Mises en service	194	48		160	29
Ajustement				-6	6
<b>Logements</b>	<b>1 827</b>	<b>1 875</b>	<b>1 887</b>	<b>2 041</b>	<b>2 076</b>
Ajustement					
Vente		-24			
Acq. & mises en services	90	203	52		
<b>Résidences gérées</b>	<b>1 121</b>	<b>1 300</b>	<b>1 352</b>	<b>1 352</b>	<b>1 352</b>
Ajustement	2				
Bureaux, com. Rés. Tourisme				49	
Parkings sup.					
<b>Autre patrimoine</b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>163</b>	<b>163</b>
<b>Total</b>	<b>3 062</b>	<b>3 289</b>	<b>3 353</b>	<b>3 556</b>	<b>3 591</b>

### 3 Développement

#### 3.1 Suivi des Agréments de financement :

Agréments	2021	2022	2023	2024	2025
PLS	-	106	-	3	52
PLUS	23	29	21	52	21
PLAi	7	16	5	21	9
<b>Logements sociaux</b>	<b>30</b>	<b>151</b>	<b>26</b>	<b>76</b>	<b>82</b>
<b>Logement libres</b>		<b>8</b>			<b>11</b>
<b>Accession libre</b>	<b>7</b>			<b>16</b>	

Agréments 2025	Total	PLS	PLUS	PLAi
Roquebrune-Cap-Martin : le Cylindre	8		6	2
Antibes : Logements inclusifs ADAPEI	12	2	7	3
Gorbio : Rés. Autonomie Gastaldi	50	50		
Gorbio : Logements sociaux	12		8	4
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>52</b>	<b>21</b>	<b>9</b>

#### 3.2 Constructions neuves :

Une résidence de 29 logements livrés et lancement des travaux pour la construction de 90 logements sur 4 programmes.

Constructions neuves	2021	2022	2023	2024	2025
Ordres de service délivrés	22	65	30	30	90
Mises en service	284	251	-	209	29

Constructions neuves de LLS	Total	PLS	PLUS	PLAi
Roquebrune-Cap-Martin : le Cylindre	8		6	2
St Vallier-de-Thiery : l'Escourachie	18		13	5
Contes : Les Jardins d'Ollivier	16		9	7
Biot : RA La Source (Groupe SOS)	48	48		
<b>Lancement des travaux</b>	<b>90</b>	<b>48</b>	<b>28</b>	<b>14</b>
Cannet - Les Cinq Sens	29	5	15	9
<b>Mises en service</b>	<b>29</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>9</b>

#### 3.3 Acquisitions Améliorations

- La réhabilitation des deux bâtiments situés à Breil-sur-Roya a été achevée en décembre 2024. Face aux difficultés de commercialisation, il a été décidé de proposer à la vente, en 2025, les six logements de l'un des bâtiments. En l'absence de promesse de vente à l'issue de l'année, ces logements ont été remis à la location.
- La réhabilitation de la Résidence Autonomie « Lou Bevera » à Sospel, comprenant 44 logements locatifs sociaux, engagée en juin 2023, a été réceptionnée en mai 2025.

## 4 Promotion - Ventés - PLSA

- **Valberg – « Cœur de Station » :**

En 2025, ce programme initié il y a plus de 10 ans a connu sa phase finale de livraison. Après la mise à disposition des stationnements en décembre 2024, l'ensemble des logements a été remis aux acquéreurs entre le 16 et le 18 juillet, marquant l'achèvement complet de la commercialisation.

- **Contes – « Les Parrans » :**

Deux locaux restent en commercialisation. En raison du faible intérêt des acquéreurs, les prix de vente ont été ajustés. N'étant pas vendus à la fin de l'année, une mise en location est désormais envisagée.

- **Cap d'Ail - « Le Balcon des Salines » :**

La résidence comprend 16 logements locatifs et 10 logements en accession. Le mandat de commercialisation a été signé en avril 2025, et à la fin de l'année, deux contrats de réservation ont été signés.

- **Contes - Les Jardins d'Ollivier :**

Programme comprenant 6 logements en accession. Le contrat de commercialisation a été signé en décembre 2025, et un contrat de réservation a déjà été conclu.

- **Roquebrune-Cap-Martin - Les Voiles du Cap :**

La vente des parkings, comprenant 8 simples et 4 doubles, a été lancée en juillet 2025. Elle s'est achevée en décembre : tous les lots ont trouvé acquéreur, les deux derniers parkings sous promesse au 31/12 ayant été vendus en janvier 2026.

- **Saint Martin Vésubie - propriété Raibaut :**

L'immeuble, acquis en mai 2022 sur fonds propres, a obtenu son permis de construire à la fin de l'année 2024. La commercialisation du programme de 18 logements, initialement prévue pour 2025, débutera en avril 2026.

### 4.1 Les Loyers

Loyers	2021	2022	2023	2024	2025	Ecartés annuels	
Logements	9 101	9 580	10 241	11 056	11 835	780	7%
S L S	27	26	70	59	82	22	37%
R L S	-483	-458	-450	-479	-404	75	-16%
Parkings	884	931	989	1 075	1 171	96	9%
Commerces	556	571	598	645	610	-35	-5%
Redevances	3 115	3 553	3 922	4 254	4 880	626	15%
<b>Total</b>	<b>13 200</b>	<b>14 204</b>	<b>15 370</b>	<b>16 609</b>	<b>18 174</b>	<b>1 565</b>	<b>9,4%</b>
Variation annuelle	1 757	1 004	2 170	1 239	1 565		
en %	15,4%	7,6%	16,4%	8,1%	9,4%		

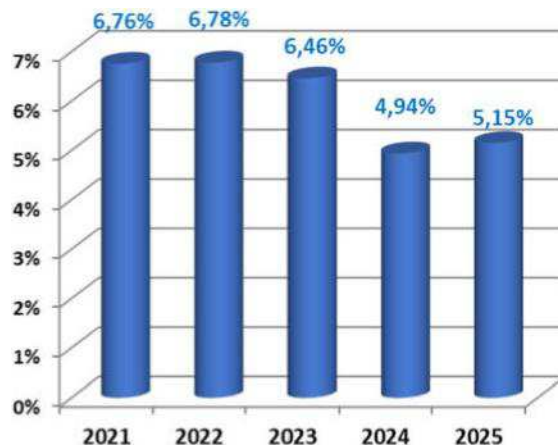
Les loyers des logements évoluent de 780 K€ portés par la révision annuelle indexée sur la variation de l'IRL qui a été de 3,26%, la livraison des 29 logements des Cinq Sens au Cannet et de l'amélioration de l'occupation des résidences. La mise en service de la résidence autonomie Lou Bevera à Sospel explique l'augmentation observée sur les Redevances.

## 4.2 Les fondamentaux

### 4.2.1 La rotation

Le taux de rotation a atteint 5,15% en fin d'exercice, avec une augmentation de la libération des logements au cours du dernier trimestre. soit une progression de 0,21% par rapport à l'exercice précédent.

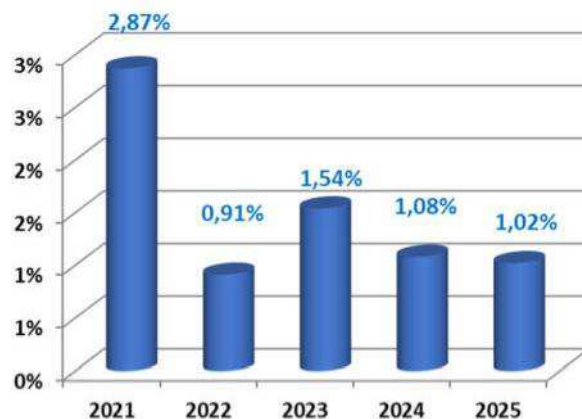
105 congés ont été enregistrés au cours des 12 mois de l'année 2025.



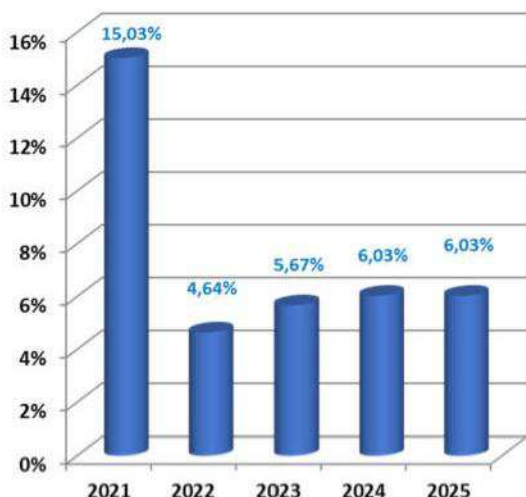
### 4.2.2 La vacance des logements

La vacance mensuelle moyenne constatée de l'exercice est de 25 logements, caractérisée par un pic de 31 logements en Juin et Juillet.

L'exercice 2025 s'achève en Décembre avec un stock de 20 logements vacants, et un taux annuel de vacance en légère baisse par rapport à l'exercice 2024.



### 4.2.3 La vacance des stationnements



Le volume de stationnements vacants au 31 Décembre est en baisse de 6 points (34) par rapport à l'exercice précédent (40). Néanmoins la vacance financière reste stable.

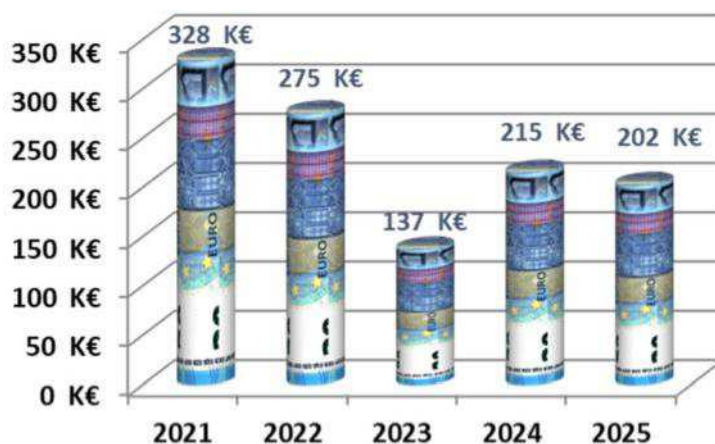
Les deux parkings confiés à YesPark sur Nice et Antibes affichent un remplissage quasi complet tout au long de l'année, générant un revenu annuel de 36.368 euros.

### 4.2.4 La vacance des commerces

En 2025, un seul commerce sur 32 a été vacant pendant 4 mois, l'exercice s'étant achevé sur une vacance nulle pour la 4<sup>e</sup> année consécutive.

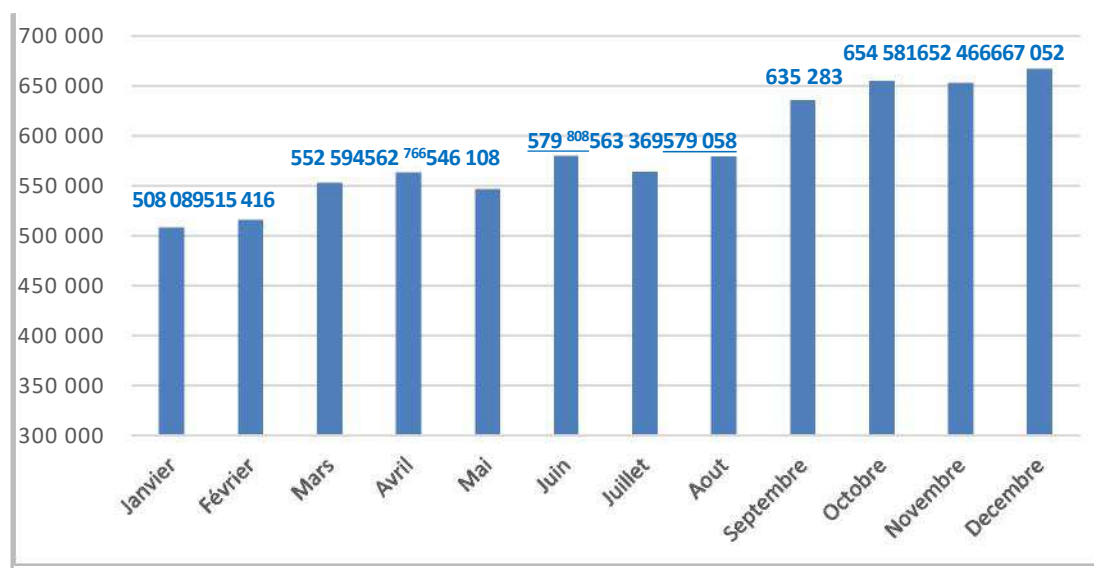
#### 4.2.5 La vacance financière

La vacance financière cumulée, en légère baisse, témoigne d'une commercialisation efficiente au regard d'un taux de rotation en légère augmentation.



#### 4.2.6 Les impayés

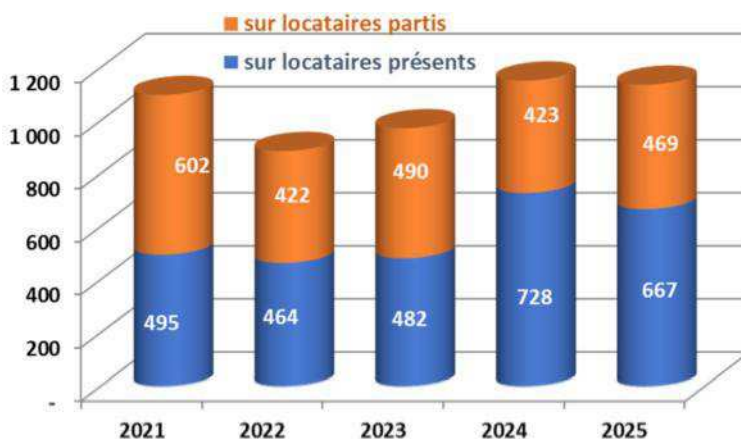
Comme illustré par le graphique ci-dessous, les impayés ont été en augmentation régulière durant presque tout l'exercice.



Le nombre de locataires en impayés a progressé de 7 % au cours de l'exercice, passant de 316 en janvier à 337 au 31 décembre (soit 1 locataire sur 6 en impayé).

Le nombre de débiteurs ayant une dette de plus de 3 échéances impayées est passé de 92 (399K€/538K€) à 90 (478K€/663K€). Il est donc à noter une tendance du volume de dossier contentieux stabilisé mais une aggravation des dettes.

Provisions et pertes clients (K€)	2021	2022	2023	2024	2025
Pertes	-244	-288	-161	-191	-88
Profits	22	20	12	12	13
<b>Trésorerie</b>	<b>-221</b>	<b>-267</b>	<b>-150</b>	<b>-179</b>	<b>-75</b>
Dotations	-291	-238	-397	-284	-380
Reprises	373	397	253	337	219
<b>Var. Provision</b>	<b>82</b>	<b>159</b>	<b>-145</b>	<b>53</b>	<b>-162</b>
<b>Total</b>	<b>-139</b>	<b>-108</b>	<b>-294</b>	<b>-125</b>	<b>-237</b>

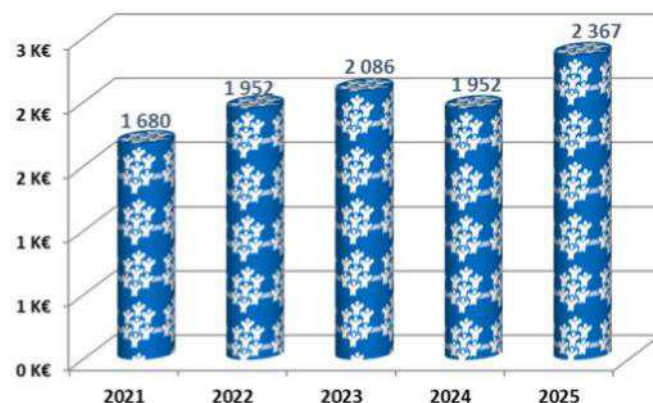


Pour les débiteurs partis, il est à noter que 6 logements ont été libérés suite à des procédures d'expulsion. La dette cumulée de ces 6 locataires, à la date de l'expulsion, est de 88 K€.

#### 4.2.7 L'APL

Le pourcentage de bénéficiaires de l'APL a augmenté en 2025, incluant notamment des rattrapages de droits.

	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Taux de bénéficiaires</b>	37,4%	38,5%	38,4%	38,6%	45,0%



#### 4.2.8 Le bilan des commissions d'attribution

⇒ Bilan 2025 :

En 2025, la fréquence des commissions d'attribution a été plus importante, notamment au regard de 2 livraisons, avec une moyenne de logements présentés en revanche en baisse.

	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de commissions	22	30	26	19	24
Nombre de logements à attribuer	330	275	142	252	154
<i>Moyenne par commission</i>	15,0	9,2	5,5	13,3	6,4
Nombre de dossiers étudiés	800	785	422	763	461
<i>Moyenne par logement</i>	2,42	2,85	2,97	3,03	2,99

Dont attributions sur :	2021	2022	2023	2024	2025
- mutation interne	5	8	4	6	5
- un DALO	47	23	3	80	25

Le nombre d'attribution prononcé en faveur des publics DALO est en baisse, malgré une priorisation de ces publics lors des commissions d'attribution.

Enfin, le dispositif de Bourse d'échange de logements inter bailleur, sur un périmètre départemental, a permis de répondre aux demandes spontanées de mutations de 3 locataires, sur le parc d'autres bailleurs sociaux.

#### ⇒ Examen de l'occupation des logements :

Conformément à la réglementation, et pour la troisième année, la CALEOL examine, parmi les locataires présents depuis plus de trois ans, les situations suivantes :

- Sur-occupation,
- Sous-occupation,
- Personne handicapée dans un logement non-adapté,
- Logement adapté pour une personne handicapée qui a quitté le logement,
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Le résultat de la requête, telle que présentée en CALEOL, est indiqué dans le tableau ci-dessous :

	2021	2022	2023	2024	2025
Sur-occupation	2	2	2	3	-
Sous-occupation	3	99	110	115	49
Personne handicapée dans un logement non-adapté	6	67	86	157	37
Logement adapté pour une personne handicapée qui a quitté le logement	11	4	5	5	4
Dépassement du plafond de ressources applicable au logement	34	128	107	132	46

La loi ELAN impose aux bailleurs une étude triennale des situations, ce qui explique la diminution du nombre de dossiers étudiés en 2025.

#### ⇒ Relogement renouvellement urbain :

Habitat 06 est partenaire de deux programmes de renouvellement urbain en cours sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Le nombre de locataires à reloger ayant fortement diminué, les opportunités pour proposer un logement correspondant aux familles restantes sont plus rares. De ce fait, un seul relogement a été réalisé en 2025.

La situation en fin d'année et la suivante :

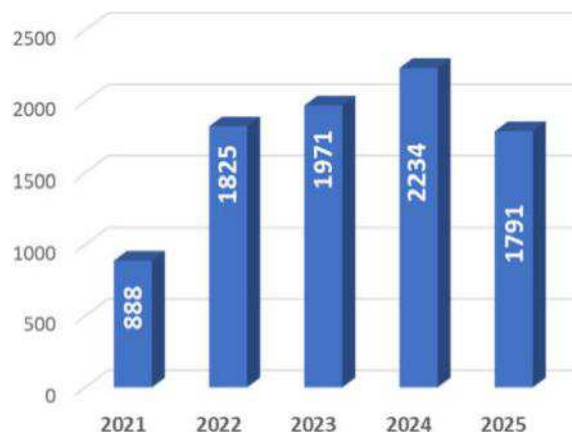
<b>Nbre de familles accueillies</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Cumul</b>
St Laurent-du-Var : "Porte de France"	-	2	1	-	-	<b>3</b>
Nice : Liserons/Ariane/Moulins	2	3	-	-	1	<b>6</b>

⇒ **Gestion en flux :**

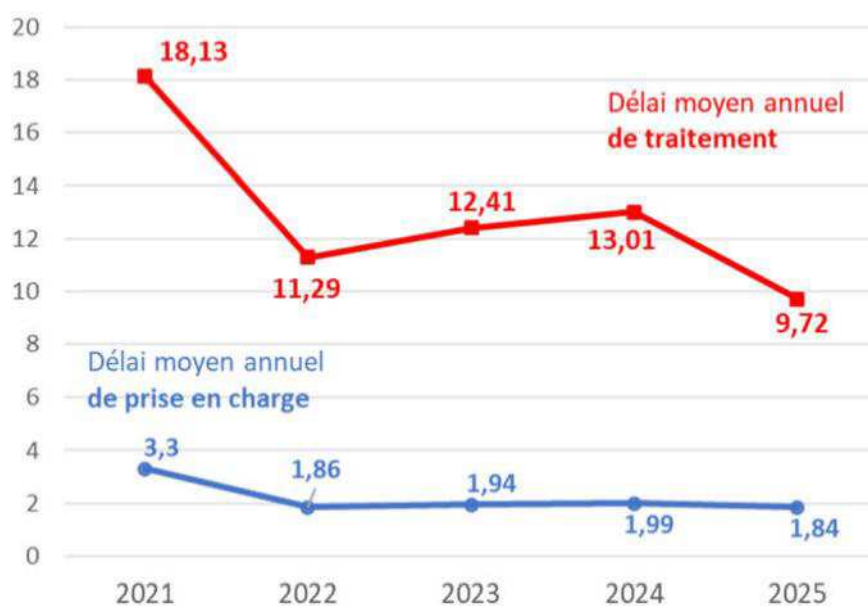
L'année 2024 avait été la première année de mise en place de la Gestion en Flux. Le nouveau bilan annuel a été adressé à l'ensemble des partenaires et doit faire l'objet d'analyses partagées au cours des prochains mois.

## ⇒ Gestion des réclamations

Le nombre de réclamations a diminué en 2025, ce qui est un signal positif.



Les délais sont maîtrisés et tendent vers une amélioration notable, notant sur le délai de traitement.



### 4.3 Relations avec les représentants des locataires

#### Conseil de Concertation Locative (CCL) :

Le Conseil de Concertation Locative s'est réuni à deux reprises en 2025, le 14 Mars et le 12 Juin.

Le premier CCL a principalement porté sur les résultats de l'enquête de satisfaction, la présentation du Plan Stratégique du Patrimoine ou encore le bilan des astreintes.

Le second a été l'occasion de présenter le projet de Convention d'Utilité Sociale relatifs aux engagements de gestion sociale et à la qualité de service.

#### Collectif de locataires :

Outre ces réunions, des réunions avec les différents collectifs ont eu lieu dont des réunions trimestrielles avec le collectif du Carré Lyautey.

#### **4.4 Partenariat**

##### CARSAT SUD-EST (CAISSE D'ASSURANCE RETRAITE ET DE LA SANTE AU TRAVAIL SUD-EST) :

Habitat 06 poursuit son partenariat avec la CARSAT pour l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement, à mi-parcours de la convention signée en décembre 2024.

L'apport financier de la CARSAT est de 3 500 € par logement adapté occupé par un retraité.

En 2025, sur les 6 logements concernés par des travaux d'adaptation, 4 ont été subventionnés par la CARSAT à hauteur de 11 600 euros.

Aussi, en 2025, dans le prolongement d'Appel à Manifestation d'Intérêts (AMI) renouvelé chaque année par la CARSAT, des subventions ont été obtenues (21 600€) pour le financement de prestations d'animation dans les résidences intergénérationnelles.

Deux conventions ont été signées en fin d'année pour un financement global de 30 000 € sur l'exercice 2026, sous condition de participation de 25 locataires.

##### CCAS de NICE :

Le partenariat mis en place a pour but de permettre le relogement de publics principalement séniors et dépourvus de logement.

## **5 Maintenance - Réhabilitation sur le Patrimoine**

### **5.1 Maintenance**

<b>Maintenance du patrimoine (K€)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Variations</b>	
Entretien courant	415	452	663	743	664	-79	-17%
Remise en état de	130	188	209	233	184	-49	-26%
Garantie totale	11	13	14	10	2	-8	-57%
Gros entretien	294	505	415	364	470	107	21%
Sinistres / Indemnités	75	85	-18	0	-363	-364	-428%
<b>Activité locative</b>	<b>925</b>	<b>1 244</b>	<b>1 283</b>	<b>1 349</b>	<b>956</b>	<b>-393</b>	<b>-31,6%</b>
<b>Activité Pure Thermal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	
en % des loyers	6,4%	8,2%	8,5%	8,1%	7,3%		
en € / equiv. lgt louable	277 €	352 €	395 €	386 €	367 €		

*Ratios hors Sinistres et Pure Thermal*

En complément de la maintenance courante, 247 K€ d'investissements ont été réalisés en 2025, notamment pour la réfection de l'étanchéité des toitures de la résidence étudiante Les Clémentines à Cannes et de l'ancienne gendarmerie à Levens, ainsi que pour l'installation de dispositifs de vidéo surveillance sur trois résidences (les Canebiers, les Quatre Vents et la Bastide des Pins).

## 5.2 Le Plan Séniors

La politique menée depuis 2014 en faveur de l'adaptation des logements, afin de permettre aux personnes en perte d'autonomie de se maintenir à leur domicile, s'est poursuivie au cours de l'exercice. Six nouvelles adaptations ont été engagées sur la période, portant à 96 le nombre total de logements adaptés.

## 6 Autres Activités

### 6.1 Filiales et participations

- **SCI Immobilière Carré Lyautey :**

Cette SCI gère 20 logements PLI et des bureaux dans l'immeuble le « Carré Lyautey » à Nice. Habitat 06, qui en assure la gestion, détient 65% des parts.

Le résultat 2025 s'élève à 300 K€, en progression de 25 % par rapport à l'année précédente, portée par la diminution des charges et un faible niveau de vacance locative.

- **SAS Destination Vésubie**

Filiale à 100% d'Habitat 06, la société porte les murs de la résidence hôtelière donnée à bail à la SAS Pure Montagne Resort.

Les seuls revenus de la société sont constitués par les loyers versés par la SAS Pure Montagne Resort, les principales charges sont liées au remboursement des emprunts contractés pour la construction de la résidence et les amortissements afférents. Le résultat 2025 de 108 K€ est à l'équilibre.

- **SAS Pure Montagne Resort**

Filiale à 100% d'Habitat 06, la société exploite, depuis juillet 2021, la résidence Pure Montagne Resort & SPA de Saint Martin Vésubie. Depuis 2024, elle exploite pour le compte d'Habitat 06 la résidence Pure Thermal à Berthemont-les-Bains.

Conformément aux prévisions budgétaires, l'exercice 2025 se clôture sur un résultat négatif de 1,17 M€. Le chiffre d'affaires progresse de 11 % par rapport à l'exercice précédent et le résultat opérationnel, positif depuis 2024, affiche une hausse de 349 %, traduisant une montée en puissance de l'activité et une amélioration de la performance économique.

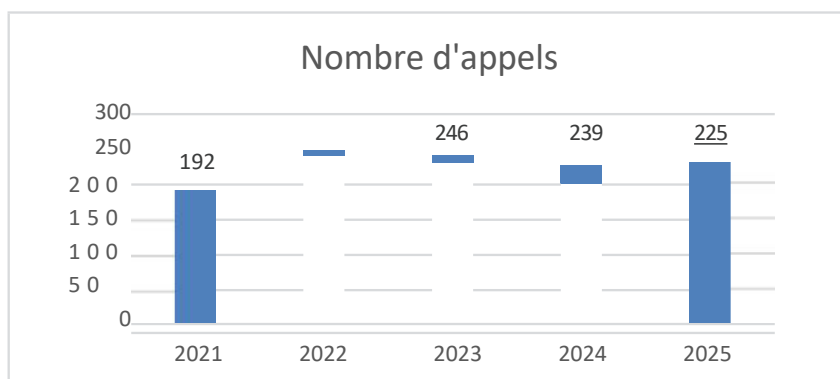
Le taux d'occupation des hébergements poursuit sa progression, atteignant 48,6 % en 2025.

Ces résultats reflètent la phase de développement de l'établissement, avec une amélioration progressive des équilibres d'exploitation et des effets mesurables des actions menées sur les coûts et la rentabilité.

L'objectif d'un retour à l'équilibre à horizon cinq ans est maintenu.

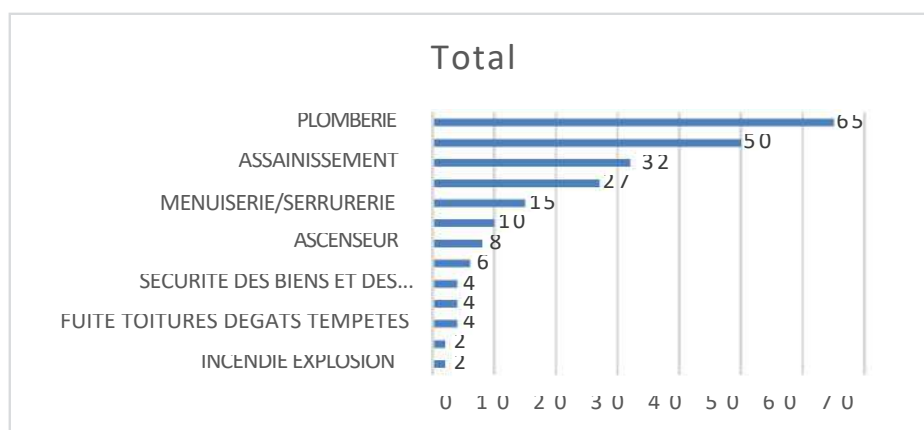
### 6.2 Le service d'astreinte

Le service téléphonique d'astreinte a été sollicité avec une fréquence comparable aux exercices précédents, soit une moyenne de 19 appels par mois.



Les demandes concernent principalement des problématiques de plomberie et d'eau chaude (28 % des appels).

L'assainissement (22 %) et la serrurerie (14 %) figurent également parmi les motifs les plus fréquents, aux côtés d'autres demandes de nature diverse.



## 7 Frais généraux

### 7.1 Ressources humaines

- **Effectifs**

En 2025, la société a procédé à une réorganisation interne :

- Le traitement des bilans de charges est passé du service financier au service exploitation.
- La gestion du référentiel Qualibail est passée sous la responsabilité de la direction administrative et financière.

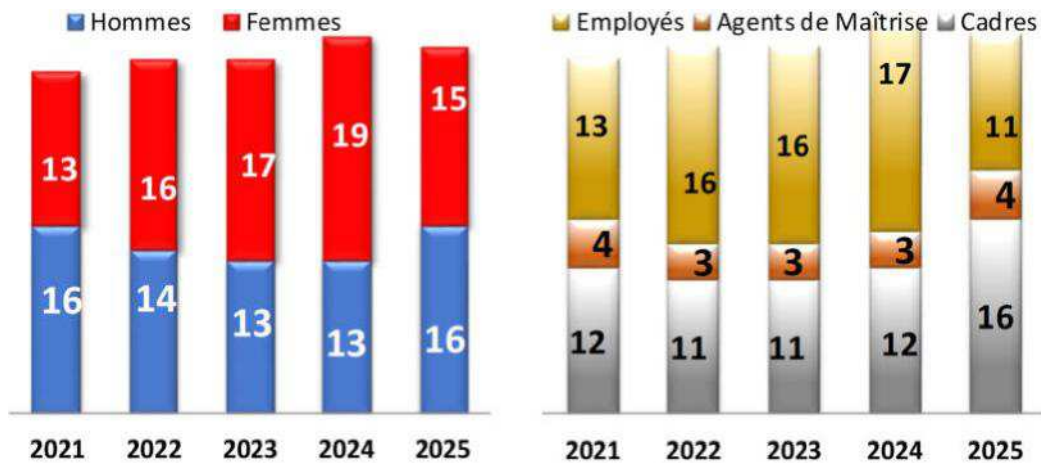
	2021	2022	2023	2024	2025
Effectif présent au 31 déc.	29	30	30	32	31
Effectif Temps Plein	28,9	29,4	30,2	31,1	30,9
Turn over	18%	17,2%	23,3%	8,3%	20,3%
Nbr d'arrivées	5	5	8	3	6
Nbre de départs	6	5	6	2	7

Avec l'arrivée de 6 personnes et le départ de 7 autres, le turn-over est reparti à la hausse atteignant 20%.

Malgré ces mouvements de personnel, l'effectif demeure stable s'établissant à 31 salariés présents en fin d'année.

Turn over	2021	2022	2023	2024	2025
Arrivées	5	5	8	3	6
Départs	6	5	6	1	7
<b>Recalcul effectif présent</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>31</b>
<i>TurnOver</i>	<b>18%</b>	<b>17%</b>	<b>23%</b>	<b>7%</b>	<b>20%</b>

- **Répartition de l'effectif**



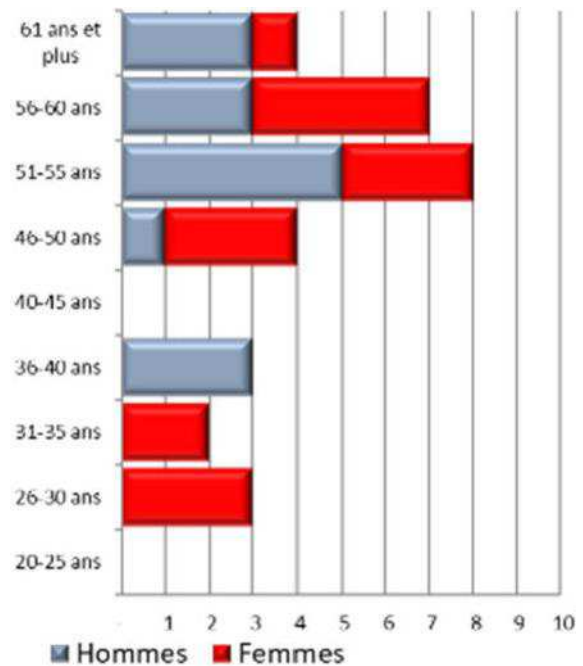
La parité au sein d'Habitat 06 est respectée, l'augmentation des cadres est liée aux promotions internes.

**Pyramide des âges**

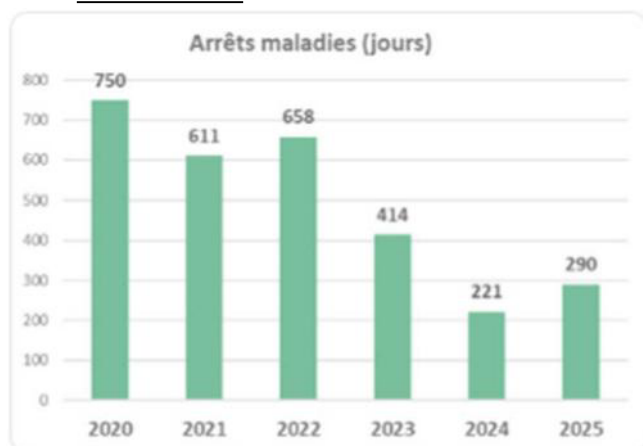
La pyramide des âges met en évidence une part plus élevée de salariés dans les tranches d'âge 51-55 ans et 56-60 ans, entraînant un vieillissement progressif des effectifs.

Cette situation pourrait avoir plusieurs répercussions pour la société à long terme : future vague de départs à la retraite, adaptation des conditions de travail, besoin de formations.

Avec les derniers recrutements, l'âge moyen est passé de 51,5 à 50,3 ans.



### Absentéisme



L'année 2025 est marquée par une légère hausse du nombre de jours d'arrêts maladies atteignant 290 jours par rapport à l'année 2024.

Rapporté à un effectif de 31 salariés, cela représente une moyenne de 9,35 jours d'absence par salarié.

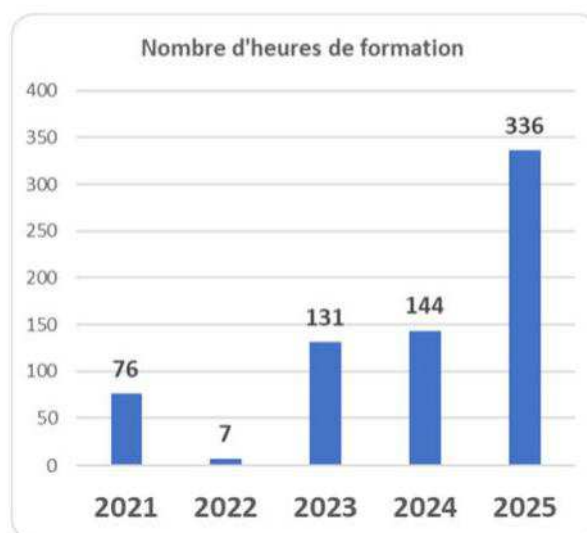
Cette évolution se traduit par une augmentation de 31,2% des arrêts maladies entre 2024 et 2025.

### Formation

La restructuration interne et le renouvellement des postes ont nécessité des actions de formation.

Ainsi 336 heures ont été suivies 144 heures en 2024, soit une hausse de 134%.

Les thématiques ont été les suivantes : les outils du manager leader, les assurances dommages ouvrages, révision des provisions de charges, état des lieux numérique, référent EDL numérique, expertise simplification du droit de l'urbanisme et du logement, la demande de logement, la commission d'attribution...



### Masse salariale

Après une création de poste en 2023, la masse salariale a évolué de moins de 2%. Cette stabilité s'explique par un équilibre entre les augmentations individuelles et une maîtrise des effectifs, sans création de postes.



## 7.2 Coût de gestion

Coût de gestion (EPL) en K€	2021	2022	2023	2024	2025
Charges de personnel	2 460	2 509	2 658	2 792	2 794
Achats non stockés	42	41	35	63	44
Locations	138	163	261	290	272
Entretien	118	111	130	170	240
Prime d'assurance	207	259	259	288	548
Divers	15	20	14	3	2
Rém. d'intermédiaires	400	282	450	663	999
Publicité & relations publiques	9	6	27	18	10
Transport Mission Réception	56	59	61	62	65
Frais postaux et de télécom.	82	100	88	114	104
Services bancaires	8	8	9	15	14
Autres services	260	171	246	443	320
Charges de gestion courante	244	288	161	191	88
<b>Coût de gestion brut</b>	<b>4 038</b>	<b>4 017</b>	<b>4 401</b>	<b>5 112</b>	<b>5 499</b>
Production Immobilisée et stockée	-255	-322	-213	-355	-275
Prestations de service	-151	-160	-197	-418	-400
<b>Coût de gestion net</b>	<b>3 632</b>	<b>3 535</b>	<b>3 990</b>	<b>4 339</b>	<b>4 824</b>

Coût de gestion net en euro par équivalent logement	1186 €	1075 €	1190 €	1220 €	1343 €
--	--------	--------	--------	--------	--------

Le coût de gestion est déterminé selon les normes établies par la Fédération des Entreprises Publiques Locales ; il intègre notamment le coût des pertes sur les créances locataires.

Les coûts enregistrent une progression sur la période, principalement imputable à l'augmentation des primes d'assurances et des honoraires (gestion de Pure thermal).

Parallèlement, le patrimoine géré continue de se développer avec une hausse du nombre d'équivalents logements. Le coût de gestion net par équivalent logement évolue en cohérence avec ces éléments.

## 8 Ressources

### 8.1 Capital

Le capital social n'a pas évolué depuis 2023, sa répartition reste la même :

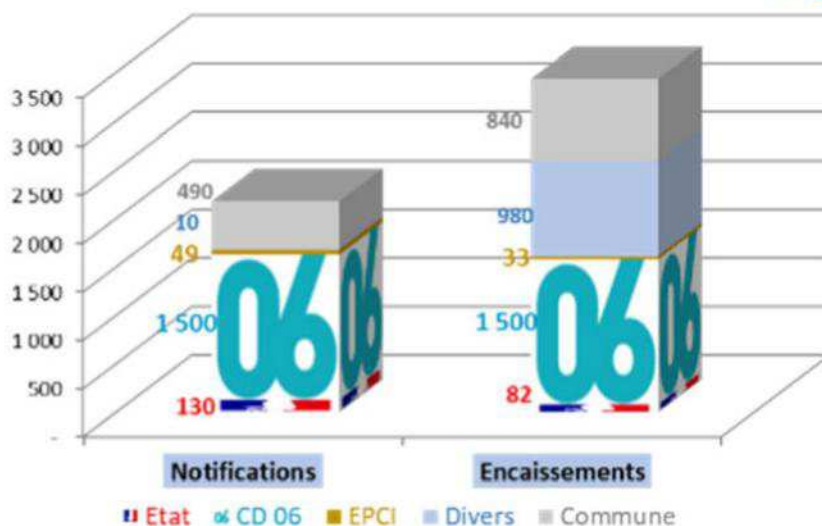
Principaux actionnaires	Capital social	Nombre d'actions	%
Conseil Départemental des Alpes Maritimes	3 429 840 €	214 365	68,5%
Caisse des Dépôts et Consignations	1 148 640 €	71 790	23,0%
Action Logement Immobilier	212 512 €	13 282	4,25%
Caisse d'Epargne et de Prévoyance	57 312 €	3 582	1,15%
Crédit Agricole	56 432 €	3 527	1,13%
Crédit Coopératif	32 64 €	204	0,07%
Dexia	95 936 €	5 996	1,92%
<b>Totaux</b>	<b>5 003 936 €</b>	<b>312 746</b>	<b>100%</b>

## 8.2 Subventions d'investissement

	2021	2022	2023	2024	2025
Notifications de l'année	842	540	2410	2 110	2179
Annulations / Ajust.	0	-383		-181	-
Ventes		-3 794			-
<b>Total des subventions</b>	<b>103 244</b>	<b>99 607</b>	<b>102 017</b>	<b>103 947</b>	<b>106 126</b>
Encaissées dans l'année	3 788	3 239	1 911	2 817	3 435
Ventes		-2 609			
<b>Cumul des</b>	<b>95 534</b>	<b>96 164</b>	<b>98 075</b>	<b>100 892</b>	<b>104 327</b>
<b>Solde à encaisser</b>	<b>7 710</b>	<b>3 443</b>	<b>3 942</b>	<b>3 055</b>	<b>1 799</b>

La répartition des 104 M€ de subventions entre les différents financeurs est sensiblement identique à 2024.

Le Conseil Départemental, 1<sup>er</sup> actionnaire de la société, reste le premier financeur des opérations de logements sociaux d'Habitat 06. Une fois encore, il a été le principal contributeur en termes de notifications et de versements de subventions (1 500 K€).



## 8.3 Composition de la dette

Les capitaux restants dus, présentés ci-contre, représentent 13 années de loyers.

La diminution est liée à l'arrivée à échéance de deux prêts Gaïa.

Composition de la dette (K€)	2021	2022	2023	2024	2025
Emprunts CDC	201536	204230	208974	217445	214528
Action logement	3470	3418	3322	3237	3150
Autres emprunts	7031	6762	11497	18457	17866
Préfinancements	2013	2022	-	-	-
<b>Emprunts et dettes</b>	<b>214 049</b>	<b>216 433</b>	<b>223 793</b>	<b>239 138</b>	<b>235 544</b>

L'année 2025 marque le début de la baisse des taux d'intérêts. Le taux du Livret A est passé de 3% à 2,40 % au 1<sup>er</sup> février, puis à 1,70 % au 1<sup>er</sup> août. Cette tendance s'est poursuivie en 2026, avec un nouveau recul du taux à 1,50 % au 1<sup>er</sup> février 2026.

	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Charges financières (K€)</b>	2 224	2 869	5 812	7 335	7 086
Taux moyen de l'année	1,06%	1,34%	2,69%	3,28%	2,96%
Taux moyen du Livret A	0,50%	1,38%	2,92%	3,00%	2,16%

Taux moyen de l'année = Charges financières N / capitaux restants dus N-1

Les variations annuelles sont les suivantes :

	2021	2022	2023	2024	2025
Encaissements	10 123	9 283	13 611	18 583	1 558
Remboursements	-4 513	-4 726	-4 059	-2 961	-3 169
Remb. Anticipés	-191	-2 182	-169	-277	-1 983
<b>Variations</b>	<b>5 419</b>	<b>2 374</b>	<b>9 383</b>	<b>15 345</b>	<b>-3 594</b>

Malgré une diminution des taux, le poids de la dette reste au-dessus des 60%.

	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Total des annuités payées (K€)</b>	6 875	7 037	7 796	10 302	11 262
en % du CA société	52,1%	49,5%	50,7%	61,2%	61,4%

#### 8.4 Trésorerie

Afin d'optimiser le résultat financier, la trésorerie a été gérée en flux tendu, ce qui a permis de réaliser des placements financiers diversifiés, tant par les acteurs que par les maturités et les taux de rémunération.

En moyenne, 93 % de la trésorerie a été placée, avec une rémunération moyenne de 3,68 %.

Par ailleurs, la couverture souscrite en 2019 pour 10 M€ a joué son rôle d'assurance et a permis de générer un produit financier de 147 K€.

	2021	2022	2023	2024	2025
Produits de placements financiers	316	142	432	871	828
Produits des comptes courants	71	77	84	88	65
Couverture 10 M€	-76	58	287	292	147
Abandon de créance		-900			
<b>Total en K€</b>	<b>311</b>	<b>-623</b>	<b>803</b>	<b>1 251</b>	<b>1 040</b>
<b>Trésorerie au 31 décembre</b>	<b>15 515</b>	<b>12 128</b>	<b>17 790</b>	<b>26 502</b>	<b>18 436</b>
Trésorerie moyenne annuelle	14 438	13 821	14 959	22 146	22 469
Rendement moyen de la trésorerie	2,19%	1,03%	2,89%	3,93%	3,68%
<i>Trésorerie en mois de loyers</i>	14,1	10,2	13,9	18,9	12,1

**9 Compte de résultat et autofinancement**

Soldes intermédiaires (en K€)	2021	2022	2023	2024	2025	Variations	
Loyers des logements et SLS	9 128	9 606	10 311	11 115	11 917	802	7%
R L S	-483	-458	-450	-479	-404	75	-16%
Loyers garages	884	931	989	1 075	1 171	96	9%
Loyers bureaux & commerces	556	571	598	645	610	-35	-
Redevances Foyers	3 115	3 553	3 922	4 254	4 880	626	15%
<b>Loyers</b>	<b>13 200</b>	<b>14 204</b>	<b>15 370</b>	<b>16 609</b>	<b>18 174</b>	<b>1 565</b>	<b>9%</b>
Prestations de services	109	108	87	313	294	-19	-
Marges sur ventes réalisées	252	-134	-495	1 243	1 474	231	19%
Charges sur vacants	-162	-77	-89	-130	-33	97	-74%
Charges ref acturées aux locataires	65	75	111	105	106	2	1%
Production immobilisée / stockée	255	322	213	355	275	-80	-23%
Autres produits d'exploitation	63	0			532	532	
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>13 781</b>	<b>14 498</b>	<b>15 196</b>	<b>18 495</b>	<b>20 821</b>	<b>2 326</b>	
Entretien courant, REL	-555	-654	-886	-988	-850	138	-14%
Gros entretien	-294	-505	-415	-377	-496	-118	31%
Sinistres - Indemnités assurance	-75	-85	18	0	363	364	
<b>Maintenance patrimoine</b>	<b>-925</b>	<b>-1 244</b>	<b>-1 283</b>	<b>-1 366</b>	<b>-982</b>	<b>384</b>	<b>-28%</b>
Achats non stockés	-42	-41	-35	-117	-103	15	-12%
Locations	-138	-163	-188	-211	-191	20	-10%
Assurances	-210	-259	-259	-288	-548	-260	90%
Frais honoraires et actes	-400	-282	-450	-633	-828	-195	31%
Missions, déplacements	-64	-67	-71	-70	-78	-8	12%
Autres charges externes	-492	-417	-514	-763	-672	91	-12%
<b>Frais de structure</b>	<b>-1 345</b>	<b>-1 229</b>	<b>-1 518</b>	<b>-2 082</b>	<b>-2 419</b>	<b>-337</b>	
Taxes foncières et autres	-457	-469	-528	-578	-614	-35	6%
Redevance bail emphytotique	-66	-69	-73	-78	-81	-3	4%
Charges de personnel	-2 460	-2 509	-2 658	-2 792	-2 794	-1	0%
Dotations aux amortissements	-6 949	-7 426	-7 614	-8 117	-8 503	-385	5%
Provisions et pertes clients	-139	-108	-294	-125	-237	-111	89%
Variation de la PGE	-110	1	87	131	-127	-257	-197%
Autres provisions	587	150	1 016	-	-	-	
<b>Autres charges</b>	<b>-9 596</b>	<b>-10 429</b>	<b>-10 064</b>	<b>-11 561</b>	<b>-12 355</b>	<b>-794</b>	<b>7%</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-11 866</b>	<b>-12 903</b>	<b>-12 865</b>	<b>-15 009</b>	<b>-15 756</b>	<b>-747</b>	<b>5%</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1 916</b>	<b>1 595</b>	<b>2 331</b>	<b>3 487</b>	<b>5 065</b>	<b>1 579</b>	
Produits et charges financiers	-438	-1 150	-598	-153	-133	20	-13%
Charges d'intérêts des emprunts	-2 224	-2 869	-5 812	-7 335	-7 031	304	-
<b>Résultat financier</b>	<b>-2 662</b>	<b>-4 019</b>	<b>-6 409</b>	<b>-7 489</b>	<b>-7 164</b>	<b>325</b>	<b>-</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>-746</b>	<b>-2 423</b>	<b>-4 078</b>	<b>-4 002</b>	<b>-2 099</b>	<b>1 903</b>	<b>-48%</b>
Reprise de subventions	2 399	4 275	2 923	2 728	2 770	42	2%
Autres produits et charges excep.	165	-875	-425	62	-57	-119	-192%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>2 564</b>	<b>3 400</b>	<b>2 498</b>	<b>2 790</b>	<b>2 713</b>	<b>-77</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>1 818</b>	<b>977</b>	<b>-1 580</b>	<b>-1 212</b>	<b>614</b>	<b>1 827</b>	<b>-151%</b>

Alors qu'un résultat déficitaire de 513 K€ était attendu, l'exercice 2025 s'est finalement soldé par un bénéfice de 614 K€. Cette amélioration significative s'explique par plusieurs facteurs exceptionnels ou favorables :

- La vente non budgétée de 9 parkings sur la résidence des Voiles du Cap à Roquebrune-Cap-Martin,
- La baisse du TLA, ayant généré une diminution des charges financières de 194 K€,
- Une meilleure rentabilité des placements financiers,
- La perception d'indemnités d'assurance liées à des sinistres, dont les travaux afférents sont programmés en 2026.

Par ailleurs, une subvention de 500 K€ a été versée par le Département pour compenser les pertes d'exploitation du Foyer Épanouir.

en K€	2021	2022	2023	2024	2025	Variations	
<b>Capacité d'autofinancement</b> <i>(Plan Comptable Général)</i>	<b>6 427</b>	<b>5 229</b>	<b>4 163</b>	<b>5 388</b>	<b>7 849</b>	<b>2 461</b>	<b>46%</b>
Remboursement du capital des emprunts	-4 513	-4 726	-4 059	-2 961	-3 169	-208	7%
<b>Marge Brute d'Autofinancement en</b> % des loyers et CA hébergement	<b>1 914</b> 14,5%	<b>503</b> 3,5%	<b>104</b> 0,7%	<b>2 427</b> 14,4%	<b>4 680</b> 25,5%	<b>2 253</b>	<b>93%</b>

### • Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation augmente de 1 579 K€ par rapport à 2024.

Les loyers progressent de 1 565 K€, soit +9,4 %, sous l'effet de l'indexation et de la diminution de la vacance locative. L'activité de promotion génère un résultat positif de 1,4 M€ sur l'exercice.

Les charges de maintenance et de gros entretien sont restées stables et représentent moins de 8% des loyers.

Les frais de structure sont en hausse, principalement en raison de l'augmentation des primes d'assurances, qui progressent de 91 %, soit +260 K€.

Après une hausse de 7 % en 2023, les taxes foncières n'évoluent que +1,8 % en moyenne sur 2025.

Les charges de personnel restent à un niveau constant.

### • Résultat financier

•

La baisse du Taux du Livret A amorcée en 2025 a entraîné une diminution des charges financières de 480 K€ sur l'exercice, son plein effet s'appréciera sur l'exercice 2026. Cette évolution s'inscrit toutefois dans un contexte de forte hausse antérieure, les charges financières ayant augmenté de 12 M€ entre 2023 et 2025, en lien avec la progression du taux du Livret A de 0,50 % à 3 %.

Les produits financiers s'élèvent à 1 038 K€ en 2025. Ils sont en amélioration par rapport à 2023 mais inférieurs à ceux de 2024. Ils reflètent principalement des éléments conjoncturels liés aux marchés, notamment les effets des couvertures de swap et la rémunération du compte courant.

Le résultat financier est impacté par une provision sur les résultats de l'exploitation de la résidence hôtelière.

### • Résultat exceptionnel

Il est constitué des reprises de subventions d'investissement au titre des programmes livrés, ainsi que de produits et charges diverses pour 57 K€.

## 10 Synthèse bilancielle

Bilan simplifié - Actif (K€)	2021	2022	2023	2024	2025	Variations	
Terrain / bail	33422	36750	36834	40536	41334	798	2%
Construction	256330	270250	263630	286243	289726	3 482	1%
En-cours	31361	21343	33605	14319	14533	214	1%
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>321 113</b>	<b>328 343</b>	<b>334 069</b>	<b>341 099</b>	<b>345 593</b>	<b>4 494</b>	<b>1%</b>
Immobilisations non locatives	290	219	205	792	729	-64	-8%
Immobilisations financières	1847	8359	18292	20247	18940	-1 307	-6%
<b>Actif Immobilisé</b>	<b>323 250</b>	<b>336 921</b>	<b>352 566</b>	<b>362 138</b>	<b>365 262</b>	<b>3 124</b>	<b>1%</b>
<b>Stocks</b>	<b>652</b>	<b>8 018</b>	<b>16 289</b>	<b>7 705</b>	<b>2 725</b>	<b>-4 980</b>	<b>-65%</b>
Subventions à recevoir	7710	3443	3942	3055	1799	-1 255	-41%
Créances locataires	1524	1528	1436	1707	1819	112	7%
Autres créances	18957	31463	16492	5827	2130	-3 697	-63%
<b>Créances</b>	<b>28 190</b>	<b>36 434</b>	<b>21 869</b>	<b>10 589</b>	<b>5 748</b>	<b>-4 841</b>	<b>-46%</b>
VMP et Disponibilités	15515	12128	17790	26502	18436	-8 066	-30%
Charges constatées d'avance	225	631	764	795	425	-370	-47%
<b>Total</b>	<b>367 832</b>	<b>394 131</b>	<b>409 278</b>	<b>407 729</b>	<b>392 596</b>	<b>-15 133</b>	<b>-4%</b>

Les immobilisations et les stocks en-cours concernent 30 projets comptant 393 équivalents logements.

Bilan simplifié - Passif (K€)	2021	2022	2023	2024	2025	Variations	
Capital social	4371	4786	5004	5004	5004	0	0%
Primes, Réserves et RAN	52997	60100	63859	62279	61067	-1 212	-2%
Résultat de l'exercice	1818	977	-1580	-1212	614	1 827	-151%
Subventions nettes	86782	81276	80763	79964	79373	-591	-1%
<b>Capitaux propres</b>	<b>145 968</b>	<b>147 139</b>	<b>148 045</b>	<b>146 035</b>	<b>146 058</b>	<b>23</b>	<b>0%</b>
<b>Provisions</b>	<b>435</b>	<b>434</b>	<b>343</b>	<b>212</b>	<b>339</b>	<b>127</b>	<b>60%</b>
Emprunts	214049	216433	223793	239138	234904	-4 234	-2%
Dépôts de garantie	853	903	900	975	1006	32	3%
Intérêts courus	1402	2115	4165	4669	4228	-440	-9%
Fournisseurs	2405	3496	3333	5355	2417	-2 938	-55%
Autres dettes	2720	6650	5158	3777	3632	-145	-4%
Produits constatés d'avance	0	16962	23540	7569	12	-7 557	-100%
<b>Dettes</b>	<b>221 429</b>	<b>246 559</b>	<b>260 889</b>	<b>261 482</b>	<b>246 199</b>	<b>-15 283</b>	<b>-6%</b>
<b>Total</b>	<b>367 832</b>	<b>394 131</b>	<b>409 278</b>	<b>407 729</b>	<b>392 596</b>	<b>-15 133</b>	<b>-4%</b>

Les produits constatés d'avance correspondent aux ventes actées dont la construction n'est pas achevée à la clôture de l'exercice.

En 2024, ils concernaient exclusivement l'opération « Cœur de Station » à Valberg, programme achevé et livré en 2025. La variation constatée s'explique par la finalisation de cette opération.

## 11 Perspectives 2026

Avec la diminution des charges financières consécutive aux baisses du taux du Livret A, le résultat de l'activité agréée reste positif. L'activité de promotion, après deux années de constatation de produits des ventes, sera plus limitée en 2026, les nouveaux programmes n'étant pas livrés avant 2028.

Le résultat 2026 est prévu à l'équilibre à 140 K€.

## 12 Vie Sociale

### 12.1 Conseil d'administration

#### 12.1.1 Composition

Administrateurs	Représentants permanents
Conseil Départemental des Alpes Maritimes	M. Xavier BECK Premier vice-président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes en charge des administrations générales, CAO, et des ressources humaines. M. Charles Ange GIN ESY Président du Département des Alpes-Maritimes. M. Jean-Pierre LAFITTE Conseiller départemental des Alpes-Maritimes. M. Patrick CESARI Vice-président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes en charge des routes et relations avec Monaco. M. Bernard CHAIX Conseiller départemental des Alpes-Maritimes. Mme Anne SATTON NET Vice-président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes, chargée des Risques, de l'aménagement du territoire et du Patrimoine.
Caisse des Dépôts et Consignations	M. Alexis ROUQUE Directeur Régional PACA
Crédit Agricole	M. Joël BELLONI Directeur Agence promotion immobilière Agence collectivités publiques
Caisse d'Epargne et Prévoyance Côte d'Azur	Mme Sonia BRICNET Directrice Entreprise & Institutionnels
Crédit Coopératif	Mme Céline CAUVIN Directrice du centre d'affaires des Alpes Maritimes
M. Jean-Philippe LEYRAT	Directeur Territorial Alpes-Maritimes et Est-Var de la CDC

Le Conseil d'Administration est composé de 11 membres dont 6 représentants du Conseil Départemental.

Depuis le 27 octobre 2023, il est présidé par M. Xavier BECK, Premier Vice-Président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes en charge des administrations générales, CAO, et des ressources humaines.

Le mandat de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Côte d'Azur a été renouvelée pour une durée de 6 années. Mme Sonia BRICNET en est la représentante permanente.

#### 12.1.2 Principales décisions

Le Conseil d'Administration s'est réuni à deux reprises au cours de l'année 2025.

#### Conseil d'Administration du 20 mars 2025

- Vie Sociale :
  - Désignation du nouveau représentant permanent de la CEEAZ
  - Rapport d'activité 2024 Habitat 06
  - Résultats 2024 des filiales
  - Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale
  - Arrêté des comptes de l'exercice 2024

- Proposition d'ordre du jour et de résolutions des actionnaires
- Budget 2025 Habitat 06 et filiales
- Point HACT France
- Gestion locative :
  - Plan Stratégique du Patrimoine 2025-2034
  - Résultats de l'enquête de satisfaction 2024
  - Point d'étape démarche de certification « Qualibail »
  - Créances irrécouvrables 2024
  - Provisions pour gros entretien 2024
  - Point sur les impayés
- Investissement : actualité des programmes
  - Point d'actualité sur les programmes en portefeuille
  - Roquefort-Les-Pins : Résidence autonomie - Opportunité
  - La Colle-sur-Loup : requalification friche Belambra - Opportunité
- Clôtures
  - Roquebillière : Résidence Pure Thermal
  - Le Rouret : Les Terrasses du Midi
  - Roquebrune-Cap-Martin : Les Voiles du Cap & mise en vente des stationnements
  - Breil-sur-Roya : Réception des travaux et mise en vente

### **Conseil d'Administration du 30 octobre 2025**

- Vie sociale :
  - Actualisation du plan d'affaires 2025-2030
  - DIS 2023
  - Prévisions de résultats 2025 des activités non-agrées
  - Organigramme de la société
  - Modification de la composition de la CAO
  - Actualités d'HACT France
- Gestion locative :
  - Validation de la CUS 2025-2030
  - Modification de la composition de la CALEOL
  - Equipement du parc de stationnement en bornes IRVE
  - Lancement de l'enquête de satisfaction 2025
  - Augmentation des loyers
  - Point certification « Qualibail »
  - Impayés
- Développement activités agréées :
  - Programmation 2025 - 2026
  - Actualité des programmes : Logements inclusifs ADAPEI (Antibes), Résidence autonomie (Biot), Résidence L'Arpette (Breil/Roya) remise en location, Le Balcon des Salines (Cap d'Ail), Résidence Les Jardins d'Ollivier et Pencenat (Contes), Résidence autonomie et logements (Gorbio), Maison de santé et logements inclusifs (Levens), Les Terrasses du Mercantour (SMV), L'Entasse (Valberg)
  - Décision d'acquisition : Le Cylindre - 8 LLS et parkings (Roquebrune Cap Martin)
  - Décision d'opportunité : Opération mixte LLS av. du jeu de la Beaume (Biot SMS) ; Opération mixte chemin des Pierres du Moulin (Le Rouret) ;
  - OS travaux : Saint Vallier de Thiey : L'Escourachi
  - Commercialisation des programmes
  - Clôture programmes : Le Cannet : Les Cinq Sens

## **12.2 Assemblée Générale**

### **Assemblée Générale Ordinaire du 17 avril 2025**

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
- Affectation du résultat en réserves
- Ratification de la Cooptation d'un administrateur
- Renouvellement du mandat d'administrateur de la Caisse d'Epargne Côte d'Azur



### **PROJET DE DELIBERATION : Rapport d'activité 2025 Habitat 06**

Après avoir entendu le rapport du Directeur Général et en avoir délibéré, les Administrateurs approuvent le rapport d'activité 2025 d'Habitat 06.

**Cette délibération est mise aux voix.**

## **D. Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale**

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité de la Société et des résultats de notre gestion durant l'exercice clos le 31 décembre 2025, et pour soumettre à votre approbation les comptes annuels de cet exercice.

Tous les documents prescrits par la loi ont été communiqués ou mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

### **1. Situation de la société durant l'année 2025**

Au 31 décembre 2025, le patrimoine est composé de :

- 2 076 logements familiaux en propriété ;
- 1 352 logements en résidences gérées (étudiants, autistes, foyers d'accueil médicalisés) ;
- 6 395 m<sup>2</sup> de locaux d'activité (commerces, bureaux, répartis en 81 unités) ;
- 2 668 places de stationnement.

Le tout représente 3 591 équivalents logements, auxquels il convient d'ajouter les logements gérés par la SCI Immobilière Carré Lyautey (20 logements et 2 742m<sup>2</sup> de bureaux).

L'activité 2025 se caractérise par :

- L'agrément de 82 logements locatifs aidés ;
- La réception et mise en location de 29 logements ;
- Le lancement des travaux portant sur 90 logements.

### **2. Evolution prévisible et perspectives**

Avec la diminution des charges financières consécutive à la baisse du taux du Livret A, le résultat de l'activité agréée reste positif. Les résultats de l'activité de promotion seront moindres en 2026, les nouveaux programmes ne trouvant leur issue qu'en 2028. Le résultat 2026 est toutefois prévu à l'équilibre à 140 K€.

Avec la livraison de deux résidences sur Vence et Roquebrune-Cap-Martin, le patrimoine atteindra 3 621 équivalents logements.

### **3. Activité en matière de recherche et de développement**

Au cours de l'exercice, aucun budget, aucune dépense n'ont été constatés pour la recherche et le développement.

### **4. Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels et dans les méthodes d'évaluations retenues**

Néant

## **5. Prise de participation significative**

Néant

### **0. Activité et résultat 2025 d'Habitat 06 et de ses filiales**

#### **• SCI Immobilière Carré Lyautey :**

Cette SCI gère 20 logements PLI et des bureaux dans l'immeuble le « Carré Lyautey » à Nice. Habitat 06, qui en assure la gestion, détient 65% des parts. Le résultat 2025 se monte à 300 K€, en nette augmentation par rapport à 2024 (+25%). L'augmentation du résultat s'explique principalement par la baisse des charges financière (-30 K€) induite par la baisse du TLA en 2025 ainsi que par l'augmentation des loyers (+15 K€). A la fin de l'année, le taux d'occupation est de 100%.

#### **• SAS Destination Vésubie :**

Filiale à 100% d'Habitat 06, elle a été créée pour porter les murs la résidence hôtelière 4\*, le résultat 2025 présente un bénéfice de 107 K€ contre un résultat de 41 K€ en 2024.

#### **• SAS Pure Montagne Resort :**

Filiale à 100% d'Habitat 06, son objet social est l'exploitation de la résidence de tourisme 4\* de Saint Martin Vésubie qui a ouvert ses portes en juillet 2021. Comme prévu au budget, le résultat 2025 reste négatif de 1,1 M€. Le taux d'occupation moyen atteint 48%, reste stable par rapport à l'année précédente. Le chiffre d'affaires progresse lui de +9%. Globalement l'activité est en progression en 2025 avec un niveau de charges stables.

### **7. Proposition d'affectation du résultat**

L'exercice clos le 31 décembre 2025 se traduit par un bénéfice de 614 475,16 € se scindant en :

1 219 923,77 €	au titre du résultat agréé (bénéfice)
- 605 448,61 €	au titre du résultat non agréé, (perte) et

que nous vous proposons d'affecter de la façon suivante :

21 817,60 €	augmentation de la réserve légale
1 198 106,17 €	augmentation des réserves – activité agréée
- 605 448,61 €	diminution des réserves – activité non agréée

### **8. Rappel des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices**

Conformément aux dispositions de l'article 243 du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au titre des trois exercices précédents.

### **9. Information sur les délais de paiement**

En application des dispositions de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, le rapport de gestion doit indiquer la décomposition des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître :

- les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu,
- les factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice.

## Fournisseurs :

Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

(A) Tranches de retard de paiement	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées					4
Montant total des factures concernées	- €	7 174,20	383,58		7 558 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,00%			0,0%	0,0%

(I) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre des factures exclues	néant
Montant total TTC des factures exclues	0 €

(A) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)

Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : 30 jours <input type="checkbox"/> Délais légaux : 45 jours fin de mois
---	--

## Clients :

Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

(A) Tranches de retard de paiement	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées					-
Montant total des factures concernées	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	0,00%				0,00%

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre des factures exclues	443 locataires douteux
Montant total TTC des factures exclues	1 133 275 €

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)

Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : 30 jours pour les VEFA, au 1er jour du mois pour les loyers à termes échus <input type="checkbox"/> Délais légaux : 1er jour du mois suivant pour les loyers, 45 jours fin de mois.
---	---

## **10. Dépenses somptuaires et réintégrations des frais généraux dans le bénéfice imposable**

Aucune dépense somptuaire ou réintégréable fiscalement au titre de l'article 39.4 du Code Général des Impôts n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

## **11. Conventions visées à l'article L225-38 du Code de commerce**

La procédure requise par l'article L225-38 du Code de commerce en matière de conventions règlementées, consiste en l'autorisation préalable des dites conventions par les administrateurs de la société (non-parties à la convention en cause) avant toute signature et a fortiori avant tout début d'exécution.

Les conventions mentionnées ci-après sont toujours en cours d'exécution :

### **I Contrat de mandat de gestion immobilière, administrative et comptable de la « SCI Immobilière Carré Lyautey » à Nice :**

Conclu le 31 décembre 2019 pour une durée de 4 années et renouvelable par tacite reconduction jusqu'au 31 décembre 2026 maximum.

**Objet** : Mission de commercialisation, de gestion et d'administration des 20 logements, 2 742 m<sup>2</sup> de bureaux et stationnements, propriété de la SCI dans l'immeuble Carré Lyautey à Nice. Le mandat intègre des missions comptables et administratives.

**Administrateurs, Actionnaires intéressés** : Caisse d'Epargne Côte d'Azur (CAZ Participations et Investissements). Le montant des prestations 2025 a été de 50 109 € HT.

#### **I Convention de mise à disposition de Monsieur Laurent CHADAJ**

##### **Conclue le 20 août 2012 entre la Caisse des Dépôts et Consignations et Habitat 06.**

Le Conseil d'Administration du 11 octobre 2012 a nommé au poste de Directeur Général d'Habitat 06 Monsieur Laurent CHADAJ alors Directeur Territorial au sein de la Caisse des Dépôts et Consignations. Les charges que la Caisse des Dépôts et Consignations supporte au titre de la rémunération servie à Monsieur Laurent CHADAJ et les charges sociales afférentes font l'objet d'une facturation trimestrielle à la société Habitat 06.

Le Conseil d'Administration du 17 octobre 2024 a renouvelé Monsieur Laurent CHADAJ dans ses fonctions de Directeur Général pour une durée de 3 ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Il a également autorisé le renouvellement de la convention de mise à disposition par la Caisse des Dépôts et Consignations. Le montant des prestations 2025 a été de 178 185 €.

#### **12. Actionnariat des salariés**

Nous vous rappelons qu'au 31 décembre 2025 il n'y a pas de salarié actionnaire de la société.

#### **13. Rapport du Conseil sur la gouvernance d'entreprise**

- 1 La liste de l'ensemble des mandats et des fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice figure en annexe ci-après ([C. com.](#) art. L225-37-4 al.1).
- 1 Conventions conclues par une filiale de la société détenue à plus de 50%, directement ou indirectement, avec l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% et qui sont intervenues au cours de l'exercice : Néant.

**Le Conseil d'Administration.**

Exercice comptable (1er janvier - 31 décembre)	2021	2022	2023	2024	2025
<b><i>I. Situation financière en fin d'exercice</i></b>					
Capital social	4371	4785 760	5003 936	5003 936	5003
Nombre d'actions émises	273 201	299 110	312 746	312 746	312 746
<b><i>II. Résultat globale des opérations effectives</i></b>					
Chiffre d'affaires	17271	17428 927	19026 751	40187 777	31049
Résultat avant impôt, participation, dot. Amort. et Provisions	8829 983	8620 050	6482 841	8116 217	10576 244
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat net	1817	976 702	-1580 193	-1212 110	614
Résultat distribué	-	-	-	-	-
<b><i>III. Résultat des opérations réduit à une seule action</i></b>					
Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	32,32	28,82	20,73	25,95	33,82
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	6,65	3,27	- 5,05	- 3,88	1,96
Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
<b><i>IV. Personnel</i></b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	28,9	29,4	30,3	31,1	30,86
Montant de la masse salariale	1409 267	1433 724	1490 098	1602 655	1562 611
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvre, etc.)	824	106 886	130 595	807 668	824

## Liste des mandats des administrateurs

DIRIGEANTS, ADMINISTRATEURS		FONCTIONS EXERCEES ET INTERETS DETENUS DANS D'AUTRES SOCIETES Y COMPRIS ETRANGERES ET DU GROUPE	
Nom, Prénom, date de naissance	Fonction saliariées éventuelles	Caractéristiques des sociétés	Fonctions exercées

### DIRECTEUR GENERAL

<b>M. Laurent CHADAJ</b>	Néant	SCI Immobilière Carré Lyautey	Habitat 06 - Gérant
		SAS Destination Vésubie SAS Pure Montagne Resort	Habitat 06 - Président

### REPRESENTANT PERMANENT D'UN ADMINISTRATEUR PERSONNE MORALE

<b>M. Alexis ROUQUE</b> Représentant Permanent de la Caisse des Dépôts et Consignations	Néant	SAS Viagédie	CDC / Président
<b>M. Joël BELLONI</b> Représentant Permanent du Crédit Agricole	Néant	SEM Fréjus Aménagement	Représentant permanent du Crédit Agricole
<b>Mme Sonia BRICNET</b> Représentant Permanent de la CECAZ	Néant	Côte d'Azur Habitat ERILIA SEM Territoire d'Azur SEM de Vence	Représentant permanent de la CECAZ
<b>Mme Céline CAUVIN</b> Représentant Permanent du Crédit Coopératif	Néant	Néant	

### ADMINISTRATEUR - PERSONNE PHYSIQUE

<b>M. Jean-Philippe LEYRAT</b>	Néant	Pays Grasse Développement	Administrateur en nom propre
--------------------------------	-------	---------------------------	------------------------------

### CENSEUR

<b>M. Eric PINATEL</b> Action Logement Immobilier	Néant	SA d'HLM UNICIL SA d'HLM PROLETAZUR	Directeur Général
		ARHLM PACA CORSE	Président et membre du conseil d'administration
		Comité Régional de l'Habitat et de l'hébergement PACA	Représentant permanent de l'ARHLM PACA CORSE
		SEM Marseille Habitat	Représentant Permanent
		SAS GROUPE MP GROUPE MAS PROVENCE	Président
		SARL MICIL	Président
		SARL MICIL	Liquidateur
SARL PROMOCIL, SARL LOGECIL.	Gérant		

## E. Rapport d'activité 2025 des filiales

### 1. SAS DESTINATION VESUBIE

#### Eléments significatifs 2025 :

- Réception avec un retard de 4 ans de la PFAC (ex. Taxe d'Aménagement), son montant de 111 K€ a pu être imputé pour 77 K€ sur le solde de provisions / Factures non parvenues du prix de revient initial et 34 K€ en immobilisation complémentaire.
- Réparation du portail 10 K€.
- Sur le projet de bassin de nage, nous avons dépensé 72 K€ sur 2025, le cumul inscrit en immobilisation en cours s'élève maintenant à 180 K€. Si le projet n'aboutit pas il faudra passer les sommes dépensées en pertes.

#### Résultats 2025

L'exercice 2025 se traduit par une forte amélioration du résultat net, qui atteint 108 K€, malgré un léger recul des produits (-2,4 %) lié à l'absence d'éléments exceptionnels en 2025.

Les loyers du Resort poursuivent leur progression (+3 %) et constituent un socle de revenus récurrents solide. L'EBE s'établit à 1 046 K€, en retrait modéré par rapport à 2024, dans un contexte de maîtrise globale des charges, notamment financières. La capacité d'autofinancement progresse à 322 K€, confirmant une situation financière globalement sécurisée.

SAS Destination Vesubie	2023	2024	2025	Ecart avec 2024		Budget 2025	Ecart budgétaires	
				K€	%		K€	%
Loyers Resort TFPB & TEOM	1 004 888	1 064 880	1 097 14	32	3,0%	1 097 144	0	-
Exceptionnel	29 233	37 151	37 4	1	1,4%	40 000	2	6%
	-	61 177	65	-61	-99,4%		0	-1
<b>PRODUITS</b>	<b>1 034 121</b>	<b>1 163 208</b>	<b>1 135 187</b>	<b>-28</b>	<b>-2,4%</b>	<b>1 137 144</b>	<b>2</b>	<b>0%</b>
Gestion Habitat 06	-5 000	-5 000	-5 00	-	-	-5 000	-	-
Assurance DO	-34 187	-29 144	-29 14	0	0%	-29 144	0	0%
Honoraires CAC	-4 120	-4 200	-4 41	0	5%	-4 326	0	-2%
Autres frais	-2 034	-439	-10 66	-10	2332%	-1 000	10	-91%
TFPB, OM, CET	-29 830	-40 022	-40 37	0	1%	-43 000	-3	7%
<b>E B E</b>	<b>958 950</b>	<b>1 084 404</b>	<b>1 045 592</b>	<b>-39</b>	<b>-3,6%</b>	<b>1 054 674</b>	<b>9</b>	<b>0,9%</b>
Intérêts CCA Hab06	-44 195	-44 679	-43 25	1	-3%	-43 250	0	0%
Intérêts Emprunts	-314 622	-304 564	-294 24	10	-3%	-294 242	0	0%
Dotation aux amort.	-588 331	-596 692	-600 27	-4	1%	-598 885	1	0%
Charges exceptio.	-	-97 938	-	98	-100%			
<b>CHARGES</b>	<b>-947 147</b>	<b>-1 043 874</b>	<b>-937 771</b>	<b>106</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-936 377</b>	<b>1</b>	<b>-0,1%</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>11 803</b>	<b>40 530,56</b>	<b>107 821</b>	<b>67</b>	<b>166%</b>	<b>118 298</b>	<b>10</b>	<b>10%</b>
<b>Autofinancement</b>	<b>224 243</b>	<b>311 923</b>	<b>322 269</b>	<b>10</b>	<b>3%</b>	<b>321 148</b>	<b>9</b>	<b>3%</b>

## EXPLOITATION :

### • Chiffre d'affaires :

Le loyer quittancé à hauteur de 1 097 K€ progresse selon l'évolution de l'ILC du 3<sup>ième</sup> trimestre qui a été de 3%.

Au global, le chiffre d'affaires s'établit à 1 135 K€, en baisse de 2,4 % par rapport à 2024, principalement en raison de la quasi-disparition des produits exceptionnels (0,4 K€ contre 61 K€ en 2024).

La refacturation des taxes (TFPB & TEOM) reste stable et conforme au budget. Hors éléments exceptionnels, l'activité est donc en progression et en ligne avec les attentes.

Le taux d'occupation 2025 de la résidence de 48% étant inférieur au seuil de bonification du loyer fixé à 54%, aucun loyer complémentaire ne sera quittancé au titre de l'année 2025.

	2023	2024	2025
<b>Loyers annuels HT</b>	<b>1 004 888</b>	<b>1 064 880</b>	<b>1 097 144</b>
	ILC 3T 2022	ILC 3T 2023	ILC 3T 2024
<i>ILC 3ième Trimestre</i>	126,13	133,66	137,71
<i>Aug. En €</i>	74 888	59 992	32 264
<i>En %</i>	8,1%	6,0%	3,0%
<b>Charges</b>	<b>28 437</b>	<b>37 151</b>	<b>37 657</b>
<i>Aug. En €</i>	2 200	8 714	506
<i>En %</i>	8,4%	30,6%	1,4%
<b>TOTAL</b>	<b>1 033 325</b>	<b>1 102 031</b>	<b>1 134 801</b>

### • Charges :

#### - Les charges d'exploitation :

	2023	2024	2025	2025 - 2024	Budget 2025	Ecart	
					K€	K€	%
Gestion Habitat 06	-5 000	-5 000	-5 000	0	-5 000	-	-
Assurance DO	-34 187	-29 144	-29 144	0	-29 144	-	-
Honoraires CAC	-4 120	-4 200	-4 411	0	-4 326	0	-2%
Autres frais	-2 034	-439	-10 668	-10	-1 000	10	-91%
TFPB, OM	-28 437	-37 151	-37 500	0	-40 000	-3	7%
CET	-1 393	-2 871	-2 871	0	-3000	0	4%
Dotation aux amort.	-588 331	-596 692	-600 279	-4	-598 885	1	-0%
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-663 502</b>	<b>-675 496</b>	<b>-689 874</b>	<b>-14</b>	<b>-681 354</b>	<b>9</b>	<b>-1%</b>

Les charges sont supérieures aux prévisions budgétaires (+ 9 K€) et évoluent de 14 K€ par rapport à 2024. En causes des travaux imprévus :

- 3 197 € pour le changement du bloc moteur et de l'armoire de gestion du portail du chalet F/G suite au choc électrique lié aux orages.
- 4 235 € remplacement vitrage de 3 appartements (F101, F104 et C201)
- 2 340 € remplacement des crémones pompiers sur les portes d'entrée des chalets.

Une partie (34 861 €) de la PFAC (*Participation Financière à l'Assainissement Collectif*) (111 184 €) a été immobilisée, la dotation aux amortissements 2025 s'élève à 1 394 € (/25 ans).

Après l'augmentation observée en 2024, les taxes foncières et OM n'ont progressé que de 1,36%.

Les autres charges restent stables et conformes au budget.

- Les charges financières :

Pour mémoire, la société a souscrit deux emprunts d'un montant total de 12,4 M€ sur 25 ans, à parts égales entre le Crédit Agricole (taux fixe 2,78%) et de la Caisse d'Epargne Côte d'Azur (taux fixe 2,52%). Le taux du compte courant d'associé reste plafonné à 0,50%.

	2023	2024	2025	2025 - 2024	Budget 2025	Ecart	
						K€	%
Intérêts CCA Hab06	-44 195	-44 679	-43 250	1 -3%	-43 250	-	-
Intérêts Emprunts	-314 622	-304 564	-294 242	10 -3%	-294 242	-	-
<b>Charges financières</b>	<b>-358</b>	<b>-349</b>	<b>-337</b>	12 -3%	<b>-337</b>	-	-

En 2025, les charges financières diminuent par rapport à l'exercice précédent, en lien avec le remboursement progressif des emprunts.

Les intérêts sur le Compte Courant d'Associé enregistrent une baisse, conséquence du remboursement de 300 K€ effectué fin d'exercice 2024.

L'ensemble de ces charges reste conforme au budget prévu pour 2025, sans écart.

## BILAN

Le total du bilan diminue légèrement.

BILAN ACTIF	2023	2024	2025	2025 - 2024
Terrain	810 411	810 411	810 411	0 0%
Construction	25 481 060	24 861 143	24 292 163	-569 -2%
Immo en cours	53 674	107 303	174 494	72 67%
Autre immo	377 241	538 502	548 064	4 1%
<b>Actif immobilisé Net</b>	<b>26 722 376</b>	<b>26 318 359</b>	<b>25 825 132</b>	<b>-493 -2%</b>
Créances diverses	61 924	540	2 185	2 305%
Trésorerie	34 075	78 584	241 981	163 208%
Charges constatées d'avance	24 070	194 926	168 783	-29 -15%
<b>Actif circulant</b>	<b>66 089</b>	<b>274 060</b>	<b>402 949</b>	<b>136 50%</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>27 375 445</b>	<b>26 592 409</b>	<b>26 238 081</b>	<b>-357 -1%</b>

Les capitaux propres se renforcent des résultats positifs (+ 108 K€ en 2025) tandis que les emprunts diminuent chaque année (-396 K€ en 2025).

Le compte courant d'associé reste stable à 8,6 M€.

BILAN PASSIF	2023	2024	2025	2025 - 2024
Capital social	6 700 000	6 700 000	6 700 000	0 0%
RAN	307 545	238 742	238 211	41 -14%
Résultat de l'exercice	11 803	40 531	107 821	67 166%
Autres	-	-	-	0
<b>Capitaux propres</b>	<b>6 404 238</b>	<b>6 444 789</b>	<b>6 552 610</b>	<b>108 2%</b>
Emprunts	11 657 902	11 272 071	10 876 088	-396 -4%
CCA	8 950 000	8 650 000	8 650 000	0 0%
ICNE	136 823	132 411	127 880	-5 -3%
Autres dettes	217 085	93 139	28 554	-65 -69%
<b>Total des dettes</b>	<b>20 961 790</b>	<b>20 147 621</b>	<b>19 682 470</b>	<b>-465 -2%</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>27 366 018</b>	<b>26 592 409</b>	<b>26 238 081</b>	<b>-357 -1%</b>

## 2. SAS PURE MONTAGNE RESORT

L'exercice 2025 s'inscrit dans une dynamique de poursuite de la croissance de l'activité, avec un chiffre d'affaires en progression par rapport à 2024, bien qu'inférieur aux objectifs budgétés. Les résultats présentés traduisent une amélioration significative de la performance opérationnelle et une réduction des pertes, confirmant les effets positifs des actions engagées sur les coûts et la rentabilité.

	2023	2024	2025	Ecart 2024-2025		Budget 2025	Ecart 25 - BI	
Hébergement	1 23345	161833	168563	67	4%	190700	-221	-12%
Bar	2036	3233	3782	54	17	3940	-16	-4%
SPA	25513	28979	34820	58	%	36200	-14	-4%
Bail restaurateur	432	403	412	1	20	420	0	-1%
Mandat	23	24086	32007	80	%	32000	0	0%
Autre (Ménage, bornes...)	207	155	258	10	3%	200	5	26%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1755988</b>	<b>2527995</b>	<b>2798664</b>	<b>271</b>	<b>11%</b>	<b>3045073</b>	<b>-246</b>	<b>-8%</b>
Sous-traitance Coût	-33 25	-51 92	-51 22	1	-1%	- 00	4	-7%
Food & Beverage	-102 3	-151 2	-173 3	-22	15	55- 0	-4	2%
Fournitures SPA	-18 12	-14 32	-13 75	1	%-	170 00	6 -	-31%
Energie	-122 3	-150 8	- 8	-14	6%	-20-0	9	6%
Linge et Ménage	-199 43	-256 59	164 70	-26	10	155 00	9	-3%
Commissions OTA	-59 6	-97 8	- 6	-2	%	-2910	16	-14%
Consommables	-17 99	-33 30	282 76	7	10	-115 50	6	-18%
<b>Charges variables</b>	<b>-553 915</b>	<b>-755 682</b>	<b>-813 037</b>	<b>-57</b>	<b>8%</b>	<b>-840 454</b>	<b>27</b>	<b>-3%</b>
Charges de Personnel	-589 91	-1 022 36	-1 018 13	4	0%	-975 04	-43	4%
Sous-traitance	-278 31	-279 05	-300 11	-21	8%	-324 10	24	-7%
<b>Charges de Personnel</b>	<b>-868 231</b>	<b>-1 301 417</b>	<b>-1 318 256</b>	<b>-17</b>	<b>1%</b>	<b>-1 299 144</b>	<b>-19</b>	<b>1%</b>
Frais généraux	-408 722	-417 967	-429 911	-12	3%	-365 816	-64	18%
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>-74 880</b>	<b>52 928</b>	<b>237 459</b>	<b>185</b>	<b>349%</b>	<b>539 659</b>	<b>-302</b>	<b>-56%</b>
Red. SAS Dest. Vésubie	-1 033 32	-1 102 03	-1 134 80	-33	3%	-1 14	2	0%
<b>Résultat Brut</b>	<b>-1 108 205</b>	<b>-1 049 103</b>	<b>-897 342</b>	<b>152</b>	<b>-14%</b>	<b>-597 485</b>	<b>-300</b>	<b>50%</b>
Dotations	-316 77	-329 00	-282 38	47	-14%	-286 84	4	-2%
Intérêts	-35 89	-36 73	-20 53	16	-44%	-20 53	0	0%
Autres charges et produits		10 63	28 44	18	168%	30 00	-2	-5%
<b>Résultats comptable</b>	<b>-1 460 869</b>	<b>-1 404 217</b>	<b>-1 171 812</b>	<b>232</b>	<b>-17%</b>	<b>-874 857</b>	<b>-297</b>	<b>34%</b>
<b>Autofinancement net</b>	<b>-1 314 489</b>	<b>-1 249 646</b>	<b>-1 065 869</b>	<b>184</b>	<b>15%</b>	<b>-764 454</b>	<b>-301</b>	<b>39%</b>

## Analyse des Résultats 2025

### Le chiffre d'affaires

	2023	2024	2025	Ecart annuels		Budget 2025	Ecart bud.	
				K€	%		K€	%
Hébergement	1 233 456	1 618 333	1 685 632	67	4%	1 907 000	-221	-13,1%
Food & Beverage	203 132	323 793	378 202	54	14%	394 000	-16	-4,2%
Prestation Spa	255 237	289 865	348 078	58	17%	362 000	-14	-4,0%
<b>sous-total</b>	<b>1 691 825</b>	<b>2 231 990</b>	<b>2 411 912</b>	<b>180</b>	<b>7%</b>	<b>2 663 000</b>	<b>-251</b>	<b>-10,4%</b>
Bail l'Air du Temps	43 922	40 426	41 623	1	3%	42 073	0	-1,1%
Rém. de mandat	-	240 000	320 000	80	25%	320 000	0	-
Autre	20 241	15 579	25 128	10	38%	20 000	5	20,4%
<b>Total CA HT</b>	<b>1 755 988</b>	<b>2 527 995</b>	<b>2 798 664</b>	<b>271</b>	<b>10%</b>	<b>3 045 073</b>	<b>-246</b>	<b>-8,8%</b>

La hausse du chiffre d'affaires constatée en 2025 est portée par les activités du bar +14% et du SPA +17%, l'hébergement ne représente qu'une hausse de 4%. En volume, l'augmentation est portée à part égale entre les 3 activités.

#### • Hébergement

On constate une progression du taux d'occupation 3 points ce qui représente 418 nuitées vendues supplémentaires.

Par contre le prix moyen est en légère baisse passant de 225 € la nuitée à 221 €.

	2023	2024	2025	de
Taux d'occupation	30,6%	45,8%	48,6%	
Prix moyen / nuitée	257 €	225 €	221 €	
Nb de chb occupées	4 805	7 208	7 626	

Cette diminution s'est principalement portée sur les chambres du Chalet D. La diminution des prix a permis d'augmenter l'occupation, le taux passant de 53.5% à 62.4% en 2025.

Cependant le Chalet D ne représente que 20% du chiffre d'affaires.

Ratios par Typologie	2024		2025		Variations	
	Prix TO moyen		Prix TO moyen		Prix	Point
CH1	152 €	60%	129€	74%	24	€
CH1+	162 €	58%	149€	62%	13	€ 4%
CH2	200 €	46%	167€	63%	34	€
CH3	216 €	39%	237€	39%	21	€ 0%
T2	191 €	54%	184€	61%	7€	6%
T2+	229 €	58%	249€	44%	20	€ -
T3	249 €	41%	268€	43%	18€	2%
T3+	258 €	35%	262€	38%	4€	3%
T4	328 €	48%	434€	36%	106	€ -
<b>TOTAL</b>	<b>225 €</b>	<b>45,8%</b>	<b>221 €</b>	<b>48,6%</b>	<b>- 3,5€</b>	<b>2,8%</b>

L'augmentation des prix sur les T4 et T2+ a eu pour conséquence la diminution de l'occupation.

L'activité reste fortement saisonnalisée, avec une concentration du chiffre d'affaires sur les périodes des vacances scolaires, le taux d'occupation des 3 dernières années est présenté ci-après.

Taux d'occupation	jan.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Total
<b>2023</b>	29,9%	34,6%	16,1%	19,5%	19,2%	24,1%	41,2%	60,0%	36,5%	24,0%	19,5%	42,5%	<b>30,6%</b>
<b>2024</b>	42,6%	39,0%	36,7%	24,6%	41,0%	47,1%	67,7%	93,6%	44,3%	42,3%	29,3%	42,1%	<b>45,8%</b>
<b>2025</b>	33,9%	58,8%	24,8%	32,5%	37,7%	53,5%	66,2%	92,0%	51,7%	50,9%	34,7%	46,6%	<b>48,6%</b>

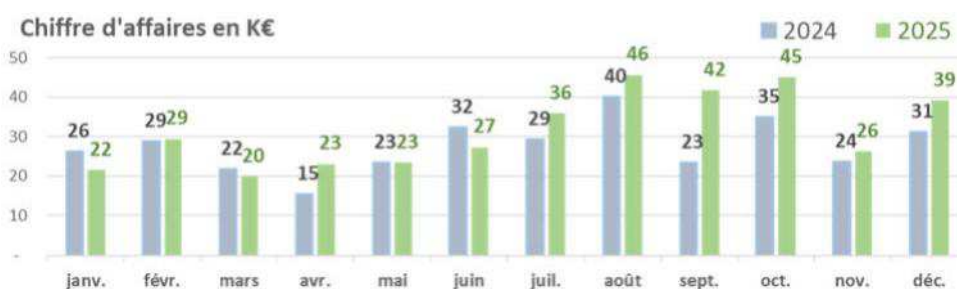
Les 16 T3+ constituent le principal moteur de revenus, représentant plus d'un tiers du chiffre d'affaires hébergement mais avec seulement 38% d'occupation. Certaines autres typologies présentent également un potentiel de développement.

La part des OTA diminue de 33.5% à 30% en 2025, ce qui atteste de la performance commerciale de l'équipe interne.

Part des OTA	jan.	Fév.	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Total	
<b>2023</b>	44,0%	26,6%	23,8%	21,5%	19,6%	25,1%	30,1%	27,5%	25,3%	24,6%	30,7%	39,7%	<b>29,0%</b>
<b>2024</b>	43,1%	31,6%	20,4%	33,0%	27,9%	30,6%	40,4%	32,1%	41,7%	29,9%	34,9%	31,5%	<b>33,5%</b>
<b>2025</b>	41,1%	35,0%	36,3%	23,2%	27,3%	39,4%	48,9%	30,0%	23,5%	16,9%	17,6%	12,8%	<b>30,0%</b>

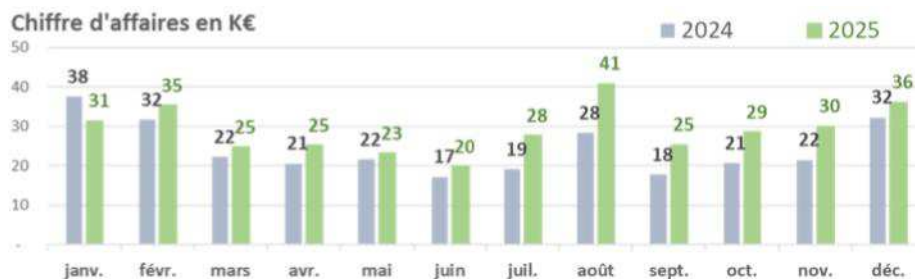
- **Le Bar**

Le chiffre d'affaires du Bar progresse de 54 K€ en 2025 soit une évolution de 17%.



- **Le SPA**

L'activité SPA n'est pas en reste avec une progression de 58 K€ soit +20% par rapport à 2024.



- **Le Restaurant « L'Air du Temps »**

Le restaurant (299 m<sup>2</sup> de surfaces avec cuisine professionnelle équipée, mobilier...) a été donné à bail en février 2022 à Julien

Matheret « L'Air du temps ».

Le prix au m<sup>2</sup> ainsi que l'évolution des loyers restent très modérée.

	2023	2024	2025
	126,13	133,66	137,71
	3T2022	3T2023	3T2024

Loyer	30 963 €	32 046 €	33 029 €
Forfait charges	5 666 €	5 864 €	6 044 €
Charges réelles	7 298 €	2 515 €	2 549 €
<b>Loyers et charges</b>	<b>43 927 €</b>	<b>40 426 €</b>	<b>41 623 €</b>
soit Loyer/m <sup>2</sup> /mois	8,7 €	9,0 €	9,2 €

- **La rémunération de mandat**

Malgré une ouverture partielle de la Résidence Pure Thermal, la redevance prévue dans la convention de gestion du 17 oct. 2024 de 320 K€ HT a été quittancée. Ce produit est à rapprocher des coûts salariaux mis en place pour cette gestion.

## Les Charges

### Les charges variables 809 K€

Elles représentent, comme en 2024, près de 34 % du chiffre d'affaires total des trois centres d'activité principaux (Hébergement, Food & Beverage, Spa). Cette stabilité dans la répartition souligne un équilibre maintenu entre les différents pôles, malgré la croissance.

	2023	2024	2025	Ecart 2024-2025		Budget 2025	Ecart 25 - BI	
Sous-traitance	-33 253	-51 922	-51 223	1	-1%	-55 000	4	-7%
Coût Food & Beverage	-102 123	-151 328	-173 758	-22	15%	-170 000	-4	2%
Fournitures SPA	-18 436	-14 598	-13 706	1	-6%	-20 000	6	-31%
Energie	-122 997	-150 306	-164 765	-14	10%	-155 508	-9	6%
Linge et Ménage	-199 319	-256 157	-282 324	-26	10%	-291 000	9	-3%
Commissions OTA	-59 902	-97 655	-100 077	-2	2%	-115 946	16	-14%
Consommables	-17 885	-33 716	-27 184	7	-19%	-33 000	6	-18%
<b>Charges variables</b>	<b>-553 915</b>	<b>-755 682</b>	<b>-813 037</b>	<b>-57</b>	<b>8%</b>	<b>-840 454</b>	<b>27</b>	<b>-3%</b>

#### Détail des différentes charges variables :

En 2025, les charges liées au bar représentent 59,5 % du CA Bar, en baisse par rapport à 2024 et 2023, traduisant une meilleure maîtrise des coûts.

Le coefficient multiplicateur progresse à 1,91, signe d'une rentabilité en amélioration.

	2023	2024	2025	Ecart 25-24 K€ %	
Animations musicales	10 725	21 978	26 966	5	18%
Repas et autres	22 528	29 944	24 257	-6	-23%
<b>Sous-traitance</b>	<b>33 253</b>	<b>51 922</b>	<b>51 223</b>	<b>-1</b>	<b>-1%</b>
<b>Food &amp; Beverage</b>	<b>102 123</b>	<b>151 328</b>	<b>173 758</b>	<b>22</b>	<b>13%</b>
<i>% du chiffre d'affaires Bar</i>	<i>66,6%</i>	<i>62,8%</i>	<i>59,5%</i>		
<i>coef multiplicateur</i>	<i>1,79</i>	<i>1,79</i>	<i>1,91</i>		

Les charges directes du Spa continuent de baisser, reflétant une gestion efficace des coûts et une rentabilité améliorée sur cette activité.

	2023	2024	2025	Ecart 25-24 K€ %	
<b>Charges directes SPA</b>	<b>18 436</b>	<b>14 598</b>	<b>13 706</b>	<b>-1</b>	<b>-7%</b>
<i>en % du CA SPA</i>	<i>7,2%</i>	<i>5,04%</i>	<i>3,94%</i>		

Les coûts liés à l'énergie augmentent de 9%, mais restent stables en proportion du chiffre d'affaires.

	2023	2024	2025	Ecart 25-24 K€ %	
Electricité	114 200	137 575	148 042	10	7%
Eau	8 796	12 730	16 723	4	24%
<b>Coût de l'énergie</b>	<b>122 996</b>	<b>150 306</b>	<b>164 765</b>	<b>14</b>	<b>9%</b>
<i>% CA d'activité</i>	<i>7,3%</i>	<i>6,73%</i>	<i>6,83%</i>		

Les charges liées au ménage et à la gestion du linge représentent 35% des charges variables.

Leur progression est difficilement maîtrisable. Les augmentations d'Elis riviera sont supérieures à celles prévues au contrat, mais l'entreprise est incontournable sur son marché / situation géographique.

	2023	2024	2025	Ecart 25-24	
				K€	%
SPN - ménage des cham	139 886	178 412	194 986	17	9%
<i>en % du CA Hébergement</i>	<i>11,3%</i>	<i>11,0%</i>	<i>11,6%</i>		
<i>#/chambre occupée</i>	<i>29,1 #</i>	<i>24,8 #</i>	<i>25,6 #</i>		3,3%
ELIS Riviera -	59 432	77 745	87 337	10	11%
<i>en % du CA Hébergement</i>	<i>4,8%</i>	<i>4,8%</i>	<i>5,2%</i>		
<i>#/chambre occupée</i>	<i>12,4 #</i>	<i>10,8 #</i>	<i>11,5 #</i>		6,2%
<b>Total</b>	<b>199 319</b>	<b>256 157</b>	<b>282 324</b>	<b>26</b>	<b>9%</b>
<i>en % du CA Hébergement</i>	<i>16,2%</i>	<i>15,8%</i>	<i>16,7%</i>		
<i>#/chambre occupée</i>	<i>41,5 #</i>	<i>35,5 #</i>	<i>37,0 #</i>		

Ces charges représentent près de 17% du chiffre d'affaires de l'hébergement.

Le contrat de la société de ménage SPN a été renégocié à la date d'échéance du contrat. Il devrait produire son plein effet en 2026, avec des tarifications en baisse, la reprise du poste de gouvernante et d'une partie des charges facturées y afférent.

Le chiffre d'affaires généré par les OTA diminue légèrement en 2025, mais leur part dans le Hébergement reste significative. Les commissions associées augmentent, traduisant un coût plus élevé des ventes via ces plateformes.

	2023	2024	2025	Ecart 25-24	
				K€	%
Chiffre d'affaires OTA (TB-)	357 210	541 191	504 863	-36	-6,7%
<i>Part des OTA</i>	<i>29,0%</i>	<i>33,4%</i>	<i>30,0%</i>		
<b>Commissions OTA</b>	<b>59 902</b>	<b>97 655</b>	<b>100 077</b>	<b>2</b>	<b>2,4%</b>
<i>Taux</i>	<i>16,8%</i>	<i>18,0%</i>	<i>19,8%</i>		

Booking reste le 1<sup>er</sup> réservataire avec 70% du marché, vient ensuite Expedia avec 26%.

Les consommables restent proportionnés au chiffre d'affaires. La hausse en 2024 était liée à la mise en place de la buanderie, avant de se stabiliser en 2025.

	2023	2024	2025	Ecart 25-24	
				K€	%
Lessive	8 309	15 279	3 567	-12	-77%
Autres	9 576	18 436	23 617	5	28%
<b>consommables</b>	<b>17 885</b>	<b>33 716</b>	<b>27 184</b>	<b>-7</b>	<b>-19%</b>
<i>% CA d'activité</i>	<i>1,4%</i>	<i>2,1%</i>	<i>1,6%</i>		

### Les charges de personnel : 1 318K€

Suite aux changements organisationnels mis en place en 2024, notamment la création d'un pôle Direction, les charges de personnel se stabilisent, tandis que leur poids dans le chiffre d'affaires diminue, traduisant une meilleure structuration et une productivité renforcée.

	2023	2024	2025	Ecart 25-24	
				K€	%
Coût personnel	589 710	1 022 363	1 018 138	-4	-0,4%
Sous-traitance Perso.	278 313	279 054	300 119	21	7,5%
<b>Total</b>	<b>868</b>	<b>1 301 417</b>	<b>1 318 256</b>	<b>17</b>	<b>1,3%</b>
<i>en % du CA total</i>	<i>49,4%</i>	<i>51,5%</i>	<i>47,1%</i>		

## ✚ Le personnel interne de la société

	2023	2024	2025	Ecart 25-24 K€	
Coût salarial	553987	975686	952215	-23	-2%
Logts, assu., charges	35723	46677	65923	19	41%
<b>Coût personnel PMR</b>	<b>589710</b>	<b>1 022363</b>	<b>1 018138</b>	<b>-4</b>	<b>-0,00</b>

La diminution de la masse salariale est en adéquation avec celle de l'Effectif Temps Plein Moyen (-2,19 ETP)  
Par contre les charges annexes (loyers, charges locatives, assurances, entretien ...des logements mis à disposition) augmentent de 19 K€.

	2023	2024	2025
Effectif présent au 31 déc.	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
Effectif Temps Plein Moy.	15,66	23,54	21,35
Turn over	173%	210%	295%
Nbr d'arrivées	26	43	65
Nbre de départs	19	41	65

Le turnover demeure très élevé, reflétant un manque d'attractivité du secteur d'activité.

Cette situation persiste malgré des conditions de travail favorables, mais reste pénalisée par le sentiment d'éloignement des principaux centres de vie, impactant la fidélisation des équipes.

La répartition du coût salarial (hors frais annexes) entre les différentes activités de la société est présenté ci-contre :

Charges de perso. (hors hébergement)	2023	2024	2025	Ecart 25-24 K€ %	
Hébergement	189 415	257 912	258 379	0	0%
Bar	84 289	127 419	162 205	35	27%
SPA	98 436	96 980	146 069	49	51%
PTR	-	134 848	53 504	-81	-60%
Direction	36 183	186 970	179 691	-7	-3,9%
Blanchisserie	35 349	65 115	37 445	-28	-42%
Technique	110 316	106 442	114 921	8	8,0%
<b>Total</b>	<b>553 987</b>	<b>975 686</b>	<b>952 215</b>	<b>-23</b>	<b>-2%</b>



Le coût du contrat SPN est stable.

## La sous-traitance

resté	2023	2024	2025	Ecart 25-24 K€	
Gardien de nuit / Bar	-	22 431	22 814	0	1,7%
Chargée commerciale	-	-	26 825	27	NA
Intervenants S P A	45 530	10 875	2 338	-9	-78,5%

<b>sous-total</b>	<b>45 530</b>	<b>33 306</b>	<b>51 976</b>	<b>19</b>	<b>56,1%</b>
SPN - Gouvernante	74 043	79 218	81 311	2	2,6%
SPN - Ménage résidence	145 507	153 740	156 605	3	1,9%
SPN - Ménage SPA	13 233	12 789	10 227	-3	-20,0%
<b>sous-total</b>	<b>232 783</b>	<b>245 747</b>	<b>248 142</b>	<b>2</b>	<b>1,0%</b>
<b>Total</b>	<b>278 313</b>	<b>279 054</b>	<b>300 119</b>	<b>21</b>	<b>7,5%</b>

Le poste de chargé commercial a été sous-traité pour développer l'activité Groupe, a contrario, nous avons diminuer le recours aux prestataires externes pour le SPA grâce à de meilleures qualifications des salariées.

- Les frais généraux 430 K€

	2023	2024	2025	Ecart 25-24		Budget 2025	Ecart budgétaires	
				K€	%			
Locations	7 545	8 542	2 400	-6	-256%	3 000	-1	-25%
Maintenance technique	161 769	140 668	152 969	12	8%	141 335	12	8%
Maintenance informatique	32 400	33 948	37 666	4	10%	33 535	4	11%
Assurances	16 595	17 689	19 542	2	9%	18 746	1	4%
Téléphonie / Fibre / Mobiles	11 659	18 301	17 079	-1	-7%	18 100	-1	-6%
SACEM	1 718	1 245	2 739	1	55%	1 300	1	53%
Frais de gestion Habitat 06	15 000	15 000	15 000	-	-	15 000	0	-
Autres frais	162 036	182 574	182 516	-0	-0%	134 800	48	26%
<b>Frais généraux</b>	<b>408 722</b>	<b>417 967</b>	<b>429 911</b>	<b>12</b>	<b>3%</b>	<b>365 816</b>	<b>-64</b>	<b>-15%</b>

📁 Location

La dénonciation en 2024 des contrats de location des véhicules LEM explique la diminution de ce poste.

Les autres lignes concernent : 2 moulins 2 bacs vapeur pour de 1 800 €HT/an

1 machine à café à capsules au tarif de 600 € HT/an.

● Maintenance technique

Le coût des contrats est maîtrisé avec même une économie sur 2025 notamment avec le changement de prestataire pour l'entretien des espaces verts.

Par contre les réparations hors contrat ont doublé en 2025 passant de 16 K€ à 38 K€ qui peuvent se regrouper comme suit :

- Intervention réparation spa 13 K€
- Intervention TV 7 K€
- Intervention colonne sèche 5 K€
- Entretien voiture 2 K€
- Entretien divers 10 K€

● Maintenance informatique

L'augmentation observée s'explique par la redevance Watchguard (anti-cyber attaque) de 3 758 €. Le coût des logiciels MEDIALOG et D EDGE a augmenté de 10%.

Deux nouveaux logiciels ont été souscrit :

- Connectivity : 1481€/an, Gestion des connexions et réseau.
- Logiciel d'hygiène OCTOPLUS Logiciel hygiène : 518€/an, gestion de l'hygiène informatique (nettoyage, maintenance, prévention).

● Assurances

Les assurances auto sont restées stables, par contre la RCP et la multirisques ont augmenté respectivement de 853 € et 1 042 €.

● Fibre / mobiles / affranchissement

Après la forte augmentation du coût de la fibre en 2024 (liée à la mise en gestion de Pure Thermal), les coûts se sont stabilisés.

	2023	2024	2025	Ecart 25-24	
				K€	%
Affranchissement	188	388	104	0	-271%
SFR - Mobiles	2 175	2 313	1 744	-1	-33%
LINKT Fibre internet	9 296	15 600	15 230	0	-2%
<b>Total</b>	<b>11 659</b>	<b>18 301</b>	<b>17 079</b>	<b>-1</b>	<b>-7,16%</b>

, ( SACEM

L'abonnement à l'UMHI permet de bénéficier de réductions sur les cotisations.

, ( Frais de gestion Habitat 06

Non réévalués, ils restent inchangés par rapport aux années précédentes.

, ( Autres frais 182 K€

	2023	2024	2025	Ecart 25-24 K€	
Petit équipement	79 586	62 107	68 743	7	11%
Honoraires	13 066	39 695	24 519	-15	-38%
Pub, annonces, catalogues	26 451	26 202	58 755	33	124%
Frais bancaires	14 674	20 925	19 216	-2	-8%
Impôts locaux	13 638	21 639	3 222	-18	-85%
Voyages et déplacement	7 342	7 429	7 439	0	0%
Exceptionnel	7 280	4 578	621	-4	-86%
<b>Autres frais</b>	<b>162 036</b>	<b>182 575</b>	<b>182 516</b>	<b>0</b>	<b>-0,03%</b>

Les charges de fonctionnement demeurent globalement stables, mais l'exercice présente un dépassement du budget initial de 26 %.

Ce dépassement résulte principalement :

- de besoins accrus en équipements (vaisselle, linge, petit équipement), représentant un surcoût de 29 k€,
- ainsi que de la hausse du poste « publicité, annonces et insertions », liée notamment aux annonces de recrutement, avec un dépassement de 26 k€.

Bien que les honoraires aient diminué par rapport à l'exercice précédent, ils restent supérieurs au budget de 10 k€. La diminution des impôts locaux, consécutive à l'obtention d'un dégrèvement, contribue à compenser partiellement ces surcoûts.

• Redevance SAS Destination Vésubie

Le bail est indexé sur l'évolution de l'ILC du 2<sup>ème</sup> trimestre qui a été de 3%.

Les taxes foncières n'ont augmenté que de 1,4% soit + 506 €.

Le rapport redevance sur chiffre d'affaires est de 40% contre 44% en 2024.

	2023	2024	2025
<b>Loyers annuels HT</b>	<b>1 004 888</b>	<b>1 064 880</b>	<b>1 097 144</b>
	ILC 3T 2022	ILC 3T 2023	ILC 3T 2024
<i>ILC 3<sup>ème</sup> Trimestre</i>	126,13	133,66	137,71
<i>Aug. En €</i>	74 888	59 992	32 264
<i>En %</i>	8,1%	6,0%	3,0%
<b>Charges</b>	<b>28 437</b>	<b>37 151</b>	<b>37 657</b>
<i>Aug. En €</i>	2 200	8 714	506
<i>En %</i>	8,4%	30,6%	1,4%
<b>TOTAL</b>	<b>1 033 325</b>	<b>1 102 031</b>	<b>1 134 801</b>

• Autres charges

, ( Dotations aux amortissements

Peu d'investissements notables en 2025, le remplacement de téléviseurs, lave-vaisselle bar, des rideaux sur le logement A202 et un défibrillateur.

L'impact sur le résultat comptable, au travers des dotations aux amortissements, est le suivant :

Dotations aux amort.	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Investissement initial Invest. 2022	136 221	282 713	282 601	275535	235526	187557	174658
Invest. 2023		19 183	25 567	25567	11557	6483	5162
Invest. 2024			7 559	16267	16267	11975	9478
Invest. 2025				11639	18490	18490	14694
Invest. 2026					540	540	540
<b>Total</b>	<b>136 221</b>	<b>301 896</b>	<b>315 727</b>	<b>329008</b>	<b>282380</b>	<b>225045</b>	<b>204 532</b>

Les investissements des 3 dernières années sont présentés ci-contre.

Ils sont financés en fonds propres.

Depuis l'origine, 2 509 K€ d'aménagements ont été réalisés.

Investissements annuels	2023	2024	Invest. 25 Dim. 25	TOTAL
Logiciels, Licences IV, photothèque		8430	-	71583
Mat Industriel / Outils - cuisine		17311	1 478	312230
Vêtements de travail	1146		-	11301
Linge SPA	19221	7035	-	57343
Vaisselle Verrerie		2421	-	55253
Machines de la buanderie			-	11213
Mobilier hébergement /lobby	22696	9188	1 654 -5 702	1 756811
Mobilier du SPA	3677	16740	-	40313
Mobilier divers	636	14280	-	19679
Installation, agencement divers		2990	2 576	5566
Petits équipements			-	58747
Véhicules et vélos	23959	12450	-	69210
Materiel informatique	1769	832	-	27846
Titres immobilisés		10000	-	10000
Dépôts et cautionnements versés	1410	200	-	1860
<b>TOTAUX</b>	<b>74514</b>	<b>101876</b>	<b>5 708 -5 702</b>	<b>2 508954</b>

#### 🔑 Les intérêts

L'investissement initial est financé par 2 emprunts Caisse d'Epargne Côte d'Azur/Crédit Agricole (1,8 M€) /10 ans au taux de (1,70%/1,80%), la somme des annuités/mensualités est de **197 457 € par an**.

L'augmentation de capital réalisée 2024 a permis de solder le compte courant, aucun intérêt n'a ainsi été versé en 2025.

	2023	2024	2025
<i>Capitaux restant dus</i>	1 417 613	1 244 224	1 067 787
Intérêts emprunts	26593	23589	20 532
<i>Montant du CCA</i>	2 660 000		
Intérêts des CCA	9297		
<b>Charges financières</b>	<b>35890</b>	<b>23589</b>	<b>20 532</b>

## Analyse du Bilan

BILAN ACTIF	2023	2024	2025
Actif brut immobilisé	2 407 071	2 508 947	2 510 489
Cumule des Dotations aux am	-751 222	-1 080 230	-1 356 908
<b>Actif immobilisé</b>	<b>1 655 849</b>	<b>1 428 717</b>	<b>1 153 581</b>
Stocks	19 233	24 401	44 116
Créances diverses	62 781	85 659	65 437
Trésorerie	123 393	2 425 579	1 475 147
Charges constatées d'avance	11 778	17 234	16 609
<b>Actif circulant</b>	<b>217 184</b>	<b>2 552 873</b>	<b>1 601 308</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 873 034</b>	<b>3 981 590</b>	<b>2 754 888</b>

BILAN PASSIF	2023	2024	2025
Capital social	200000	3 774 000	3 774000
RAN	-1 275662	-531	-1 404749
Résultat de l'exercice	-1 460869	-1 404 218	-1 171812
Autres			
<b>Capitaux propres</b>	<b>-2 536531</b>	<b>2 369 251</b>	<b>1 197439</b>
Emprunts	1 417613	1 244 224	1 067787
ICNE	3999	3 520	3032
Comptes courants	2 660000	0	
Autres dettes	327953	364 595	486631
Produits constatés d'avance			
<b>Total des dettes</b>	<b>4 409565</b>	<b>1 612 339</b>	<b>1 557450</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 873034</b>	<b>3 981 590</b>	<b>2 754888</b>

Le coût d'accordéon sur le capital réalisé en 2024 (+6 310 K€ - 2 737 K€) a permis :

- de renforcer les capitaux propres
- d'effacer les déficits cumulés fin 2023 de 2 737 K€
- d'augmenter la trésorerie de 3 M€ ;
- de rembourser totalement le compte courant d'Habitat 06

L'atteinte du résultat budgété de - 874 K€ aurait juste permis de maintenir les capitaux propres supérieurs à la moitié du capital social.

Le résultat obtenu de - 1 171 K€ inscrit les capitaux propres en deçà de la moitié du capital social, une résolution sera à prendre pour le maintien de l'activité et une information sera faite au greffe du Tribunal de Commerce.

## Evolution de la satisfaction clients 2025

Elle demeure bien orientée et en progression sur l'ensemble de canaux de distribution.

	janv-25	févr-25	mars-25	Note globale fin mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	Note globale fin juin-25	juil-25	août-25	sept-25	Note globale fin sept-25	oct-25	nov-25	déc-25	Note globale fin déc-25
<b>Site internet</b>																
Satisfaction des clients Pure Montagne Resort	↘	↘	↗	94,81/100	↗	↘	↗	90,11/100	↗	↘	↗	90,48/100	↗	↘	↗	93,58/100
<b>Sites partenaires web</b>																
Booking.com	↘	↗	↗	8,3/10	=	↗	=	8,4/10	↗	=	↗	8,5/10	=	=	↗	8,6/10
Expedia.fr	↗	↗	↗	9,2/10	↗	↗	↘	9,2/10	=	=	=	9,2/10	=	=	=	9,2/10
Staycation.fr	↗	↗	-	9,6/10	=	=	=	9,6/10	=	=	=	9,6/10	=	=	=	9,6/10
Weekendesk.fr	↗	-	-	8,5/10	=	=	↗	8,6/10	↗	=	-	8,8/10	↗	↗	↗	9,1/10
<b>Plateforme web</b>																
Google.fr	↗	↗	↘	4,3/5	=	↘	=	4,3/5	=	=	=	4,3/5	=	↗	=	4,4/5
Tripadvisor.fr	-	-	↗	4,5/5	↗	=	↗	3,9/5	=	=	=	3,9/5	=	=	=	3,9/5

### 3. SCI Immobilière Carré Lyaute

SCI Immobilière Carré Lyautey	2023	2024	2025	Ecart avec 2024		Budget 2025	Ecart budgétaires	
				K€	%		K€	%
Loyers des logements	188 172	197 076	191 919	-5	-2,6%	193 300	-1	-0,7%
Loyers garages	16 163	17 132	16 941	0	-1,1%	16 800	0	0,8%
<b>Loyers 20 PLI</b>	<b>204 335</b>	<b>214 208</b>	<b>208 860</b>	<b>-5</b>	<b>-2,5%</b>	<b>210 100</b>	<b>-1</b>	<b>-0,6%</b>
Loyers bureaux MSD	575 027	601 143	619 678	19	3,1%	619 678	-	-
Loyers garages MSD	49 587	51 839	53 437	2	3,1%	53 437	-	-
<b>Loyers MSD</b>	<b>624 614</b>	<b>652 982</b>	<b>673 115</b>	<b>20</b>	<b>3,1%</b>	<b>673 115</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Loyers</b>	<b>828 949</b>	<b>867 190</b>	<b>881 975</b>	<b>15</b>	<b>1,7%</b>	<b>883 215</b>	<b>-1</b>	<b>-0,1%</b>
Charges sur vacants	-962	358	1 911	2	434%	-2 000	4	-196%
Autres produits d'exploit.	3 326	2 491	2 997	1	20,3%	2 500	0	20%
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>831 313</b>	<b>870 039</b>	<b>887 341</b>	<b>17</b>	<b>2,0%</b>	<b>883 715</b>	<b>4</b>	<b>0,4%</b>
Entretien courant, REL	-26 196	-33 286	-12 589	21	-62%	-35 000	22	-64%
Sinistres - Indem. Assur.	-7 323		-168	0		-4 000	4	-96%
<b>Maintenance patrimoine</b>	<b>-33 520</b>	<b>-33 286</b>	<b>-12 757</b>	<b>21</b>	<b>-61,7%</b>	<b>-39 000</b>	<b>26</b>	<b>-67%</b>
Assurances	-11 711	-10 346	-17 102	-7	65,3%	-18 000	1	-5,0%
Honoraires	-62 926	-69 408	-69 112	0	-0,4%	-72 000	3	-4,0%
Autres charges externes	-1 496	-994	-738	0	-25,8%	-5 000	4	-85%
<b>Frais de structure</b>	<b>-76 133</b>	<b>-80 748</b>	<b>-86 952</b>	<b>-6</b>	<b>7,7%</b>	<b>-95 000</b>	<b>8</b>	<b>-8,5%</b>
TFPB et autres taxes	-17 469	-22 914	-21 564	1	-5,9%	-22 849	1	-5,6%
Amortissements	-276 782	-276 782	-276 782	0	-	-280 000	3	-0
Provisions et pertes clients	-9 919	1 366	-808	-2	-159,1%	-8 000	7	-89,9%
<b>Autres charges</b>	<b>-304 170</b>	<b>-298 331</b>	<b>-299 154</b>	<b>-1</b>	<b>0,3%</b>	<b>-310 849</b>	<b>12</b>	<b>-3,8%</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>417 490</b>	<b>457 674</b>	<b>488 479</b>	<b>31</b>	<b>6,7%</b>	<b>438 866</b>	<b>50</b>	<b>11%</b>
Produits financiers	1 971	3 942	4 231	0	7,4%	1 500	3	182%
Charges d'intérêts	-227 490	-222 049	-192 296	30	-13,4%	-200 366	8	-4,0%
<b>Résultat financier</b>	<b>-225 519</b>	<b>-218 108</b>	<b>-188 065</b>	<b>30</b>	<b>-13,8%</b>	<b>-198 866</b>	<b>11</b>	<b>-5,4%</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>191 971</b>	<b>239 566</b>	<b>300 414</b>	<b>61</b>	<b>25,4%</b>	<b>240 000</b>	<b>60</b>	<b>25%</b>
						0		
<b>Autofinancement Net</b>	<b>59 354</b>	<b>100 776</b>	<b>145 069</b>	<b>44</b>	<b>44,0%</b>	<b>98 775</b>	<b>46</b>	<b>47%</b>

La baisse du taux du Livret A et une maîtrise des dépenses de maintenance ont permis d'obtenir en 2025 des résultats supérieurs à 2024 et aux prévisions budgétaires.

--ooOoo--

#### **PROJET DE DELIBERATION : Rapport d'activité des filiales**

Après avoir entendu le rapport du Directeur général et en avoir débattu, les Administrateurs prennent acte du rapport d'activité 2025 des filiales d'Habitat 06.

**Cette délibération est mise aux voix.**

**Habitat 06 4.1.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €) Exercice 2025**

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° de compte	LIBELLES	MONTANT	N° de compte	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
8021	Avals, caution, garanties reçus	3 786 000	8011	Avals, cautions, garanties donnés	23 054 001
80221	Contrats d'emprunts access <sup>s</sup> signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts :	-
80222	Avenants en cours (accession PAP)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	917 885	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail				
8028	Autres engagements reçus		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
			8018	Autres engagements donnés - reste à payer	1 061 346
				- Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-access <sup>s</sup> )	1 061 346
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	- Engagements divers	
	<b>TOTAL . . . .</b>	<b>4 703 885</b>		<b>TOTAL . . . .</b>	<b>24 115 347</b>

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	847 500			
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

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)	
	<b>TOTAL . . . .</b>	<b>0,00</b>		<b>TOTAL . . . .</b>	<b>0,00</b>

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

Habitat 06

Exercice 2025

	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
<b>ORIGINES :</b>						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat						
12 - Résultat de l'exercice N-1		-1 212 11		-446 250		-765 860
<b>Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)</b>						
N° de(s) compte(s) prélevé(s)						
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat						
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres						
<b>AFFECTATIONS :</b>						
- Affectation aux réserves :						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)						
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique société)						
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (OPH)						
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		-446 250		-446 250		
10685 Réserves sur cessions immobilières						
10688 Réserves diverses		-765 860				-765 860
<b>457 Dividendes (spécifique sociétés)</b>						
<b>11 Report à nouveau après affectation du résultat</b>		0,00		-0		0
<b>TOTAL . . . .</b>		<b>-1 212 110</b>	<b>-1212 11</b>	<b>-446 250</b>	<b>-446 250</b>	<b>-765 860</b>

(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

	Exercice N - 4	Exercice N - 3	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires (hors 703)	15 026 134	14 761 384	15 842 116	36 687 152	27 401 908
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	8 829 983	8 620 050	6 482 841	4 615 592	10 576 244
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	1 817 794	976 702	1 580 193	1 212 110	614 475
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exer	29	29	30	31	31
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte	1 409 367	1 433 724	1 490 098	1 602 655	1 562 611
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale,	690 693	706 886	730 595	807 668	831 331

## 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
<b>a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)</b>	<b>103 857</b>	<b>2 426 403</b>	<b>4 680 178</b>	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	813 882	1 241 098	1 039 169	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	19 026 751	40 187 777	31 049 413	
d) Charges récupérées (comptes 703)	3 184 635	3 500 625	3 647 505	
<b>e) (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM16</b>	<b>655 998</b>	<b>37 928 250</b>	<b>28 441 077</b>	
<b>f) = a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (1)</b>	<b>0,62%</b>	<b>6,40%</b>	<b>16,46%</b>	<b>7,83%</b>

**4.3.1 - MOUVEMENTS DES POSTES  
DE L'ACTIF IMMOBILISE**

Habitat 06

Exercice 2025

N de Compte 1	2	Valeurs brute au début de l'exercice 3	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		Valeur brute à la fin de l'exercice 8 (3+5+6-7)
			Acquisitions, créations, apports (3) 4	Virements de poste à poste (4) 5	Virements de poste à poste, abandons de projets, rembt anticipés 6	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursem ent courant des prêts (5) 7	
<b>INCORPORELLES</b>							
201	Frais d'établissement	-					-
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	276 538		1 110			277 648
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232- 237)	-					-
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisation incorporelles	136 015	11 868				147 883
	<b>Total I</b>	<b>412 552</b>	<b>11 868</b>	<b>1 110</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>425 530</b>
<b>CORPORELLES</b>							
<b>TERRAINS</b>							
2111	Terrains nus	-					-
2112- 2113-	Terrains aménagés, loués, bâtis	40380 920	9 000	793 000			41182 920
212	Agencements - Aménag. de terrains	-					-
	<b>Total II</b>	<b>40380 920</b>	<b>9 000</b>	<b>793 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41182 920</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]	338366 558	1103 839	4893 825	3555 371	112 547	340696 304
	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants		986 612	4725 060	3555 371		
	Additions et remplacements de composants (1)		117 227	168 765		112 547	
214 (sauf 21415-2145)	Constr. locatives sur sol d'autrui - Additions et remplacements de composants compris [B]	18761 137	-	9423 506	-	-	28184 643
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants			9423 506			
	Additions et remplacements de composants (1)						
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install administratifs [C]	-					-
	<b>Total III [A+B+C]</b>	<b>357127 695</b>	<b>1103 839</b>	<b>14317 331</b>	<b>3555 371</b>	<b>112 547</b>	<b>368880 948</b>
215	<b>Instal. Tech - Matériel - outillage</b>	<b>140 212</b>	<b>6 139</b>				<b>146 351</b>
<b>DIVERS</b>							
2181	Installations générales agencements aménagements divers	284 176					284 176
2182	Matériel de transport	132 340	57 365			23 420	166 284
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	126 563	17 586			1 001	143 148
2184	Mobilier	661 253	7 861				669 115
2188	Diverses	-					-
	<b>Total V</b>	<b>1204 331</b>	<b>82 812</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 421</b>	<b>1262 723</b>
22	<b>Immeuble en location-vente, location-attribution, affectation</b>	<b>-</b>					<b>-</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	-					-
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles : . Construction et acquisition-amélioration	14319 153	11770 321		11556 070		14533 404
	. Additions et remplacements de composants (1)	-					-
238	Avances et acomptes	-					-
	<b>Total VII</b>	<b>14319 153</b>	<b>11770 321</b>	<b>-</b>	<b>11556 070</b>	<b>-</b>	<b>14533 404</b>
	<b>Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>413172 312</b>	<b>12972 111</b>	<b>15110 331</b>	<b>15111 441</b>	<b>136 967</b>	<b>426006 346</b>
<b>FINANCIERES</b>							
261-266-2675- 2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	14736 648				135 115	14601 533
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	9650 000					9650 000
269- 271-274 - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	730					730
2678-2768	Intérêts courus	-					-
	<b>Total IX</b>	<b>24387 378</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>135 115</b>	<b>24252 263</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX)</b>	<b>437972 242</b>	<b>12983 979</b>	<b>15111 441</b>	<b>15111 441</b>	<b>272 082</b>	<b>450684 139</b>

#### 4.4.1 - AMORTISSEMENTS

**Habitat 06** situation et mouvements de l'exercice Exercice 2025

N° de Compte 1	Immobilisations amortissables 2	Montant des amortissements au début de l'exercice 3	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 6	Montant des amortissements en fin d'exercice 7
			Amortissement linéaire 4	Autres méthodes (1) 5		
<b>INCORPORELLES</b>						
2801	Frais d'établissement	-				-
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	121 352	5 069			126 421
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	119 543	11 616 131 159			
<b>Total I</b>		<b>240 895</b>	<b>16 685</b>	-	-	<b>257 580</b>
<b>CORPORELLES</b>						
2812	Agencements - Aménagements de terrains <b>Total II</b>	-				-
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	65 955 584	6 690 877		67 803	72 578 658
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	4 928 711	1 648 028			6 576 739
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	-				-
<b>Total III</b>		<b>70 884 296</b>	<b>8 338 904</b>	-	<b>67 803</b>	<b>79 155 396</b>
2815	Instal. Techn. Mat. et outillage <b>Total IV</b>	<b>64131</b>	<b>19 232</b>			<b>83 363</b>
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	230 906	19 257			250 164
28182	Matériel de transport	87 380	25 874		17 838	95 416
28183	Matériel de bureau et informatique	61 146	21 485		1 001	81 630
28184	Mobilier	125 032	61 388			186 421
28188	Diverses	-				-
<b>Total V</b>		<b>504 464</b>	<b>128 005</b>	-	<b>18 838</b>	<b>613 631</b>
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>Total VI</b>	-				-
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>		<b>71 693 785</b>	<b>8 502 827</b>	-	<b>86 642</b>	<b>80 109 970</b>

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

(2) A détailler dans le tableau n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE.

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

#### 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

N° de Compte 1	Immobilisations amortissables 2	Éléments transférés en actif circulant 3	Éléments cédés 4	Autres sorties d'actif (3) 5	Reprises sur amortissements (1) 6	Total des diminutions (2) 7
<b>INCORPORELLES</b>						
2801	Frais d'établissement				-	-
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit				-	-
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles				-	-
<b>Total I</b>		-	-	-	-	-
2812	Agencements - Aménagements de terrains <b>Total II</b>				-	-
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)			67 803	-	67 803
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)				-	-
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs				-	-
<b>Total III</b>		-	-	<b>67 803,42</b>	-	<b>67 803,42</b>
2815	Instal. Techn. Mat. et outillage <b>Total IV</b>				-	-
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installation générale agencement aménagement divers (2181)				-	-
28182	Matériel de transport		17 838		-	17 838
28183	Matériel de bureau et informatique			1 001	-	1 001
28184	Mobilier				-	-
28188	Diverses				-	-
<b>Total V</b>		-	<b>17 838</b>	<b>1 001</b>	-	<b>18 838</b>
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) <b>TOTAL VI</b>				-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>		-	<b>17 838</b>	<b>68 804</b>	-	<b>86 642</b>



Nature 1	Montant au début de l'exercice	Augm entations : dotations de l'exercice 3	Dim inutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
Amortissements dérogatoires	-	-	-	-
Provision spéciale de réévaluation	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	-	-	-	-
Pour litiges	40 000			40 000



N° cpte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sureté réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	3 150 389	88 805	344 991	2 716 593	
163	Emprunts obligataires (1)				-	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	232 393 798	4 142 412	20 602 159	207 649 228	5870 730
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	1 006 209	Non ventilable (3) :		1 006 209	
1654	Redevances location - accession	-			-	
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 (5)	-			-	
<del>1682/1683</del>	concourus non échus	4 228 472	4 228 472		-	
16883	Intérêts compensateurs	53 819		53 819	-	
	<b>TOTAL I dettes financières</b>	<b>240 832 687</b>	<b>8 459 689</b>	<b>21 000 969</b>	<b>211 372 029</b>	<b>5870 730</b>
	dont emprunts remboursables in fine				0	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	-			-	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	-		-		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	2 416 740	726 902	499 500	1 190 338	
419	Clients créditeurs	1 922 607	1 922 607		-	
42	Personnel et comptes rattachés	426 083	426 083	-		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	107 156	107 156	-		
44	Etat et autres collectivités publiques :	75 687	75 687	-		
	443 Opérations particulières	-		-		
	44 sauf 443 Autres	75 687	75 687	-		
45	Groupe, associés et opérations de coopération :	-	-	-		
	451 Groupes	-		-		
	454 Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	-		-		
	455/4563/457 Associés	-		-		
	458 Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E	-		-		
46	Créditeurs divers :	406 482	406 482	-		
	461 Opérations pour le compte de tiers	-		-		
	46 sauf 461 Autres dettes	406 482	406 482	-		
	<b>ligne réservée comptes sociaux- ne pas supprimer</b>					
	<b>TOTAL II</b>	<b>5 354 755</b>	<b>3 664 917</b>	<b>499 500</b>	<b>1 190 338</b>	<b>-</b>
487	Produits constatés d'avance :	11 926	11 926	-		
	4871 Sur exploitation	-		-		
	4872 Sur vente de lots en cours	11 926	11 926	-		
	4878 Autres produits constatés d'avance	-		-		
	<b>TOTAL III</b>	<b>11 926</b>	<b>11 926</b>	<b>-</b>		
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>	<b>246 199 368</b>	<b>12 136 532</b>	<b>21 500 469</b>	<b>212 562 367</b>	<b>5870 730</b>
!	Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 557 885				
!	Emprunts remboursés en cours d'exercice	5 151 776				
!	Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banque  
(0) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin

## Habitat 06

## 4.7.1 - ETAT DES CREANCES

Exercice 2025

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
267	Créances rattachées à des participations	9 650 000		9 650 000
2781	Prêts principaux (accession)	-		-
2782	Prêts complémentaires (accession)	-		-
2783	Prêts aux S.C.C.C.	-		-
274	Autres prêts	-		-
275/27	Autres immobilisations financières	730		730
	<b>TOTAL I</b>	<b>9 650 730</b>	<b>-</b>	<b>9 650 730</b>
409	Fournisseurs débiteurs	111 505	111 505	-
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	1 489 177	1 489 177	-
416	Clients douteux ou litigieux	1 133 275	1 133 275	-
412	Créances sur acquéreurs	-		-
413/414/ 415/418	Autres créances clients	74 987	74 987	-
42	Personnel et comptes rattachés	1 500	1 500	-
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-		-
44	Etat et collectivités publiques	1 914 993	460 100	1 454 893
	443 Opérations particulières	-		-
	44 sauf 443 Autres (1)	1 914 993	460 100	1 454 893
45	Groupe, associés et opération de coopération	-	-	-
	451 Groupe	-		-
	0 Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C.	-		-
	0 Associés - comptes courants	-		-
	4562 (spécifique sociétés) - Capital souscrit et appelé, non versé	-		-
	458 Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	-		-
46	Débiteurs divers :	1 825 868	1 530 773	295 095
	461 Opérations pour le compte de tiers	-		-
	46 sauf 461 Autres créances (1)	1 825 868	1 530 773	295 095
	<b>TOTAL II</b>	<b>6 551 305</b>	<b>4 801 317</b>	<b>1 749 988</b>
486	Charges constatées d'avance	371 300	58 457	312 843
476	Différence de conversion (actif)	-		-
	<b>TOTAL III</b>	<b>371 300</b>	<b>58 457</b>	<b>312 843</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>16 573 336</b>	<b>4 859 774</b>	<b>11 713 562</b>

<b>(1) RENVOIS</b>	Dont subventions d'investissement à recevoir	1 799 257
	Subventions d'exploitation à recevoir	-
	TVA	115 736

**Habitat 06**

**4.8.1 - FILIALES ET PARTICIPATIONS**

**Exercice 2025**

Informations financières Filiales et participations (1)		C A P I T A L	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quo te-part du capital détenu e (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	M o n t a n t des ca utio ns et ava ls donnés par l'organisme	C hiffre d'aff aires ho rs taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes e ncaiss és par l'o rganism e au cours de l'exercice	A ctivité
					Brute	Nette					
Nom	siren	3	5		6	7	8	9	10	11	12
<b>Filiales et participations (2) (6) :</b>											
<b>- Filiales (7)</b>											
SCI Immobilière carré	521 398 123	400 000	1 382 957	65%	260 000	260 000	1 000 000	-	973 203	52 000	Location
SAS Destination Vésubie	838 764 389	6 700 000	- 255 211	100%	6 700 000	6 700 000	8 650 000	5 470 176	1 134 801	-	Location résidence de tourisme
SAS Pure Montagne Resort	852 276 625	3 774 000	-140 749	100%	6 510 000	1 197 439	-	1 070 819	2 795 848	-	Exploitation résidence de tourisme
<b>- Participations (8)</b>											
Autre filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
<b>TOTAL (10).</b>											
					1 131 532,75	1 131 532,75					
					14601 533	9288972	9650000	6540995		5200	

- (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 la dénomination et le siège social.
- (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 le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", 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 colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266

#### 4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

Exercice 2025

Habitat 06

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)	
<b>Personnels administratifs</b>	<b>21,95</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
- Cadres	14,37			1
- Non Cadres	7,58			
<b>Gardiens d'immeubles</b>	<b>7,91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Cadres				
- Non Cadres	7,91			
<b>Personnels d'immeubles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Cadres				
- Non Cadres				
<b>Personnels de maintenance</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Cadres				
- Non Cadres	1			
<b>TOTAL (h)</b>	<b>30,86</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	29,63			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>	2			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps</i>	1,23			

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

Catégories	C.D.I. (ou sous statut de la fonction publique territoriale)	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié présent au 31 décembre n-1 (différent de l'ETP 31 déc. n-1)	31,14		<b>31,14</b>
- Fins de contrats au cours de l'année	2,36		<b>2,36</b>
+ Contrats signés au cours de l'année	1,61	0,47	<b>2,08</b>
<b>= Effectif au 31 décembre de l'exercice</b>	<b>30,39</b>	<b>0,47</b>	<b>30,86</b>

- (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 - 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 il figurent en fin d'exercice.*

##### Habitat 06

Exercice 2025

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
211 - Terrains		-	-
		-	
		-	
213/214 Constructions	Divers (montants non significatifs)	-	-
		-	
		-	
231 Immobilisations corporelles en cours	Divers (montants non significatifs)	-	43 103
	Les Jardins d'Ollivier	8 483	
	RA La source	19 620	
	Le Cylindre	15 000	
	Divers (montants non significatifs)	-	
31 Terrains à aménager		-	-
		-	
		-	
33 Immeubles en cours	Divers (montants non significatifs)	-	-
		-	
		-	
35 Immeubles achevés	Divers (montants non significatifs)	-	-
		-	
		-	
	Divers (montants non significatifs)	-	
<b>Total</b>			<b>43 102,76</b>

II - Annexe

Fiche n° 10

#### 4.10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

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)	-	24 275	
... En comptes de tiers	-	-	-
... En charges d'exploitation	1 358 252	-	-
... En charges financières	-		-
... En charges exceptionnelles	-	-	
(dont en frais sur ventes... C 67182) (1)	-		
<b>TOTAL</b>	<b>1 358 252</b>	<b>24 275</b>	<b>-</b>

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

**4.11.1 - PRODUCTION IMMOBILISEE  
(COMPTE 72)**

Habitat 06

Exercice 2025

N° Inventaire	OPERATIONS 1	Immobilisations incorporelles (compte 721) (1) 2	Coûts internes (Comptes 7221) (2) 3	Frais financiers (Compte 7222) (3) 4	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (4) 5	TOTAL 6
106	Résidence Autonomie Sospel		34 000	99 133		133 133
113	Les Cinq sens		59 000	147 100		206 100
103	L'Escourachie		11 000			11 000
114	Adapei Antibes		20 000			20 000
116	Résidence Autonomie Gorbio		34 000			34 000
118	Gorbio (12 LLS)		10 000			10 000
126	Le Cylindre		6 600			6 600
107	Vence Av.résistance			324 339		324 339
096	Petit bois			54 659		54 659
304	Breil Bat Arpette (Stock à				995 612	995 612
sans objet	sans objet		174 600	625 231	995 612	1 795 443

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

Habitat 06

Exercice 2025

COMPTES 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	-	-	-	-	-
332 - Opérations groupées, constructions neuves	-	-	-	100	-
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente	-	-	-	0	-
334 - Construction de maisons individuelles (C.C.M.I)	-	-	-	0	100000-
337 - Divers (3)	-	-	-	0	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

#### 4.13.1 - RECAPITULATIF DES

Habitat 06

#### DES CHARGES EXCEPTIONNELLES

Exercice 2025

	NATURE 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671	<b>- Sur opérations de gestion (1) (2)</b>		<b>20 119</b>
	Indemnité contentieux Affaire Carré Lyautey	18 064	
	Divers : montants non significatifs	2 055	
675	<b>- Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut</b>		<b>50 326</b>
	VNC Véhicule	5 582	
	Sortie Composant toiture	44 743	
678	<b>- Autres (1) (2)</b>		-
		-	
687	<b>- Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		-
		-	
	<b>TOTAL</b>	<b>70 445</b>	<b>70 445</b>

#### 4.13.2 - RECAPITULATIF DES PRODUITS EXCEPTIONNELS

	NATURE 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771	<b>- Sur opérations de gestion (1)</b>		<b>19 424</b>
	Trop versé Ass.Dommage ouvrage	1 695	
	Pénalités diverses	1 625	
	Rentrées sur Créances non amorties	13 012	
	Divers : montants non significatifs	3 092	
775	<b>- Produits des cessions d'éléments d'actifs (1) (2)</b>		<b>7 000</b>
	Vente Véhicule	7 000	
777	<b>- Subventions d'investissement virées au résultat</b>		<b>2 770 414</b>
	Subventions d'investissement virées au résultat SIEG	2 764 641	
	Subventions d'investissement virées au résultat H SIEG	5 773	
778	<b>- Autres (1)</b>		-
787	<b>- Reprises sur dépréciations et provisions</b>		-
797	<b>- Transferts de charges exceptionnelles</b>		-
	<b>TOTAL . . . .</b>	<b>2 796 838</b>	<b>2 796 838</b>

(1) Détailler les montants significatifs;

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

## G. Arrêté des comptes d'Habitat 06 et des filiales

Le Conseil d'Administration propose d'arrêter le bilan et les comptes annuels 2025 d'Habitat 06 et de ses filiales tels qu'ils leur ont été présentés au vu des documents comptables correspondants, faisant ressortir :

	<b>SEML Habitat 06</b>	<b>SAS Destination Vésubie</b>	<b>SAS Pure Montagne Desport</b>	<b>SCI Immobilière Carré Lyautey</b>
Total du Bilan	392 596 228	26 235 080	2 754 888	10 291 876
Chiffre d'affaires	31 049 413	1 134 801	2 795 848	973 203
Total des produits	34 006 467	1 135 187	2 834 105	989 326
Total des charges	33 391 992	1 027 365	4 005 917	688 912
Résultat net comptable	614 475	107 821	1 171 812	300 414

**Cette délibération est mise aux voix**

## H. Budget 2026 Habitat 06, filiales et plans d'actions

- HABITAT 06**

Les hypothèses économiques retenues pour bâtir le budget 2026 sont les suivantes :

- Augmentation des loyers : 1,04%
- Taux de vacance financière : 1,40%
- Indexation des taxes foncières : 3,00%
- Evolution des assurances : 1,0 %
- Indexation des autres charges : 2,00%
- Taux du Livret A : 1,7% en janvier puis 1,50%

L'activité 2026 sera marquée par :

- L'agrément de 163 logements
- Le lancement en phase travaux de 6 opérations regroupant 105 logements
- La livraison de la Maison des Alpes-Maritimes
- La mise en location de 17 logements sociaux.

Agréments 2026	Lgts
Biot : av. du jeu de la Baume	45
Cannes : Epanouir	<b>33</b>
Roquefort : Res. Autonomie - ADAPEI	<b>70</b>
Vence : Maréchal Joffre	<b>15</b>
<b>Total</b>	<b>163</b>

Constructions neuves	Equiv. Lgt
St Jeannet : logements sociaux	27
Biot : Nuances	15
Cap d'Ail : Le Balcon des Salines	15 log. locatifs
Saint Vallier : Maisons Bonhomme & Bérard	10 log. en ventes
Antibes : Adapei logements Inclusifs	5
Levens : Maison de Santé & logts inclusifs	23
	10
<b>Lancement des travaux</b>	<b>105</b>
Vence : logements sociaux	9 log. locatifs
Vence : Maison des Alpes Maritimes	2 log. en ventes
Roquebrune : Le Cylindre	bureaux - 13 equiv. Lgts
	8
<b>Mises en service</b>	<b>32</b>

L'évolution du patrimoine est présentée ci-contre :

	2022	2023	2024	2025	Budget 2026
Logements	1 875	1 887	2 041	2 076	2 093
Foyers	1 300	1 352	1 352	1 352	1 352
Autres	114	114	163	163	176
<b>Total</b>	<b>3 289</b>	<b>3 353</b>	<b>3 556</b>	<b>3 591</b>	<b>3 621</b>
<i>Evolution</i>	227 7,4%	64 1,9%	203 6,1%	35 1,0%	30 0,8%

Habitat 06	2024	2025	Budget 2026	Ecart budgétaires	
				K€	%
Logements & annexes	11 055 506	11 835 466	12 070 579	235	2,0%
S L S	59 447	81 670	36 000	-46	-55,9%
R L S	-479 295	-403 864	-445 200	-41	10,2%
Garages	1 075 047	1 171 362	1 192 861	21	1,8%
Bureaux & commerces	644 724	609 562	881 306	272	44,6%
Redevances Foyers	4 253 954	4 880 015	5 120 185	240	4,9%
<b>Loyers</b>	<b>16 609 384</b>	<b>18 174 211</b>	<b>18 855 731</b>	<b>682</b>	<b>3,7%</b>
Prestations de services	313 090	294 163	517 082	223	75,8%
Marge sur ventes réalisées	1 243 425	1 474 038	225 062	-1 249	-84,7%
Charges sur vacants	-130 180	-33 283	-40 000	-7	20,2%
Charges refacturées	104 606	106 130	90 000	-16	-15,2%
Production immobilisée	355 000	274 600	300 000	25	9,2%
Autres produits	-	531 500	16 200	-515	-97,0%
<b>Autres produits</b>	<b>1 885 942</b>	<b>2 647 149</b>	<b>1 108 344</b>	<b>-1 539</b>	<b>-58,1%</b>
Entretien courant, REL	-987 845	-849 639	-911 000	-61	7,2%
Gros entretien	-377 307	-495 613	-617 560	-122	24,6%
Sinistres - Trvx & Indem.	-360	363 385	-285 110	-648	-178,5%
<b>Maintenance atrimoine</b>	<b>-1 365 512</b>	<b>-981 867</b>	<b>-1 813 670</b>	<b>-832</b>	<b>84,7%</b>
Achats non stockés	-117 179	-102 672	-123 500	-21	20,3%
Locations	-211 119	-190 620	-178 300	12	-6,5%
Assurances	-288 038	-548 488	-574 430	-26	4,7%
Honoraires	-632 782	-827 753	-803 670	24	-2,9%
Missions, déplacements	-69 885	-78 007	-77 500	1	-0,7%
Autres charges externes	-763 420	-671 953	-970 000	-298	44,4%
<b>Frais de structure</b>	<b>-2 082 422</b>	<b>-2 419 493</b>	<b>-2 727 400</b>	<b>-308</b>	<b>12,7%</b>
TFPB, TH et TVS	-578 048	-613 523	-643 000	-29	4,8%
Redevance Bail emphyt.	-78 444	-81 297	-84 200	-3	3,6%
Charges de personnel	-2 792 345	-2 793 801	-2 885 000	-91	3,3%
Dotations aux amort.	-8 117 393	-8 502 827	-8 752 000	-249	2,9%
Provisions et pertes clients	-125 346	-236 649	-235 000	2	-0,7%
Variation de la PGE	130 920	-126 500	41 110	168	-132,5%
<b>Autres charges</b>	<b>-11 560 657</b>	<b>-12 354 595</b>	<b>-12 558 090</b>	<b>-203</b>	<b>1,6%</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3 486 734</b>	<b>5 065 404</b>	<b>2 864 915</b>	<b>-2 200</b>	<b>-43,4%</b>
Produits financiers	1 250 816	1 038 873	800 000	-239	-23,0%
Provisions filiales	-1 404 218	-1 171 812	-971 042	201	-17,1%
Charges financières	-7 335 416	-7 031 371	-5 300 000	1 731	-24,6%
<b>Résultat financier</b>	<b>-7 488 818</b>	<b>-7 164 311</b>	<b>-5 471 042</b>	<b>1 693</b>	<b>-23,6%</b>
Reprise de subventions	2 728 158	2 770 414	2 746 000	-24	-0,9%
Autres	61 816	-57 032		57	-100,0%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>2 789 974</b>	<b>2 713 381</b>	<b>2 746 000</b>	<b>33</b>	<b>1,2%</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>-1 212 110</b>	<b>614 475</b>	<b>139 873</b>	<b>-475</b>	<b>-77,2%</b>

Avec la diminution des charges financières consécutive aux baisses du taux du Livret A, le résultat de l'activité agréée reste positif. L'activité de promotion, après deux années de constatation de produits des ventes, sera plus limitée en 2026, les nouveaux programmes n'étant pas livrés avant 2028.

Le résultat 2026 est prévu à l'équilibre à 140 K€.

Résultats par activité	2022	2023	2024	2025	Budget 2026
Location logements sociaux	2 492	37	-446	1 220	1 605
Autres activités	-854	339	-122	-51	-136
Promotion	-134	-495	1 274	1 419	215
Exploitation Pure Thermal	0	0	-514	-801	-573
Provision Pure Montagne Resort	-528	-1	-1	-1 173	-971
<b>Résultats Comptable</b>	<b>977</b>	<b>-1 580</b>	<b>-1 212</b>	<b>614</b>	<b>140</b>

### . RESULTAT D'EXPLOITATION

L'évolution prévisionnelle des loyers est de 682 K€ dont 137 K€ liés à l'augmentation du 1<sup>er</sup> janvier qui a été fixée à 1,04%.

D'importantes indemnités d'assurance ont été encaissées en 2025, tandis que les travaux correspondants seront réalisés en 2026, ce qui explique la dégradation temporaire du poste « Sinistres – Travaux & indemnités ».

L'évolution des autres charges externes s'explique par la hausse significative de la cotisation CGLLS qui sera de plus de 224 K€.

Après deux exercices marqués par une stabilité des charges de personnel, ce poste enregistre en 2026 une progression contenue de 3 %.

### . RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier est en nette amélioration du fait de la baisse du Taux du Livret A à 1,50% au 1<sup>er</sup> février 2026 mais également par l'amélioration prévisible du résultat de la résidence hôtelière Pure Montagne Resort.

Les produits des placements de la trésorerie suivront l'évolution des marchés financiers qui prévoit une baisse progressive et modérée.

### . RESULTAT EXCEPTIONNEL

Il intègre les reprises au compte du résultat des subventions d'investissements.

SAS DESTINATION VESUBIE

Destination Vésubie	2024	2025	Budget 2026	Ecart budgétaires K€ %	
Loyers Resort	1 064 880	1 097 144	1 092 204	-5	-0%
TFPB & TEOM	37 151	37 657	38 400	1	2%
Financier & Exceptio.	61 177	386	400	0	0
<b>Produits</b>	<b>1 163 208</b>	<b>1 135 187</b>	<b>1 131 004</b>	<b>-4</b>	<b>0%</b>
Gestion Habitat 06	-5 000	-5 000	-5 000	-	-
Assurance DO	-29 144	-29 144	-29 144	0	0%
Honoraires CAC	-4 200	-4 411	-4 326	0	-2%
Autres frais	-439	-10 668	-20 241	-10	90%
TFPB, OM, CET	-40 022	-40 371	-41 400	-1	3%
<b>Frais de structure</b>	<b>-78 804</b>	<b>-89 594</b>	<b>-100 110</b>		
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>1 084 404</b>	<b>1 045 592</b>	<b>1 030 894</b>	<b>-15</b>	<b>-1,4%</b>
Intérêts CCA Hab06	-44 679	-43 250	-43 250	0	0%
Intérêts Emprunts	-304 564	-294 242	-283 644	11	-4%
Dotation aux amort.	-596 692	-600 279	-602 000	-2	0%
Charges exceptio.	-97 938	-	-	0	
<b>Autres charges</b>	<b>-1 043 874</b>	<b>-937 771</b>	<b>-928 894</b>	<b>9</b>	<b>-0,9%</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>40 531</b>	<b>107 821</b>	<b>102 000</b>	<b>-6</b>	<b>-5%</b>

L'évolution de l'ILC est pour la première fois négatif de 0,45%, les loyers diminueront en conséquence de 4 940 €.

Les travaux de mise aux normes électriques seront engagés en 2026 pour 16 K€ et impacteront les autres frais.

La trésorerie au 1<sup>er</sup> janvier 2026 de 241 K€ devrait permettre de poursuivre les études de développement en cours.

Le résultat prévisionnel s'établit à 102 K€.

## SAS PURE MONTAGNE RESORT

Pure Montagne Resort & SPA	2024	2025	Budget 2026	Ecart budgétaires	
				K€	%
Hébergement	1618333	1685632	1820482	135	8%
Bar	323793	378202	420718	43	11%
SPA	289865	348078	389848	42	12%
Bail restaurateur	40 426	41 623	41 708	0	0%
Mandat	240000	320000	320000	0	0%
Autre (Ménage, bornes...)	15579	25128	27080	2	8%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2527995</b>	<b>2798664</b>	<b>3 019836</b>	<b>221</b>	<b>8%</b>
Sous-traitance	-51 922	-51 223	-50 000	1	-2%
Coût Food & Beverage	-151	-173 758	-192700	-	11
Fournitures SPA	328 -14	-13 706	-15 -100	19	%
Energie	598 -	-164 765	178 911	-1	10
Linge et Ménage	150 306	-282 324	-314943	14	%
Commissions OTA	-256	-100 077	-109300	-	9%
Consommables	157 -97	-27 184	-33 000	33	12
<b>Charges variables</b>	<b>-755 682</b>	<b>-813 037</b>	<b>-893 955</b>	<b>-81</b>	<b>10%</b>
Charges de Personnel	-1 022 363	-1 018 138	-1 042 691	-25	2%
Sous-traitance	-279 054	-300 119	-246 000	54	-18%
<b>Charges de Personnel</b>	<b>-1 301 417</b>	<b>-1 318 256</b>	<b>-1 288 691</b>	<b>30</b>	<b>-2%</b>
<b>Frais généraux</b>	<b>-417 967</b>	<b>-429 911</b>	<b>-428 709</b>	<b>1</b>	<b>0%</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>52 928</b>	<b>237 459</b>	<b>408 480</b>	<b>171</b>	<b>72%</b>
<b>Red. SAS Dest. Vésubie</b>	<b>-1 102 031</b>	<b>-1 134 801</b>	<b>-1 130 604</b>	<b>4</b>	<b>0%</b>
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>-1 049 103</b>	<b>-897 342</b>	<b>-722 124</b>	<b>175</b>	<b>-20%</b>
Dotations	-329 008	-282 380	-240 000	42	-15%
Intérêts	-36 737	-20 532	-18 919	2	-8%
Autres charges et produits	10 630	28 442	10 000	-18	-65%
<b>Résultats net comptable</b>	<b>-1 404 218</b>	<b>-1 171 812</b>	<b>-971 042</b>	<b>201</b>	<b>-17%</b>

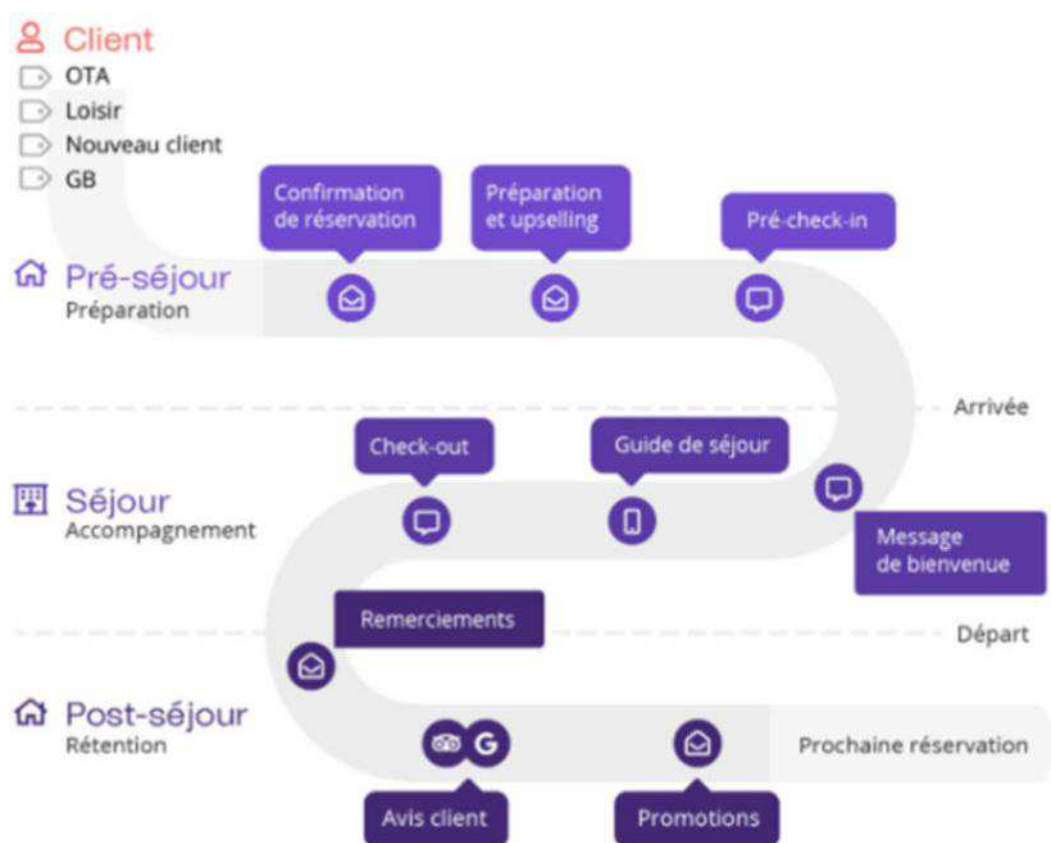
Une amélioration du chiffre d'affaires alliée à une diminution des charges variables et de personnel devraient permettre d'améliorer le résultat prévisionnel de l'exercice 2026.

**Pour 2026, les principaux axes de travail sont les suivants :**

- Constitution d'une « Marque Employeur » : la société travaille depuis quelques mois sur la « Marque Employeur » qui doit lui permettre de générer des bénéfices tangibles pour toutes les parties prenantes, employeur comme salariés. Elle doit amener : plus de candidatures pertinentes et qualifiées, une réduction des coûts et cycles de recrutement, une baisse significative du turn-over

ainsi qu'un engagement et une performance accrues des équipes. Le socle de cette marque s'appuiera à la fois sur nos hébergements de Saint Martin et Berthemont mais également en intégrant d'ores-et-déjà les leviers du projet thermal.

- Amélioration de la relation Clients : Pure Montagne Resort développera en partenariat avec son partenaire D-EDGE le programme « Lounge Up ». Il permet d'accompagner nos clients tout au long de leur parcours : préparation du séjour, accompagnement durant le séjour et suivi post-séjour.



- Mise en place de l'application « 1-Check » :

« 1-Check » est une solution complète pour améliorer la gestion de la Propreté, de la Maintenance, et du Contrôle qualité. Cette application est pensée pour chacune des équipes travaillant en interaction les unes avec les autres tout au long de la journée.

Concrètement, il remplace les échanges informels, les appels, les messages WhatsApp et les feuilles papier par une plateforme unique. Chaque information devient immédiatement visible par les équipes concernées : une chambre prête, un problème technique, une priorité client. Cela fluidifie le travail quotidien et évite les pertes d'informations, particulièrement importantes sur le Resort où plusieurs services interviennent simultanément sur un ensemble de 7 chalets.

L'intérêt est triple. D'un côté, l'outil permet un meilleur suivi des équipes : répartition claire des tâches, temps d'intervention mesurés et management plus équitable, notamment en période de forte activité. De l'autre, il améliore directement la rentabilité : chambres libérées plus rapidement, moins de dysfonctionnements impactant le client et diminution des gestes commerciaux liés aux problèmes opérationnels. Et enfin, il permet d'avoir un meilleur suivi de notre société de nettoyage en particulier par rapport à sa facturation.

L'expérience client s'en trouve nettement renforcée. Le séjour devient plus fluide, les demandes sont traitées plus vite et la perception globale est celle d'un établissement organisé et professionnel.

- Lancement d'un chantier IA :  
L'Intelligence Artificielle commence à être utilisée par les hôteliers dans beaucoup de domaines opérationnels et commerciaux. On peut regrouper les usages en 6 grands blocs : marketing (dont pricing), revenus, relation client, opérations, analyse et stratégique. L'IA analyse en permanence l'historique des réservations, les événements locaux, les prix des concurrents, la météo et son incidence sur la réponse aux demandes. Elle ajuste ensuite automatiquement les tarifs. Les chatbots répondent automatiquement aux clients 24h/24 et l'IA assiste les hôteliers dans réponses aux avis en ligne. Ce ne sont que quelques exemples de l'usage de l'Intelligence Artificielle. La prise en compte de ces révolutions est indispensable pour ne pas être dépassés puis déclassés.
- Amélioration du standard des Chambres du Chalet « D » : notre objectif est de rejoindre le standard des Suites en termes de confort et de qualité perçue. Un investissement sera réalisé notamment sur la literie des lits doubles ainsi que sur la décoration des chambres. Le prix moyen sera réévalué en fonction des budgets investis.
- Poursuite de l'ingénierie de projets sur le développement lié au thermalisme et à l'impact sur la fréquentation des hébergements notamment de Pure Montagne Resort.
- Adhésion à un réseau hôtelier international :

Dans un contexte de développement et de montée en gamme du Pure Montagne Resort & Spa, il apparaît pertinent d'intégrer un réseau hôtelier international permettant de :

- Renforcer la visibilité du Resort à l'international ;
- Attirer une clientèle premium ;
- Diversifier les canaux de distribution ;
- Maitriser la dépendance aux plateformes de réservation traditionnelles.

L'objectif n'est pas d'intégrer une chaîne hôtelière mais de rejoindre un réseau d'hôtels indépendants, permettant de conserver l'identité et l'autonomie de l'établissement. Après analyse de plusieurs réseaux existants, Small Luxury Hotels of the World apparaîtrait le partenaire le plus cohérent pour accompagner le développement du Resort.

### Analyse comparée des réseaux hôteliers correspondant aux standards du Resort :

Plusieurs réseaux internationaux ont été étudiés afin d'identifier les solutions compatibles avec le positionnement de notre établissement.

Réseau	Type de réseau	Nombre d'hôtels	Positionnement	Avantages principaux	Contraintes / coût estimé	Intérêt	Pertinence pour Pure Montagne Resort & Spa
Small Luxury Hotels of the World	Collection internationale	~620	Boutique luxe	Forte visibilité internationale, programme fidélité INVITED, bonne distribution agences	Frais d'adhésion + commission env. 15-20%	****	Très bon intérêt
Preferred Hotels & Resorts	Label hôtelier	~650	Luxe / upscale	Programme fidélité I Prefer, forte présence US	Frais marketing + commission	****	Très bon intérêt
Global Hotel Alliance	Alliance fidélité	~800 hôtels	International	Programme fidélité DISCOVERY	Souvent via collection intermédiaire	****	Très intéressant
Design Hotels	Collection design	~300	Lifestyle / architecture	Clientèle internationale tendance	Critères design forts	***	Bon si identité architecturale forte
WorldHotels	Label upscale	~300	Upscale	Distribution mondiale + fidélité	Standards techniques	***	Bon potentiel
Healing Hotels of the World	Réseau wellness	~60	Spa / bien-être	Positionnement spa fort	Marché niche		--Intéressant pour votre spa
Relais & Châteaux	Association prestigieuse	~580	Luxe gastronomique	Image très forte, clientèle haut de gamme	Sélectif + forte attente gastronomie	**	Moyen si restaurant non central

Cette analyse montre que Small Luxury Hotels of the World correspond le mieux à l'ADN de Pure Montagne Resort & Spa.

### **Présentation du réseau Small Luxury Hotels of the World :**

Small Luxury Hotels of the World est l'une des collections d'hôtels indépendants haut de gamme les plus reconnues dans le monde.

Le réseau regroupe aujourd'hui :

- Plus de 620 hôtels
- Présents dans plus de 80 pays
- Spécialisés dans les boutiques hôtels indépendants.

Contrairement aux chaînes traditionnelles, Small Luxury Hotels of the World repose sur une philosophie claire: mettre en valeur des hôtels indépendants possédant une identité forte et une expérience unique.

Chaque établissement conserve :

- Son nom
- Son identité
- Sa gestion
- Son positionnement.

Le réseau agit comme un label international et une plateforme de distribution.

### **Un réseau particulièrement adapté à Pure Montagne Resort & Spa :**

Plusieurs éléments rapprochent le positionnement du Resort des hôtels déjà présents dans le réseau.

- > **Un hôtel indépendant** : Small Luxury Hotels of the World privilégie les établissements indépendants possédant leur propre identité.
- > **Une expérience boutique** : Le Resort propose une expérience à taille humaine, centrée sur : l'environnement naturel, l'expérience montagne et le bien-être.
- > **Un positionnement nature et bien-être** : Les resorts de montagne avec spa font partie des typologies d'hôtels très recherchées par Small Luxury Hotels of the World.
- > **Une destination attractive** : La localisation dans les Alpes, en particulier « Aux portes du Mercantour » constitue un atout important pour attirer une clientèle internationale.

### **Les avantages d'une intégration au réseau SLH :**

- > **Visibilité internationale** : Le réseau permet d'accéder à une clientèle internationale grâce à son site de réservation, les agences de voyages partenaires et les systèmes de distribution internationaux.
- > **Programme de fidélité international** : Le réseau dispose d'un programme de fidélité appelé **SLH INVITED**. Les membres bénéficient d'avantages exclusifs, ce qui encourage la réservation directe dans les hôtels du réseau.

- > **Réseau d'agences de voyages** : Small Luxury Hotels of the World travaille avec un grand nombre d'agences de voyages spécialisées dans le tourisme haut de gamme. Ces agences recommandent régulièrement les établissements du réseau à leurs clients.
- > **Crédibilité et image de marque** : L'appartenance à Small Luxury Hotels of the World constitue un gage de qualité reconnu à l'international. Elle permet de positionner l'hôtel aux côtés d'établissements prestigieux dans des destinations premium.

#### **Complémentarité avec d'autres canaux de distribution :**

Bien que Small Luxury Hotels of the World constitue le réseau principal envisagé, il peut être complété par d'autres canaux permettant de renforcer la visibilité du Resort.

- > **Plateforme lifestyle** : Mr & Mrs Smith permet de toucher une clientèle internationale sensible aux hôtels de caractère et aux expériences uniques.
- > **Réseau d'agences de voyages de luxe** : Virtuoso offre un accès direct à une clientèle à très fort pouvoir d'achat grâce à son réseau de conseillers en voyages spécialisés dans le tourisme haut de gamme.

Ces réseaux viennent compléter la stratégie sans remettre en cause le rôle central de Small Luxury Hotels of the World.

#### **Conditions pour intégrer Small Luxury Hotels of the World :**

Afin de rejoindre le réseau, plusieurs éléments doivent être réunis.

- > **Qualité de l'expérience client** : Le réseau exige un service personnalisé, une expérience client cohérente et une attention particulière portée aux détails.
- > **Identité forte du lieu** : Les hôtels sélectionnés doivent proposer : une architecture ou une atmosphère distinctive, une histoire à raconter et une expérience unique pour le client.
- > **Qualité des installations** : Les chambres et les espaces communs doivent répondre aux standards d'un hôtel boutique haut de gamme. Les équipements bien-être, comme le spa, constituent un véritable atout.
- > **Outils de distribution** : L'hôtel doit être en mesure de se connecter aux outils de réservation utilisés par le réseau. Cela inclut notamment : les systèmes de distribution internationaux, un Channel manager et un moteur de réservation performant.

#### **Actions nécessaires pour préparer la candidature :**

Afin d'optimiser les chances d'intégration au réseau Small Luxury Hotels of the World, il est important de préparer en amont plusieurs éléments permettant de valoriser pleinement le positionnement et l'identité du Pure Montagne Resort & Spa. La sélection des établissements par ce réseau repose en grande partie sur la capacité de l'établissement à proposer une expérience distinctive, cohérente et qualitative.

- **Renforcer le storytelling du Resort**

Il est essentiel de pouvoir raconter l'histoire du lieu et de mettre en avant l'ADN du Resort. Le storytelling doit expliquer ce qui rend l'établissement unique : son environnement naturel, son ancrage dans la montagne, son spa nordique, son atmosphère chaleureuse et son expérience de séjour tournée vers la nature

et le bien-être. Les hôtels sélectionnés par Small Luxury Hotels of the World se distinguent généralement par une personnalité forte et une identité claire, qui doivent être perceptibles à travers la présentation du Resort, son site internet et ses supports de communication.

- **Développer un portfolio de photographies professionnelles**

La qualité des visuels constitue souvent le premier filtre de sélection pour les réseaux hôteliers internationaux. Il est donc important de disposer de photographies professionnelles mettant en valeur l'ensemble du Resort : chambres, suites, spa, espaces communs, bar lounge, extérieurs et environnement naturel. Ces images doivent refléter l'expérience proposée aux clients et transmettre l'atmosphère du lieu. Elles seront utilisées pour le dossier de candidature, mais également pour les supports de communication du réseau.

- **Structurer l'expérience client**

Les hôtels membres de Small Luxury Hotels of the World sont reconnus pour la qualité de leur service et leur capacité à offrir une expérience personnalisée. Il est donc important de s'assurer que l'ensemble du parcours client est cohérent et qualitatif, depuis la réservation jusqu'au départ. Cela implique notamment un accueil personnalisé, une attention portée aux détails, une disponibilité du personnel et des services à la hauteur des attentes d'une clientèle internationale haut de gamme.

- **Valoriser les atouts du spa et de la destination**

Le spa nordique constitue un élément différenciant majeur pour le Pure Montagne Resort & Spa. Il doit être pleinement intégré dans l'expérience proposée et mis en avant comme un véritable point fort de l'établissement. De même, la destination elle-même — la montagne, la nature, les activités de plein air et le cadre alpin — doit être présentée comme une composante essentielle du séjour. Ces éléments contribuent à renforcer l'attractivité du Resort auprès d'une clientèle internationale à la recherche d'expériences authentiques.

L'ensemble de ces actions permettra de présenter un dossier solide et cohérent, mettant en valeur les atouts du Resort et facilitant l'évaluation de la candidature par le réseau Small Luxury Hotels of the World.

### Conditions financières pour intégrer le réseau Small Luxury Hotels of the World :

Type de coût	Estimation	Estimation
Frais d'entrée	5 000 – 15 000 €	Ces frais couvrent généralement : l'étude du dossier, l'intégration dans le système de réservation, la mise en place sur les plateformes SLH et le lancement marketing
Cotisation annuelle	5 000 – 12 000 €	Les hôtels membres participent également à une cotisation annuelle permettant de financer : la promotion internationale du réseau, les campagnes marketing, la participation aux salons professionnels et la communication auprès des agences de voyages
Commission sur réservations	15 – 20 %	Comme la majorité des réseaux de distribution, SLH applique une commission sur les réservations générées par son réseau. Commiss ion s 'applique uniquement aux réservations provenant : du site SLH, des agences partenaires, du programme fidélité et du réseau de distribution SLH
Investissements marketing	variable	Marketing : photos professionnelles, contenu éditorial et optimisation du site internet / Technologie : connexion au CRS SLH, channel manager et distribution GDS