
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2026 DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Sur convocation de la Présidente adressée le 1^{er} juin 2026, l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Union Sociale pour l'Habitat s'est réunie le 17 juin 2026 à 12H00, à l'Union sociale pour l'habitat, 14 rue Lord Byron, 75008 Paris.

Etaient présents : Muriel Boulmier, Michel Ciesla, Emmanuelle Cosse, Sophie Donzel, Patricia Dudonné, Chantal Elie-Lefèvre, Bruno Fiévet, Valérie Fournier, Claude Knapik, Guy Lézier, Nathalie Mateos-Jorge, Michel Ménard, Matthieu Nedonchelle, Frédéric Ragueneau, Cédric Van Styvendael, Jean-Luc Vidon.

Avaient donné pouvoir : Fabienne Abecassis, Michel Bancal, Daniel Coruble, Christian Coste, Cyril Gasparotto, Marie-Hélène Ivol, Karine Julien-Elkaïm, Clément Lecuire, Marie-Noëlle Lienemann, Gaëlle Routier, Nora Segaud-Labidi, Grégoire Simon, Francis Stéphan, Jacques Wolfrom.

Excusés : Christian Abbes, Yannick Borde, Chantal Boucher, Michel Brun, Jean-Pierre Choël, Romain Dubois, François-Xavier Dugourd, Dominique Estrosi-Sassone, Jean-Michel Fabre, Norbert Fanchon, Jacques Ferrand, Marylise Fleuret-Pagnoux, Henry Fournial, Béatrice Gaulard, Christophe Glock, Michel Gontard, Marylène Graffin, Samia Jaber, Dominique Lambecq, Jacques Leguennec, Isabelle Maistre, Damien Martineau, Mathieu Massot, Valérie Mespoulhès, Ludovic Montaudon, Stéphane Peu, Eric Pinatel, Yves-Marie Rolland, Jean-Luc Schutz, Patrice Tillet, Jean-Luc Triollet, Stéphane Troussel, Delphine Valentin.

Etaient également présents :

Madame Marianne LOUIS, Directrice générale de l'Union Sociale pour l'Habitat

Etaient également présents :

Madame Isabelle CROS, Directrice administrative et financière de l'Union Sociale pour l'habitat

Madame Hélène Kermorgant, Commissaire aux comptes.

La séance est ouverte à 12H00 sous la présidence de Madame Emmanuelle Cosse en vue d'examiner les points inscrits à l'ordre du jour.

L'assemblée générale adopte les résolutions suivantes :



PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve le rapport moral sur l'activité de l'Union sociale pour l'habitat en 2025.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport financier et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, en prend acte et approuve les comptes qui lui ont été présentés.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale constate que les comptes de l'exercice 2025 font apparaître un résultat bénéficiaire de 498 838 €.

Elle décide de porter ce résultat au poste report à nouveau du bilan, qui présentera un nouveau solde créditeur de 13 975 597 €.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de leur mission pour l'exercice écoulé, au Trésorier.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial établi par le Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L612-5 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, approuve les opérations qui y sont énoncées.

SIXIEME RESOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour remplir toutes formalités qu'il appartiendra, notamment de dépôt.

La séance est levée à 12H30.

Emmanuelle Cosse
Présidente



COMPTES ANNUELS
PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Union Sociale pour l'habitat
14 RUE LORD BYRON

75008 PARIS

SOMMAIRE

Bilan et Compte de résultat	2
- Bilan Actif -	3
- Bilan Passif -	4
- Compte de résultat (partie 1) -	5
- Compte de résultat (Suite) -	6
Annexes.....	7
Description de l'association et faits significatifs	8
Principes, règles et méthodes comptables.....	11
Variation des fonds propres	13
Immobilisations	13
Amortissements	14
Immobilisations financières	15
Valeurs mobilières de placements	16
Disponibilités	16
Informations sur les parties liées.....	16
Provisions	17
Etat des créances et des dettes	18
Les produits d'exploitation.....	19
Les charges d'exploitation.....	19
Engagements Financiers hors bilan	19
Autres informations	20

Bilan et
Compte de résultat

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Bilan Actif -

(Euros)	2025			2024
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Frais d'établissement (I)				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Donations temporaires d'usufruit				
Concessions, brevets, licences, droits, valeurs similaires	496 525	363 522	133 002	216 253
Immobilisations incorp. en cours, avances et acomptes				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	<i>496 525</i>	<i>363 522</i>	<i>133 002</i>	<i>216 253</i>
Immobilisations corporelles				
Terrains	914 694		914 694	914 694
Constructions	9 788 186	7 302 142	2 486 044	2 810 390
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	4 291 546	3 837 660	453 886	212 527
Immobilisations corp. en cours, avances et acomptes				118 991
Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	<i>14 994 426</i>	<i>11 139 802</i>	<i>3 854 624</i>	<i>4 056 601</i>
Immobilisations financières				
Participations	1 533 943		1 533 943	930 154
Créances rattachées à des participations	633 270		633 270	
Autres titres immobilisés				
Prêts	504 942		504 942	10 042
Autres immobilisations financières	41 679		41 679	44 663
<i>Total immobilisations financières</i>	<i>2 713 834</i>		<i>2 713 834</i>	<i>984 859</i>
TOTAL II	18 204 785	11 503 324	6 701 460	5 257 713
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en cours				
Créances				
Créances clients, usagers et comptes rattachés	4 342 747	141 220	4 201 527	7 176 236
Créances reçues par legs ou donations				
Autres créances	1 819 669	58 928	1 760 741	1 500 716
Charges constatées d'avance	796 682		796 682	459 319
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	14 500 767		14 500 767	15 166 048
Instruments financiers à terme et jetons détenus				284
Disponibilités	7 427 175		7 427 175	4 899 336
TOTAL III	28 887 041	200 148	28 686 892	29 201 938
Frais d'émission des emprunts (IV)				
Primes de remboursement des emprunts (V)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VI)				
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V + VI)	47 091 825	11 703 473	35 388 353	34 459 652

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Bilan Passif -

(Euros)	2025	2024
FONDS PROPRES		
Fonds propres sans droit de reprise		
Fonds propres statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Fonds propres avec droit de reprise		
Fonds statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Ecart de réévaluation		
Réserves		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves pour projet de l'entité		
Autres		
Report à nouveau	13 476 759	13 258 034
Excédent ou déficit de l'exercice	498 838	218 724
<i>Total situation nette</i>	13 975 597	13 476 759
Fonds propres consommables		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<i>Total autres fonds associatifs</i>		
TOTAL I	13 975 597	13 476 759
FONDS REPORTES ET DEDIES		
Fonds reportés liés aux legs ou donations		
Fonds dédiés		
TOTAL II		
PROVISIONS		
Provisions pour risques	2 329 056	1 944 685
Provisions pour charges	3 001 247	3 147 792
TOTAL III	5 330 303	5 092 478
DETTES		
Emprunts obligataires et assimilés (titres associatifs)		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Instruments financiers à terme		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 742 645	5 529 296
Dettes des legs ou donations		
Dettes fiscales et sociales	9 200 539	8 620 098
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 501 544	1 321 886
Produits constatés d'avance	637 725	419 135
TOTAL IV	16 082 453	15 890 415
Ecart de conversion et différences d'évaluation Passif (V)		
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	35 388 353	34 459 652

Association : Union Sociale pour l'habitat

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Compte de résultat (partie 1) -

(Euros)	2025	2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Cotisations	13 580 664	13 203 816
Ventes de biens et services	24 653 021	23 145 147
Ventes de biens	537 370	556 711
dont ventes de dons en nature		
Ventes de prestations de service	24 115 651	22 588 436
dont parrainages		
Produits de tiers financeurs	11 532 649	11 134 263
Concours publics et subventions d'exploitation	11 532 649	11 134 263
Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consommable		
Ressources liées à la générosité du public		
Dons manuels		
Mécénats		
Legs, donations et assurances-vie		
Contributions financières		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	663 417	559 565
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	157 304	
Utilisations des fonds dédiés		
Autres produits	13 010	58
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	50 600 065	48 042 849
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises	17 008	14 947
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	20 054 023	18 844 772
Aides financières	700	
Impôts, taxes et versements assimilés	2 465 887	2 617 872
Salaires	17 032 824	16 040 893
Cotisations sociales	9 758 901	9 221 756
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	801 855	782 206
Dotations aux provisions	716 845	904 778
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Reports en fonds dédiés		
Autres charges	430 573	29 808
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	51 278 618	48 457 032
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	(678 553)	(414 183)
PRODUITS FINANCIERS :		
De participation	633 272	2
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	103	196
Autres intérêts et produits assimilés	104 193	248 371
Reprises sur provisions et dépréciations		
Différences positives de change	300	
Produits des immobilisations financières cédées	450 065	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et instruments de trésorerie		381 682
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (III)	1 187 932	630 251
CHARGES FINANCIERES :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	2 194	217
Différences négatives de change	431	205
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIERES (IV)	2 625	421
RESULTAT FINANCIER (III - IV)	1 185 307	629 829
RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV)	506 754	215 646

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Compte de résultat (Suite) -

	2025	2024
PRODUITS EXCEPTIONNELS (V)		3 250
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VI)		172
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)		3 078
Participation des salariés aux résultats (VII)		
Impôts sur les bénéfices (VIII)	7 916	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V)	51 787 997	48 676 349
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VII + VIII)	51 289 159	48 457 625
EXCEDENT OU DEFICIT	498 838	218 724

CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE	31/12/2025	31/12/2024
Produits		
Dons en nature		
Prestations en nature		
Bénévolat		
TOTAL		
Charges		
Secours en nature		
Mises à disposition gratuite de biens		
Prestations en nature		
Personnel bénévole		
TOTAL		

Annexes

Description de l'association et faits significatifs

Objet social de l'association, nature et périmètre des activités

L'Union sociale pour l'habitat œuvre dans les domaines de l'habitat, de l'urbanisme, de la politique de la ville et de l'aménagement du territoire, de la lutte contre le changement climatique. Elle concourt conformément à la déclaration de principes du mouvement Hlm, au pacte républicain et à l'amélioration des conditions d'habitat des ménages à revenus modestes, à la défense du logement social, de ses locataires et des demandeurs ainsi qu'à la défense des droits des bénéficiaires de l'accession sociale à la propriété.

Elle a pour objet :

- De représenter, favoriser l'activité, le fonctionnement et la défense des intérêts, auprès des pouvoirs publics législatifs, exécutifs, administratifs et judiciaires, ainsi qu'auprès de toutes institutions et organisations nationales, européenne, ou internationales, de l'ensemble des membres des Fédérations ;
- De créer des liens permanents entre les Fédérations et de contribuer à établir les mêmes liens entre les adhérents des Fédérations ;
- De mener des réflexions et d'émettre des propositions dans les champs de son objet ;
- D'établir des collaborations avec les groupements nationaux, européens et internationaux ;
- D'apporter à ses adhérents et à leurs membres titulaires des informations sur les plans juridique, fiscal, financier, administratif, organisationnel et technique, un appui collectif et individuel dans le cadre de la mise en œuvre des politiques publiques qui les concernent, et de valoriser et stimuler l'innovation du secteur ;
- D'améliorer la connaissance et l'image du secteur ;
- D'assurer les missions de liquidation d'organismes à la demande des pouvoirs publics ;
- De créer, d'adhérer ou de prendre des participations majoritaires ou minoritaires dans toute structure associative ou commerciale.

Elle peut prendre toute initiative de nature à contribuer à la mise en œuvre de l'ensemble de ces objectifs et exercer toutes les actions en lien avec son objet social en défense comme en demande, devant toutes instances, juridictions judiciaires, administratives et financières, autorités judiciaires, administratives, techniques et financières, nationales et internationales.

Moyens mis en œuvre et ressources

La gouvernance de l'USH s'articule autour d'un Comité Exécutif, instance de décision permanente composée de délégués de chacune des Fédérations membres.

Le Président de l'USH dirige le Comité Exécutif, assisté de Vice-Présidents issus de chaque Fédération, d'un Secrétaire et d'un Trésorier. Celui-ci contrôle la gestion financière de l'USH, il présente chaque année aux Assemblées Générales les rapports sur la situation des comptes de l'USH et sur son budget. Ces rapports sont établis après avis d'une Commission des comptes qu'il préside et qui est composée des Trésoriers de chacune des fédérations et du Directeur Général.

Le Directeur Général, nommé par le Président après avis favorable du Comité Exécutif, prépare et exécute les décisions du Comité Exécutif, il assure le fonctionnement des services, sous son autorité et engage les dépenses.

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

L'USH s'appuie sur un effectif de 219 collaborateurs, dont 137 sur ses équipes internes et 84 sur celles des Fédérations et autres structures, pour réaliser ses missions.

L'Union Sociale pour l'Habitat dispose des ressources suivantes :

- Cotisations versées annuellement par les membres adhérents ;
- Contributions accordées en application des lois et règlements en vigueur ;
- Toute subvention, dons manuels, loyers et redevances ;
- Produits des souscriptions, abonnements, vente de ses publications, Contributions diverses versées à l'Union sociale pour l'habitat en contrepartie des services créés par elle ;
- Rémunérations régulières ou exceptionnelles de ses participations majoritaires ou minoritaires.

Les taux des cotisations annuelles, ainsi que les contributions prévisionnelles visées ci-dessus, sont fixés par le Comité Exécutif.

Faits significatifs de l'exercice

En date du 19 septembre 2025, un contrat de crédit a été signé entre l'USH et l'AFPOLS, octroyant un prêt d'un montant de 500 000 € à l'AFPOLS afin de lui permettre de couvrir son besoin temporaire de trésorerie. Ce prêt, assorti d'un intérêt de 1,7%, a été entièrement remboursé par l'AFPOLS en janvier 2026.

Dans un communiqué de presse paru le 13 octobre 2025, l'Union sociale pour l'habitat, principal actionnaire d'HTC, et la Caisse des Dépôts, actionnaire de la SCET, cabinet de conseil, ont annoncé entamer des discussions exclusives en vue de créer un grand pôle de conseil d'intérêt général. L'opération envisagée se traduirait par une détention du nouvel ensemble composé d'HTC et ses filiales et de la SCET, à hauteur d'environ 66% par la Caisse des Dépôts et 34% par l'USH. L'opération devrait être finalisée dans le courant du premier semestre 2026.

Selon les termes d'un acte de cession en date du 19 novembre 2025, l'USH a acquis la participation que le GIE HLM Participations détenait dans la société HTC, soit 1 675 titres représentant 5,18% du capital d'HTC. Cette participation a été acquise pour un prix provisoire de 552 750 €, qui fera l'objet d'un ajustement à la hausse ou à la baisse pour tenir compte de la valeur des actions qui sera retenue dans le cadre de l'opération de rapprochement projetée entre l'USH et la Caisse des Dépôts et Consignations mentionné ci-dessus, une fois celle-ci finalisée. Conformément à l'acte de cession, le paiement du prix interviendra au plus tard dans un délai de deux ans à compter de la date de réalisation, soit le 19 novembre 2027. La dette, inscrite au bilan de l'USH, est assortie d'un intérêt annuel non capitalisé de 1,5%, qui sera versé in fine concomitamment au paiement du prix de cession définitif. Ces intérêts se sont élevés à 954 € en 2025. À l'issue de cette acquisition, la participation de l'USH dans le capital d'HTC est portée à 97 %.

Il a été décidé lors d'une assemblée générale mixte tenue le 19 décembre 2025 par HTC le versement à l'USH d'un dividende exceptionnel d'un montant de 633 270 €. Ce montant, inscrit à l'actif du bilan dans le poste « Créances rattachées à des participations » a été encaissé en février 2026.

Comme chaque année depuis 2022, la fédération des OPH a voté lors de son AG du 12 juin 2025 une diminution de la part de cotisations reversée à l'USH en 2025, pour un montant fixé à 243 000 Euros par le Conseil fédéral du 25 juin 2025, réduisant ainsi de fait le taux de reversement des cotisations dues par la fédération des OPH à l'USH à un niveau inférieur à 50%. Ce montant, qui n'a pas été reversé par la fédération des OPH à l'USH, est néanmoins constaté dans les comptes de l'USH en produit à recevoir, afin de ramener le taux de reversement à 50%, conformément au barème applicable. Toutefois, ce montant n'ayant pas été reversé par la fédération à l'USH, une provision pour risque d'un montant équivalent a été enregistrée dans les comptes de l'USH. Au 31 décembre 2025, le montant cumulé du produit à recevoir et de la provision pour risque correspondante, s'élève ainsi à 929 000 Euros.

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

L'Union sociale pour l'habitat, principal actionnaire d'HTC, et la Caisse des Dépôts, actionnaire majoritaire de la SCET, cabinet de conseil, ont signé le 16 avril 2026 un protocole d'investissement détaillant les modalités du rapprochement entre HTC et la SCET visant à créer un grand pôle de conseil d'intérêt général. L'opération consistera en un apport en nature de l'intégralité des actions représentant le capital de la SCET à HTC par CDC et la souscription par CDC à l'augmentation de capital d'HTC en découlant, à l'issue de laquelle CDC et USH détiendraient respectivement une participation de 66% et une participation de 34% du capital et des droits de vote d'HTC. La réalisation effective de l'opération devrait avoir lieu en mai 2026, et au plus tard le 30 juin 2026, selon les termes du protocole.

Principes, règles et méthodes comptables

Changement de réglementation comptable

En tant qu'association, l'Union Sociale pour l'habitat a établi les comptes annuels conformément au règlement ANC n° 2018-06, tel que modifié par le règlement ANC n° 2023-03, et en cohérence avec les exigences du règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers.

Conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2022-06 et du règlement ANC n° 2023-03, la première application de la réforme n'impose pas l'établissement de comptes pro-forma pour l'exercice précédent.

Le cas échéant ce changement de réglementation se traduit par des reclassements de certains produits et charges exceptionnels au sein de produits et de charges d'exploitation ou financiers et également sur la présentation des états financiers, notamment au niveau des charges constatées d'avances qui sont désormais présentées dans les créances.

Cette première application n'a pas d'impact sur le résultat ni sur les fonds associatifs.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les Immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leurs coûts d'acquisition, après réduction des rabais, remises et escomptes de règlement.

Les durées d'amortissement sont les suivantes :

Constructions	30 à 100 ans
Agencements et installations	10 à 20 ans
Mobilier de bureau	10 ans
Matériel de bureau	5 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériels informatiques	4 ans
Logiciels informatiques	3 ans

Immobilisations financières

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

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

Les prêts, dépôts et autres créances immobilisées ont été évalués à leur valeur nominale. Ces éléments ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour les ramener à leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Valeurs mobilières de placements

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

Lorsque nécessaire, les valeurs mobilières sont dépréciées par voie de provision pour tenir compte du dernier cours de l'exercice.

Créances clients

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des risques de non-recouvrement auxquels elles sont susceptibles d'être exposées.

Provisions

Des provisions sont constituées, en tant que de besoin pour couvrir les risques et charges liés aux opérations suivantes :

- Indemnités de départ en retraite du personnel :

L'Union sociale pour l'habitat doit faire face à certains engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite des salariés en activité, selon les modalités d'ancienneté et de catégories professionnelles fixées par la convention collective qui lui est applicable.

A ce titre, ont été provisionnées dans les comptes les indemnités de départ en retraite dues aux membres du personnel âgés de 50 ans ou plus au 31 décembre 2025 et qui auront au moins 5 ans d'ancienneté au jour de la cessation de leur activité. Considérant un âge moyen réel de départ à la retraite de 64 ans, les provisions ont été constituées sur cette base et par fraction successive de 1/14ème.

- Autres provisions :

Les litiges connus par la Société ont fait l'objet d'une évaluation par la Direction à la date de clôture.

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Variation des fonds propres

(Euros)	A l'ouverture	Affectation du résultat	Augmentation	Diminution ou consommation	A la clôture
Fonds propres sans droit de reprise					
Fonds propres avec droit de reprise					
Ecart de réévaluation					
Réserves					
Report à nouveau	13 258 034	218 724			13 476 759
Excédent ou déficit de l'exercice	218 724	(218 724)	498 838		498 838
Situation nette					
Fonds propres consommables					
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
Total	13 476 759		498 838		13 975 597

Immobilisations

	Valeur brute début 2025	Augmentations	
		Réévaluations courant 2025	Acquisitions courant 2025
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	496 525		
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	496 525		
Immobilisations corporelles			
Terrains	914 694		
Constructions :			
- Constructions sur sol propre	8 015 128		65 494
- Constructions sur sol d'autrui	1 707 564		
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles :			
- Installations générales, agencements, aménagements divers	2 404 420		160 132
- Matériel de transport			
- Matériel de bureau et mobilier informatique	1 541 316		210 544
- Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	118 991		
<i>Total immobilisations corporelles</i>	14 702 113		436 170
Immobilisations financières			
Participations	930 154		1 237 059
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	54 705		500 135
<i>Total immobilisations financières</i>	984 859		1 737 194
TOTAL GENERAL	16 183 497		2 173 363

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

	Diminutions		Valeur brute fin 2025	Valeur d'origine
	Virements courant 2025	Cessions courant 2025		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			496 525	
<i>Total immobilisations incorporelles</i>			496 525	
Immobilisations corporelles				
Terrains			914 694	
Constructions :				
- Sur sol propre			8 080 622	
- Sur sol d'autrui			1 707 564	
- Installations générales, agencements et amgt des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements et amgt divers			2 564 551	
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier		24 866	1 726 994	
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	118 991			
<i>Total immobilisations corporelles</i>	118 991	24 866	14 994 426	
Immobilisations financières				
Participations			2 167 213	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		8 219	546 621	
<i>Total immobilisations financières</i>		8 219	2 713 834	
TOTAL GENERAL	118 991	33 085	18 204 785	

Amortissements

Immobilisations amortissables	Montant début 2025	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2025
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de dév.				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	280 272	83 251		363 522
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	280 272	83 251		363 522
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Constructions sur sol propre	5 204 738	389 840		5 594 578
- Constructions sur sol d'autrui	1 707 564			1 707 564
- Inst générales, agcemnts et améngmt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage indust.				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements, amén.	2 402 634	10 688		2 413 322
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 330 575	94 571	808	1 424 338
- Emballages récupérables et divers				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	10 645 512	495 099	808	11 139 802
TOTAL GENERAL	10 925 783	578 349	808	11 503 324

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Immobilisations financières

A la clôture de l'exercice, l'inventaire s'établit comme suit :

Désignation	A l'ouverture		Augmentations		Diminutions		A la clôture	
	Nbre	Valeur brute	Nbre	Valeur €	Nbre	Valeur	Nbre	Valeur €
Titres de participations								
GIE HLM Participations	2 139	324 033	311	51 038			2 250	375 071
Coop Développement	480	7 318					480	7 318
Cautialis	76	114					76	114
Crédit Coopératif	5	76					5	76
HTC	29 859	560 997	1 675	552 750			31 534	1 113 747
OCIL 93	1	15					1	15
SGA	3 750	37 500					3 750	37 500
UES AP	1	100					1	100
Total des titres de participations	36 311	930 154	1 986	603 789			38 297	1 533 943
Créances rattachées à des participations				633 270				633 270
Autres immobilisations financières								
Prêts Immobilier		7 675				3 214		4 460
Autres prêts aux personnel		2 367				1 885		482
Prêt Afpolis				500 000				500 000
Loyers Avances & cautions		4 918				3 120		1 798
Autres dépôts & cautions		34 647						34 647
Dépôts avance Belgique		5 098		135				5 233
Total des immobilisations financières		984 859		1 737 194		8 219		2 713 834

Les participations supérieures à 10 % sont les suivantes :

Sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				Brute	Nette
HTC	517 824	1 350 463	97%	1 113 747	1 113 747
GIE HLM Participation	574 316	618 259	30%	375 071	375 071
Société de Garantie	150 000	12 765 210	25%	37 500	37 500
Participations inférieures à 10%				7 623	7 623
Total				1 533 943	1 533 943

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Valeurs mobilières de placements

(Euros)	Valeur au début de l'exercice	Diminution	Augmentation	Valeur à la fin de l'exercice
CAT SMABTP	4 500 000			4 500 000
CAT ARKEA	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
CAT CARDIF	1 000 000			1 000 000
CAT SG	4 000 000			4 000 000
Intérêts courus	1 666 048	1 666 048	1 000 767	1 000 767
Total	15 166 048	5 666 048	5 000 767	14 500 767

Disponibilités

Banques	Montant euros
Caisse des dépôts	8 197
Société Générale Exploitation	1 038 885
Crédit des dépôts Mutualisation	128 171
Caisse d'épargne Exploitation	20 172
Crédit Coopératif Exploitation	15 079
Arkéa Exploitation	6 139
Société Générale livret A	84 670
Société Générale Livret associatif	6 125 582
Caisse	280
Total	7 427 175

Informations sur les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales de marché.

Postes (Euros)	2025	2024
Dettes cotisations		
Dettes fournisseurs	254 954	247 608
Charges à payer	240 378	217 448
Total dettes	495 332	465 056
Créances clients	1 856 388	2 225 632
Créance Cotisations	906 033	1 074 668
Produits à recevoir	141 811	686 000
Total créances	2 904 232	3 986 300
Comptes d'associés	127 428	128 035

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Provisions						
Nature des provisions	Montant au début 2025	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à la fin 2025
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires						
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions règlementées						
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES						
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour pensions et obligations similaires	3 147 792	332 474		479 020	479 020	3 001 247
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>	3 147 792	332 474		479 020	479 020	3 001 247
Autres provisions pour risques et charges	1 944 685	384 371				2 329 056
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5 092 478	716 845		479 020	479 020	5 330 303
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisations de titres mis en équivalence						
Sur immobilisations de titres de participation						
Sur autres immobilisations financières						
<i>Sous total sur immobilisations</i>						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients	125 470	141 220		125 470	125 470	141 220
Autres provisions dépréciations	58 927	58 928		58 927	58 927	58 928
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	184 397	200 148		184 397	184 397	200 148
TOTAL GENERAL	5 276 875	916 994		663 417	663 417	5 530 451
<i>Dont dotations et reprises d'exploitation</i>		916 994		663 417	663 417	
<i>Dont dotations et reprises financières</i>						
<i>Dont dotations et reprises exceptionnelles</i>						
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

Les provisions pour charges sont intégralement constituées par la provision pour indemnités de départ à la retraite.

Les autres provisions pour risques et charges couvrent les risques liés aux litiges avec des salariés, l'USHOM et la part de cotisations non versée par la fédération des OPH.

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Etat des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES (Euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	2024
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations	633 270	633 270		
Prêts (1) (2)	504 942	504 942		10 042
Autres immobilisations financières	41 679	41 679		44 663
<i>Total actif immobilisé</i>	<i>1 179 891</i>	<i>1 179 891</i>		<i>54 705</i>
Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	4 342 747	4 342 747		7 301 706
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés	54 105	54 105		53 574
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	293	293		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	259 397	259 397		168 020
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)	1 033 461	1 033 461		1 202 704
Débiteurs divers	472 413	472 413		135 345
<i>Total actif circulant</i>	<i>6 162 416</i>	<i>6 162 416</i>		<i>8 861 350</i>
Charges constatées d'avance	796 682	796 682		459 319
TOTAL DES CREANCES	8 138 989	8 138 989		9 375 373
(1) Prêts accordés en cours d'exercice	500 000			
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES (Euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	2024
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
- à un an maximum					
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés	4 742 645	4 742 645			5 529 296
Personnel et comptes rattachés	3 542 924	3 542 924			3 195 117
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 166 881	4 166 881			4 043 602
Impôts sur les bénéfices	7 916	7 916			
Taxe sur la valeur ajoutée	26 082	26 082			38 080
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	1 456 735	1 456 735			1 343 298
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)	553 704	553 704			
Autres dettes	947 840	947 840			1 321 886
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance	637 725	637 725			419 135
TOTAL DES DETTES	16 082 453	16 082 453			15 890 415
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Les produits d'exploitation

Le montant des cotisations dues à l'USH par ses membres au titre de l'année 2025 s'élève à 13 580 664 Euros, ventilé comme suit (en Euros) :

Entités	2025	2024
Fédération des OPHLM	5 832 976	5 779 768
Fédération des ESH	6 300 000	5 966 53
UES AP	700 000	700 000
Fédération des Coop HLM	747 689	757 495
Total	13 580 664	13 203 816

Le montant du reversement de la fédération des OPH, soit 5 833 K€ représente 50% des cotisations reçues par cette dernière au titre des recettes locatives, taux inchangé par rapport à 2024. A noter que, comme expliqué en page 9, ce montant comprend un produit à recevoir de 243 000 € non versé par la fédération, provisionné par ailleurs en provisions pour risques pour un montant équivalent.

Le montant des cotisations reversées par la fédération des ESH s'est élevé à 6 300 K€ au titre de 2025, représentant un taux de reversement de 57,3% du total des cotisations perçues par la fédération, afin de tenir compte d'une baisse supplémentaire du taux d'appel appliqué par la fédération des ESH à ses adhérents.

Les ventes de biens et de services comprennent les recettes du congrès (exposants et congressistes) ainsi que les ventes de publications et d'abonnements, et la facturation de la participation des adhérents aux journées professionnelles.

Les produits de tiers financeurs comprennent à hauteur de 10 976 239 Euros la Subvention CGLLS, qui est un concours public versé par la Caisse de garantie du logement locatif social, établissement public à caractère administratif, dans le cadre de la convention triennale 2025-2027. Ce poste comprend également des subventions reçues dans le cadre du budget d'études ou du congrès.

Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation comprennent les charges de structure ainsi que les charges de sous-traitance de l'Union, notamment celles liées aux études, ainsi que l'ensemble des coûts liés à l'organisation du congrès, et à la production des publications.

Le poste salaires et charges comprend le coût des personnels mis à disposition des fédérations et autres structures. Ces charges font l'objet de refacturations pour leur coût.

Engagements Financiers hors bilan

Néant

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Autres informations

Rémunération des dirigeants :

Aucune rémunération n'est versée au titre de l'exercice de ces mandats, hormis le remboursement à l'euro l'euro et sur justificatifs des frais de déplacement.

Effectifs :

Les effectifs, hors apprentis au nombre de 5 s'analysent en :

	2025	2024
Cadres	180	177
Employés	35	31
Total	214	208

Les effectifs mis à disposition des fédérations sont au total de 67 collaborateurs (contre 68 en 2024) ; le personnel mis à disposition des autres structures concerne 15 collaborateurs (contre 16 collaborateurs en 2024).

Imposition à l'IS :

L'Union sociale pour l'habitat n'est pas assujettie à l'IS, à l'exception des intérêts financiers découlant des produits de placement, dont la taxation est enregistrée en charges d'exploitation (impôts, taxes et versements assimilés). Un IS a également été calculé sur le dividende reçu d'HTC pour un montant de 7,9 K€.

Honoraires des Commissaires aux Comptes :

Catégories	Montant en euros TTC
Honoraires dans le cadre de la certification des comptes annuels	54 796
Autres honoraires	1 854
TOTAL	56 650



UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Siège social : 14, Rue Lord Byron – 75008 Paris
Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

**RSM Ouest**

18 avenue Jacques Cartier
BP 30266
44818 Saint-Herblain Cedex
France
T +33 2 51 83 30 30
F +33 2 51 83 30 39

www.rsmfrance.fr

UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Siège social : 14, Rue Lord Byron – 75008 Paris
Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux Délégués de l'Assemblée générale de l'Association UNION SOCIALE POUR L'HABITAT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Association UNION SOCIALE POUR L'HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion**Référentiel d'audit**

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Changement de réglementation comptable » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable relatif à l'application du règlement ANC 2023-03, et en cohérence avec les exigences du règlement ANC N°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport financier du Trésorier et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Délégués de l'Assemblée générale.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport financier du Trésorier et dans les autres documents adressés aux Délégués sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'Association à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider l'Association ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Trésorier.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Association.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'association à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Saint-Herblain, le 1^{er} juin 2026

Le commissaire aux comptes

RSM Ouest

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de
l'Ouest-atlantique

Signé par Helene Kermorgant
Le 1 juin 2026

A small, stylized handwritten signature in black ink.

doc_x53
tx_YyWJy1PlqL8O

Hélène KERMORGANT

Associée

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Bilan Actif -

(Euros)	2025			2024
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Frais d'établissement (I)				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Donations temporaires d'usufruit				
Concessions, brevets, licences, droits, valeurs similaires	496 525	363 522	133 002	216 253
Immobilisations incorp. en cours, avances et acomptes				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	<i>496 525</i>	<i>363 522</i>	<i>133 002</i>	<i>216 253</i>
Immobilisations corporelles				
Terrains	914 694		914 694	914 694
Constructions	9 788 186	7 302 142	2 486 044	2 810 390
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	4 291 546	3 837 660	453 886	212 527
Immobilisations corp. en cours, avances et acomptes				118 991
Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	<i>14 994 426</i>	<i>11 139 802</i>	<i>3 854 624</i>	<i>4 056 601</i>
Immobilisations financières				
Participations	1 533 943		1 533 943	930 154
Créances rattachées à des participations	633 270		633 270	
Autres titres immobilisés				
Prêts	504 942		504 942	10 042
Autres immobilisations financières	41 679		41 679	44 663
<i>Total immobilisations financières</i>	<i>2 713 834</i>		<i>2 713 834</i>	<i>984 859</i>
TOTAL II	18 204 785	11 503 324	6 701 460	5 257 713
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en cours				
Créances				
Créances clients, usagers et comptes rattachés	4 342 747	141 220	4 201 527	7 176 236
Créances reçues par legs ou donations				
Autres créances	1 819 669	58 928	1 760 741	1 500 716
Charges constatées d'avance	796 682		796 682	459 319
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	14 500 767		14 500 767	15 166 048
Instruments financiers à terme et jetons détenus				284
Disponibilités	7 427 175		7 427 175	4 899 336
TOTAL III	28 887 041	200 148	28 686 892	29 201 938
Frais d'émission des emprunts (IV)				
Primes de remboursement des emprunts (V)				
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Actif (VI)				
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V + VI)	47 091 825	11 703 473	35 388 353	34 459 652

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Bilan Passif -

(Euros)	2025	2024
FONDS PROPRES		
Fonds propres sans droit de reprise		
Fonds propres statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Fonds propres avec droit de reprise		
Fonds statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Ecart de réévaluation		
Réserves		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves pour projet de l'entité		
Autres		
Report à nouveau	13 476 759	13 258 034
Excédent ou déficit de l'exercice	498 838	218 724
<i>Total situation nette</i>	13 975 597	13 476 759
Fonds propres consommables		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<i>Total autres fonds associatifs</i>		
TOTAL I	13 975 597	13 476 759
FONDS REPORTES ET DEDIES		
Fonds reportés liés aux legs ou donations		
Fonds dédiés		
TOTAL II		
PROVISIONS		
Provisions pour risques	2 329 056	1 944 685
Provisions pour charges	3 001 247	3 147 792
TOTAL III	5 330 303	5 092 478
DETTES		
Emprunts obligataires et assimilés (titres associatifs)		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Instruments financiers à terme		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 742 645	5 529 296
Dettes des legs ou donations		
Dettes fiscales et sociales	9 200 539	8 620 098
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 501 544	1 321 886
Produits constatés d'avance	637 725	419 135
TOTAL IV	16 082 453	15 890 415
Ecart de conversion et différences d'évaluation Passif (V)		
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	35 388 353	34 459 652

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Compte de résultat (partie 1) -

(Euros)	2025	2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Cotisations	13 580 664	13 203 816
Ventes de biens et services	24 653 021	23 145 147
Ventes de biens	537 370	556 711
dont ventes de dons en nature		
Ventes de prestations de service	24 115 651	22 588 436
dont parrainages		
Produits de tiers financeurs	11 532 649	11 134 263
Concours publics et subventions d'exploitation	11 532 649	11 134 263
Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consommable		
Ressources liées à la générosité du public		
Dons manuels		
Mécénats		
Legs, donations et assurances-vie		
Contributions financières		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	663 417	559 565
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	157 304	
Utilisations des fonds dédiés		
Autres produits	13 010	58
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	50 600 065	48 042 849
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises	17 008	14 947
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	20 054 023	18 844 772
Aides financières	700	
Impôts, taxes et versements assimilés	2 465 887	2 617 872
Salaires	17 032 824	16 040 893
Cotisations sociales	9 758 901	9 221 756
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	801 855	782 206
Dotations aux provisions	716 845	904 778
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Reports en fonds dédiés		
Autres charges	430 573	29 808
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	51 278 618	48 457 032
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	(678 553)	(414 183)
PRODUITS FINANCIERS :		
De participation	633 272	2
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	103	196
Autres intérêts et produits assimilés	104 193	248 371
Reprises sur provisions et dépréciations		
Différences positives de change	300	
Produits des immobilisations financières cédées	450 065	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et instruments de trésorerie		381 682
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (III)	1 187 932	630 251
CHARGES FINANCIERES :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	2 194	217
Différences négatives de change	431	205
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIERES (IV)	2 625	421
RESULTAT FINANCIER (III - IV)	1 185 307	629 829
RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV)	506 754	215 646

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Compte de résultat (Suite) -

	2025	2024
PRODUITS EXCEPTIONNELS (V)		3 250
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VI)		172
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)		3 078
Participation des salariés aux résultats (VII)		
Impôts sur les bénéfices (VIII)	7 916	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V)	51 787 997	48 676 349
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VII + VIII)	51 289 159	48 457 625
EXCEDENT OU DEFICIT	498 838	218 724

CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE	31/12/2025	31/12/2024
Produits		
Dons en nature		
Prestations en nature		
Bénévolat		
TOTAL		
Charges		
Secours en nature		
Mises à disposition gratuite de biens		
Prestations en nature		
Personnel bénévole		
TOTAL		

Annexes

Description de l'association et faits significatifs

Objet social de l'association, nature et périmètre des activités

L'Union sociale pour l'habitat œuvre dans les domaines de l'habitat, de l'urbanisme, de la politique de la ville et de l'aménagement du territoire, de la lutte contre le changement climatique. Elle concourt conformément à la déclaration de principes du mouvement Hlm, au pacte républicain et à l'amélioration des conditions d'habitat des ménages à revenus modestes, à la défense du logement social, de ses locataires et des demandeurs ainsi qu'à la défense des droits des bénéficiaires de l'accession sociale à la propriété.

Elle a pour objet :

- De représenter, favoriser l'activité, le fonctionnement et la défense des intérêts, auprès des pouvoirs publics législatifs, exécutifs, administratifs et judiciaires, ainsi qu'auprès de toutes institutions et organisations nationales, européenne, ou internationales, de l'ensemble des membres des Fédérations ;
- De créer des liens permanents entre les Fédérations et de contribuer à établir les mêmes liens entre les adhérents des Fédérations ;
- De mener des réflexions et d'émettre des propositions dans les champs de son objet ;
- D'établir des collaborations avec les groupements nationaux, européens et internationaux ;
- D'apporter à ses adhérents et à leurs membres titulaires des informations sur les plans juridique, fiscal, financier, administratif, organisationnel et technique, un appui collectif et individuel dans le cadre de la mise en œuvre des politiques publiques qui les concernent, et de valoriser et stimuler l'innovation du secteur ;
- D'améliorer la connaissance et l'image du secteur ;
- D'assurer les missions de liquidation d'organismes à la demande des pouvoirs publics ;
- De créer, d'adhérer ou de prendre des participations majoritaires ou minoritaires dans toute structure associative ou commerciale.

Elle peut prendre toute initiative de nature à contribuer à la mise en œuvre de l'ensemble de ces objectifs et exercer toutes les actions en lien avec son objet social en défense comme en demande, devant toutes instances, juridictions judiciaires, administratives et financières, autorités judiciaires, administratives, techniques et financières, nationales et internationales.

Moyens mis en œuvre et ressources

La gouvernance de l'USH s'articule autour d'un Comité Exécutif, instance de décision permanente composée de délégués de chacune des Fédérations membres.

Le Président de l'USH dirige le Comité Exécutif, assisté de Vice-Présidents issus de chaque Fédération, d'un Secrétaire et d'un Trésorier. Celui-ci contrôle la gestion financière de l'USH, il présente chaque année aux Assemblées Générales les rapports sur la situation des comptes de l'USH et sur son budget. Ces rapports sont établis après avis d'une Commission des comptes qu'il préside et qui est composée des Trésoriers de chacune des fédérations et du Directeur Général.

Le Directeur Général, nommé par le Président après avis favorable du Comité Exécutif, prépare et exécute les décisions du Comité Exécutif, il assure le fonctionnement des services, sous son autorité et engage les dépenses.

Association : Union Sociale pour l'habitat

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

L'USH s'appuie sur un effectif de 219 collaborateurs, dont 137 sur ses équipes internes et 84 sur celles des Fédérations et autres structures, pour réaliser ses missions.

L'Union Sociale pour l'Habitat dispose des ressources suivantes :

- Cotisations versées annuellement par les membres adhérents ;
- Contributions accordées en application des lois et règlements en vigueur ;
- Toute subvention, dons manuels, loyers et redevances ;
- Produits des souscriptions, abonnements, vente de ses publications, Contributions diverses versées à l'Union sociale pour l'habitat en contrepartie des services créés par elle ;
- Rémunérations régulières ou exceptionnelles de ses participations majoritaires ou minoritaires.

Les taux des cotisations annuelles, ainsi que les contributions prévisionnelles visées ci-dessus, sont fixés par le Comité Exécutif.

Faits significatifs de l'exercice

En date du 19 septembre 2025, un contrat de crédit a été signé entre l'USH et l'AFPOLS, octroyant un prêt d'un montant de 500 000 € à l'AFPOLS afin de lui permettre de couvrir son besoin temporaire de trésorerie. Ce prêt, assorti d'un intérêt de 1,7%, a été entièrement remboursé par l'AFPOLS en janvier 2026.

Dans un communiqué de presse paru le 13 octobre 2025, l'Union sociale pour l'habitat, principal actionnaire d'HTC, et la Caisse des Dépôts, actionnaire de la SCET, cabinet de conseil, ont annoncé entamer des discussions exclusives en vue de créer un grand pôle de conseil d'intérêt général. L'opération envisagée se traduirait par une détention du nouvel ensemble composé d'HTC et ses filiales et de la SCET, à hauteur d'environ 66% par la Caisse des Dépôts et 34% par l'USH. L'opération devrait être finalisée dans le courant du premier semestre 2026.

Selon les termes d'un acte de cession en date du 19 novembre 2025, l'USH a acquis la participation que le GIE HLM Participations détenait dans la société HTC, soit 1 675 titres représentant 5,18% du capital d'HTC. Cette participation a été acquise pour un prix provisoire de 552 750 €, qui fera l'objet d'un ajustement à la hausse ou à la baisse pour tenir compte de la valeur des actions qui sera retenue dans le cadre de l'opération de rapprochement projetée entre l'USH et la Caisse des Dépôts et Consignations mentionné ci-dessus, une fois celle-ci finalisée. Conformément à l'acte de cession, le paiement du prix interviendra au plus tard dans un délai de deux ans à compter de la date de réalisation, soit le 19 novembre 2027. La dette, inscrite au bilan de l'USH, est assortie d'un intérêt annuel non capitalisé de 1,5%, qui sera versé in fine concomitamment au paiement du prix de cession définitif. Ces intérêts se sont élevés à 954 € en 2025. À l'issue de cette acquisition, la participation de l'USH dans le capital d'HTC est portée à 97 %.

Il a été décidé lors d'une assemblée générale mixte tenue le 19 décembre 2025 par HTC le versement à l'USH d'un dividende exceptionnel d'un montant de 633 270 €. Ce montant, inscrit à l'actif du bilan dans le poste « Créances rattachées à des participations » a été encaissé en février 2026.

Comme chaque année depuis 2022, la fédération des OPH a voté lors de son AG du 12 juin 2025 une diminution de la part de cotisations reversée à l'USH en 2025, pour un montant fixé à 243 000 Euros par le Conseil fédéral du 25 juin 2025, réduisant ainsi de fait le taux de reversement des cotisations dues par la fédération des OPH à l'USH à un niveau inférieur à 50%. Ce montant, qui n'a pas été reversé par la fédération des OPH à l'USH, est néanmoins constaté dans les comptes de l'USH en produit à recevoir, afin de ramener le taux de reversement à 50%, conformément au barème applicable. Toutefois, ce montant n'ayant pas été reversé par la fédération à l'USH, une provision pour risque d'un montant équivalent a été enregistrée dans les comptes de l'USH. Au 31 décembre 2025, le montant cumulé du produit à recevoir et de la provision pour risque correspondante, s'élève ainsi à 929 000 Euros.

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

L'Union sociale pour l'habitat, principal actionnaire d'HTC, et la Caisse des Dépôts, actionnaire majoritaire de la SCET, cabinet de conseil, ont signé le 16 avril 2026 un protocole d'investissement détaillant les modalités du rapprochement entre HTC et la SCET visant à créer un grand pôle de conseil d'intérêt général. L'opération consistera en un apport en nature de l'intégralité des actions représentant le capital de la SCET à HTC par CDC et la souscription par CDC à l'augmentation de capital d'HTC en découlant, à l'issue de laquelle CDC et USH détiendraient respectivement une participation de 66% et une participation de 34% du capital et des droits de vote d'HTC. La réalisation effective de l'opération devrait avoir lieu en mai 2026, et au plus tard le 30 juin 2026, selon les termes du protocole.

Principes, règles et méthodes comptables

Changement de réglementation comptable

En tant qu'association, l'Union Sociale pour l'habitat a établi les comptes annuels conformément au règlement ANC n° 2018-06, tel que modifié par le règlement ANC n° 2023-03, et en cohérence avec les exigences du règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers.

Conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2022-06 et du règlement ANC n° 2023-03, la première application de la réforme n'impose pas l'établissement de comptes pro-forma pour l'exercice précédent.

Le cas échéant ce changement de réglementation se traduit par des reclassements de certains produits et charges exceptionnels au sein de produits et de charges d'exploitation ou financiers et également sur la présentation des états financiers, notamment au niveau des charges constatées d'avances qui sont désormais présentées dans les créances.

Cette première application n'a pas d'impact sur le résultat ni sur les fonds associatifs.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les Immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leurs coûts d'acquisition, après réduction des rabais, remises et escomptes de règlement.

Les durées d'amortissement sont les suivantes :

Constructions	30 à 100 ans
Agencements et installations	10 à 20 ans
Mobilier de bureau	10 ans
Matériel de bureau	5 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériels informatiques	4 ans
Logiciels informatiques	3 ans

Immobilisations financières

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

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

Les prêts, dépôts et autres créances immobilisées ont été évalués à leur valeur nominale. Ces éléments ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour les ramener à leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Valeurs mobilières de placements

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

Lorsque nécessaire, les valeurs mobilières sont dépréciées par voie de provision pour tenir compte du dernier cours de l'exercice.

Créances clients

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des risques de non-recouvrement auxquels elles sont susceptibles d'être exposées.

Provisions

Des provisions sont constituées, en tant que de besoin pour couvrir les risques et charges liés aux opérations suivantes :

- Indemnités de départ en retraite du personnel :

L'Union sociale pour l'habitat doit faire face à certains engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite des salariés en activité, selon les modalités d'ancienneté et de catégories professionnelles fixées par la convention collective qui lui est applicable.

A ce titre, ont été provisionnées dans les comptes les indemnités de départ en retraite dues aux membres du personnel âgés de 50 ans ou plus au 31 décembre 2025 et qui auront au moins 5 ans d'ancienneté au jour de la cessation de leur activité. Considérant un âge moyen réel de départ à la retraite de 64 ans, les provisions ont été constituées sur cette base et par fraction successive de 1/14ème.

- Autres provisions :

Les litiges connus par la Société ont fait l'objet d'une évaluation par la Direction à la date de clôture.

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Variation des fonds propres

(Euros)	A l'ouverture	Affectation du résultat	Augmentation	Diminution ou consommation	A la clôture
Fonds propres sans droit de reprise					
Fonds propres avec droit de reprise					
Ecart de réévaluation					
Réserves					
Report à nouveau	13 258 034	218 724			13 476 759
Excédent ou déficit de l'exercice	218 724	(218 724)	498 838		498 838
Situation nette					
Fonds propres consommables					
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
Total	13 476 759		498 838		13 975 597

Immobilisations

	Valeur brute début 2025	Augmentations	
		Réévaluations courant 2025	Acquisitions courant 2025
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	496 525		
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	496 525		
Immobilisations corporelles			
Terrains	914 694		
Constructions :			
- Constructions sur sol propre	8 015 128		65 494
- Constructions sur sol d'autrui	1 707 564		
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles :			
- Installations générales, agencements, aménagements divers	2 404 420		160 132
- Matériel de transport			
- Matériel de bureau et mobilier informatique	1 541 316		210 544
- Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	118 991		
<i>Total immobilisations corporelles</i>	14 702 113		436 170
Immobilisations financières			
Participations	930 154		1 237 059
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	54 705		500 135
<i>Total immobilisations financières</i>	984 859		1 737 194
TOTAL GENERAL	16 183 497		2 173 363

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

	Diminutions		Valeur brute fin 2025	Valeur d'origine
	Virements courant 2025	Cessions courant 2025		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			496 525	
<i>Total immobilisations incorporelles</i>			496 525	
Immobilisations corporelles				
Terrains			914 694	
Constructions :				
- Sur sol propre			8 080 622	
- Sur sol d'autrui			1 707 564	
- Installations générales, agencements et amgt des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements et amgt divers			2 564 551	
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier		24 866	1 726 994	
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	118 991			
<i>Total immobilisations corporelles</i>	118 991	24 866	14 994 426	
Immobilisations financières				
Participations			2 167 213	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		8 219	546 621	
<i>Total immobilisations financières</i>		8 219	2 713 834	
TOTAL GENERAL	118 991	33 085	18 204 785	

Amortissements

Immobilisations amortissables	Montant début 2025	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2025
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de dév.				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	280 272	83 251		363 522
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	280 272	83 251		363 522
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Constructions sur sol propre	5 204 738	389 840		5 594 578
- Constructions sur sol d'autrui	1 707 564			1 707 564
- Inst générales, agcemnts et améngmt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage indust.				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements, amén.	2 402 634	10 688		2 413 322
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 330 575	94 571	808	1 424 338
- Emballages récupérables et divers				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	10 645 512	495 099	808	11 139 802
TOTAL GENERAL	10 925 783	578 349	808	11 503 324

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Immobilisations financières

A la clôture de l'exercice, l'inventaire s'établit comme suit :

Désignation	A l'ouverture		Augmentations		Diminutions		A la clôture	
	Nbre	Valeur brute	Nbre	Valeur €	Nbre	Valeur	Nbre	Valeur €
Titres de participations								
GIE HLM Participations	2 139	324 033	311	51 038			2 250	375 071
Coop Développement	480	7 318					480	7 318
Cautialis	76	114					76	114
Crédit Coopératif	5	76					5	76
HTC	29 859	560 997	1 675	552 750			31 534	1 113 747
OCIL 93	1	15					1	15
SGA	3 750	37 500					3 750	37 500
UES AP	1	100					1	100
Total des titres de participations	36 311	930 154	1 986	603 789			38 297	1 533 943
Créances rattachées à des participations				633 270				633 270
Autres immobilisations financières								
Prêts Immobilier		7 675				3 214		4 460
Autres prêts aux personnel		2 367				1 885		482
Prêt Afpois				500 000				500 000
Loyers Avances & cautions		4 918				3 120		1 798
Autres dépôts & cautions		34 647						34 647
Dépôts avance Belgique		5 098		135				5 233
Total des immobilisations financières		984 859		1 737 194		8 219		2 713 834

Les participations supérieures à 10 % sont les suivantes :

Sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				Brute	Nette
HTC	517 824	1 350 463	97%	1 113 747	1 113 747
GIE HLM Participation	574 316	618 259	30%	375 071	375 071
Société de Garantie	150 000	12 765 210	25%	37 500	37 500
Participations inférieures à 10%				7 623	7 623
Total				1 533 943	1 533 943

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Valeurs mobilières de placements

(Euros)	Valeur au début de l'exercice	Diminution	Augmentation	Valeur à la fin de l'exercice
CAT SMABTP	4 500 000			4 500 000
CAT ARKEA	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
CAT CARDIF	1 000 000			1 000 000
CAT SG	4 000 000			4 000 000
Intérêts courus	1 666 048	1 666 048	1 000 767	1 000 767
Total	15 166 048	5 666 048	5 000 767	14 500 767

Disponibilités

Banques	Montant euros
Caisse des dépôts	8 197
Société Générale Exploitation	1 038 885
Crédit des dépôts Mutualisation	128 171
Caisse d'épargne Exploitation	20 172
Crédit Coopératif Exploitation	15 079
Arkéa Exploitation	6 139
Société Générale livret A	84 670
Société Générale Livret associatif	6 125 582
Caisse	280
Total	7 427 175

Informations sur les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales de marché.

Postes (Euros)	2025	2024
Dettes cotisations		
Dettes fournisseurs	254 954	247 608
Charges à payer	240 378	217 448
Total dettes	495 332	465 056
Créances clients	1 856 388	2 225 632
Créance Cotisations	906 033	1 074 668
Produits à recevoir	141 811	686 000
Total créances	2 904 232	3 986 300
Comptes d'associés	127 428	128 035

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Provisions

Nature des provisions	Montant au début 2025	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à la fin 2025
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires						
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions règlementées						
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES						
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour pensions et obligations similaires	3 147 792	332 474		479 020	479 020	3 001 247
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>	3 147 792	332 474		479 020	479 020	3 001 247
Autres provisions pour risques et charges	1 944 685	384 371				2 329 056
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5 092 478	716 845		479 020	479 020	5 330 303
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisations de titres mis en équivalence						
Sur immobilisations de titres de participation						
Sur autres immobilisations financières						
<i>Sous total sur immobilisations</i>						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients	125 470	141 220		125 470	125 470	141 220
Autres provisions dépréciations	58 927	58 928		58 927	58 927	58 928
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	184 397	200 148		184 397	184 397	200 148
TOTAL GENERAL	5 276 875	916 994		663 417	663 417	5 530 451
Dont dotations et reprises d'exploitation		916 994		663 417	663 417	
Dont dotations et reprises financières						
Dont dotations et reprises exceptionnelles						
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

Les provisions pour charges sont intégralement constituées par la provision pour indemnités de départ à la retraite.

Les autres provisions pour risques et charges couvrent les risques liés aux litiges avec des salariés, l'USHOM et la part de cotisations non versée par la fédération des OPH.

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Etat des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES (Euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	2024
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations	633 270	633 270		
Prêts (1) (2)	504 942	504 942		10 042
Autres immobilisations financières	41 679	41 679		44 663
<i>Total actif immobilisé</i>	<i>1 179 891</i>	<i>1 179 891</i>		<i>54 705</i>
Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	4 342 747	4 342 747		7 301 706
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés	54 105	54 105		53 574
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	293	293		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	259 397	259 397		168 020
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)	1 033 461	1 033 461		1 202 704
Débiteurs divers	472 413	472 413		135 345
<i>Total actif circulant</i>	<i>6 162 416</i>	<i>6 162 416</i>		<i>8 861 350</i>
Charges constatées d'avance	796 682	796 682		459 319
TOTAL DES CREANCES	8 138 989	8 138 989		9 375 373
(1) Prêts accordés en cours d'exercice	500 000			
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES (Euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	2024
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
- à un an maximum					
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés	4 742 645	4 742 645			5 529 296
Personnel et comptes rattachés	3 542 924	3 542 924			3 195 117
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 166 881	4 166 881			4 043 602
Impôts sur les bénéfices	7 916	7 916			
Taxe sur la valeur ajoutée	26 082	26 082			38 080
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	1 456 735	1 456 735			1 343 298
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)	553 704	553 704			
Autres dettes	947 840	947 840			1 321 886
Dettes représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance	637 725	637 725			419 135
TOTAL DES DETTES	16 082 453	16 082 453			15 890 415
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Les produits d'exploitation

Le montant des cotisations dues à l'USH par ses membres au titre de l'année 2025 s'élève à 13 580 664 Euros, ventilé comme suit (en Euros) :

Entités	2025	2024
Fédération des OPHLM	5 832 976	5 779 768
Fédération des ESH	6 300 000	5 966 53
UES AP	700 000	700 000
Fédération des Coop HLM	747 689	757 495
Total	13 580 664	13 203 816

Le montant du reversement de la fédération des OPH, soit 5 833 K€ représente 50% des cotisations reçues par cette dernière au titre des recettes locatives, taux inchangé par rapport à 2024. A noter que, comme expliqué en page 9, ce montant comprend un produit à recevoir de 243 000 € non versé par la fédération, provisionné par ailleurs en provisions pour risques pour un montant équivalent.

Le montant des cotisations reversées par la fédération des ESH s'est élevé à 6 300 K€ au titre de 2025, représentant un taux de reversement de 57,3% du total des cotisations perçues par la fédération, afin de tenir compte d'une baisse supplémentaire du taux d'appel appliqué par la fédération des ESH à ses adhérents.

Les ventes de biens et de services comprennent les recettes du congrès (exposants et congressistes) ainsi que les ventes de publications et d'abonnements, et la facturation de la participation des adhérents aux journées professionnelles.

Les produits de tiers financeurs comprennent à hauteur de 10 976 239 Euros la Subvention CGLLS, qui est un concours public versé par la Caisse de garantie du logement locatif social, établissement public à caractère administratif, dans le cadre de la convention triennale 2025-2027. Ce poste comprend également des subventions reçues dans le cadre du budget d'études ou du congrès.

Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation comprennent les charges de structure ainsi que les charges de sous-traitance de l'Union, notamment celles liées aux études, ainsi que l'ensemble des coûts liés à l'organisation du congrès, et à la production des publications.

Le poste salaires et charges comprend le coût des personnels mis à disposition des fédérations et autres structures. Ces charges font l'objet de refacturations pour leur coût.

Engagements Financiers hors bilan

Néant

Association : Union Sociale pour l'habitat
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Autres informations

Rémunération des dirigeants :

Aucune rémunération n'est versée au titre de l'exercice de ces mandats, hormis le remboursement à l'euro l'euro et sur justificatifs des frais de déplacement.

Effectifs :

Les effectifs, hors apprentis au nombre de 5 s'analysent en :

	2025	2024
Cadres	180	177
Employés	35	31
Total	214	208

Les effectifs mis à disposition des fédérations sont au total de 67 collaborateurs (contre 68 en 2024) ; le personnel mis à disposition des autres structures concerne 15 collaborateurs (contre 16 collaborateurs en 2024).

Imposition à l'IS :

L'Union sociale pour l'habitat n'est pas assujettie à l'IS, à l'exception des intérêts financiers découlant des produits de placement, dont la taxation est enregistrée en charges d'exploitation (impôts, taxes et versements assimilés). Un IS a également été calculé sur le dividende reçu d'HTC pour un montant de 7,9 K€.

Honoraires des Commissaires aux Comptes :

Catégories	Montant en euros TTC
Honoraires dans le cadre de la certification des comptes annuels	54 796
Autres honoraires	1 854
TOTAL	56 650



COMPTES DE L'EXERCICE 2025

RAPPORT FINANCIER

G

L'exercice 2025 de l'USH se solde par un excédent de 498 838 €. Les états financiers (bilan et compte de résultat sont commentés ci-après).

Faits marquants de l'exercice :

- Un contrat de crédit a été signé entre l'USH et l'AFPOLS en septembre 2025, octroyant un prêt d'un montant de 500 000 € à l'AFPOLS afin de lui permettre de couvrir son besoin temporaire de trésorerie. Ce prêt, assorti d'un intérêt de 1,7%, a été entièrement remboursé par l'AFPOLS en janvier 2026.
- Au cours de l'année 2025, l'USH et la Caisse des Dépôts, actionnaire de la SCET, cabinet de conseil, ont entamé des discussions exclusives en vue de créer un grand pôle de conseil d'intérêt général. L'opération envisagée se traduirait par une détention du nouvel ensemble composé d'HTC et ses filiales et de la SCET, à hauteur d'environ 66% par la Caisse des Dépôts et 34% par l'USH.
- L'USH a acquis la participation que le GIE HLM Participations détenait dans la société HTC, soit 1 675 titres représentant 5,18% du capital d'HTC. Cette participation a été acquise pour un prix provisoire de 552 750 €, qui fera l'objet d'un ajustement à la hausse ou à la baisse pour tenir compte de la valeur des actions qui sera retenue dans le cadre de l'opération de rapprochement entre HTC et la SCET, une fois celle-ci finalisée. Conformément à l'acte de cession, le paiement du prix interviendra au plus tard dans un délai de deux ans à compter de la date de réalisation. À l'issue de cette acquisition, la participation de l'USH dans le capital d'HTC est portée à 97 %.
- Il a été décidé le versement par HTC à l'USH d'un dividende exceptionnel d'un montant de 633 270 €, inscrit en créances rattachées à des participations au 31 décembre 2025, et payé en février 2026.

Événements postérieurs à la clôture :

- Dans le prolongement des discussions entamées en 2025, l'USH et la Caisse des Dépôts ont signé le 16 avril 2026 un protocole d'investissement détaillant les modalités du rapprochement entre HTC et la SCET. L'opération consistera en un apport en nature de l'intégralité des actions représentant le capital de la SCET à HTC par CDC et la souscription par CDC à l'augmentation de capital d'HTC en découlant, à l'issue de laquelle CDC et USH détiendraient respectivement une participation de 66% et une participation de 34% du capital et des droits de vote d'HTC. La réalisation effective de l'opération devrait avoir lieu en mai 2026, et au plus tard le 30 juin 2026, selon les termes du protocole.
- Conformément aux accords stipulés dans le protocole, il a été décidé le versement par HTC à l'USH d'un dividende exceptionnel d'un montant de 828 004 €, et d'un acompte sur dividende de 488 730 €, sur lesquels un montant de 300 000 € est affecté à un compte courant bloqué dans le cadre de la garantie. Ces montants n'ont pas encore été versés.



A. BILAN

- Bilan Actif -

(Euros)	2025			2024
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Frais d'établissement (I)				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Donations temporaires d'usufruit				
Concessions, brevets, licences, droits, valeurs similaires	496 525	363 522	133 002	216 253
Immobilisations incorp. en cours, avances et acomptes				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	<i>496 525</i>	<i>363 522</i>	<i>133 002</i>	<i>216 253</i>
Immobilisations corporelles				
Terrains	914 694		914 694	914 694
Constructions	9 788 186	7 302 142	2 486 044	2 810 390
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	4 291 546	3 837 660	453 886	212 527
Immobilisations corp. en cours, avances et acomptes				118 991
Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	<i>14 994 426</i>	<i>11 139 802</i>	<i>3 854 624</i>	<i>4 056 601</i>
Immobilisations financières				
Participations	1 533 943		1 533 943	930 154
Créances rattachées à des participations	633 270		633 270	
Autres titres immobilisés				
Prêts	504 942		504 942	10 042
Autres immobilisations financières	41 679		41 679	44 663
<i>Total immobilisations financières</i>	<i>2 713 834</i>		<i>2 713 834</i>	<i>984 859</i>
TOTAL II	18 204 785	11 503 324	6 701 460	5 257 713
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en cours				
Créances				
Créances clients, usagers et comptes rattachés	4 342 747	141 220	4 201 527	7 176 236
Créances reçues par legs ou donations				
Autres créances	1 819 669	58 928	1 760 741	1 500 716
Charges constatées d'avance	796 682		796 682	459 319
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	14 500 767		14 500 767	15 166 048
Instruments financiers à terme et jetons détenus				284
Disponibilités	7 427 175		7 427 175	4 899 336
TOTAL III	28 887 041	200 148	28 686 892	29 201 938
Frais d'émission des emprunts (IV)				
Primes de remboursement des emprunts (V)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VI)				
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V + VI)	47 091 825	11 703 473	35 388 353	34 459 652

- Bilan Passif -

(Euros)	2025	2024
FONDS PROPRES		
Fonds propres sans droit de reprise		
Fonds propres statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Fonds propres avec droit de reprise		
Fonds statutaires		
Fonds propres complémentaires		
Ecart de réévaluation		
Réserves		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves pour projet de l'entité		
Autres		
Report à nouveau	13 476 759	13 258 034
Excédent ou déficit de l'exercice	498 838	218 724
<i>Total situation nette</i>	13 975 597	13 476 759
Fonds propres consommables		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<i>Total autres fonds associatifs</i>		
TOTAL I	13 975 597	13 476 759
FONDS REPORTES ET DEDIES		
Fonds reportés liés aux legs ou donations		
Fonds dédiés		
TOTAL II		
PROVISIONS		
Provisions pour risques	2 329 056	1 944 685
Provisions pour charges	3 001 247	3 147 792
TOTAL III	5 330 303	5 092 478
DETTES		
Emprunts obligataires et assimilés (titres associatifs)		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Instruments financiers à terme		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 742 645	5 529 296
Dettes des legs ou donations		
Dettes fiscales et sociales	9 200 539	8 620 098
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 501 544	1 321 886
Produits constatés d'avance	637 725	419 135
TOTAL IV	16 082 453	15 890 415
Ecart de conversion et différences d'évaluation Passif (V)		
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	35 388 353	34 459 652



1. Actif

a) Actif immobilisé

Les immobilisations incorporelles nettes, à 133 K€ à fin 2025, baissent du fait des amortissements (216 K€ à fin 2024).

Les immobilisations corporelles s'élèvent à 14 994 k€ en valeur brute (contre 14 702 k€ à fin 2024), soit une augmentation nette de 292 k€, qui s'analyse en :

- 65 k€ de travaux dont 37 k€ pour l'aménagement du studio et 19 k€ de travaux de climatisation ;
- 210 k€ de matériel, dont informatique (88 k€) et studio web (122 k€) ;
- 160 k€ d'agencement (salles de réunions, bureaux)
- - 25 K€ de cessions et mise au rebut de matériel de bureau et informatique.
- - 118 K€ de baisse des immobilisations en cours (studio), mises en production dans l'année

En valeur nette, les immobilisations corporelles passent de 4 057 k€ à fin 2024 à 3 855 k€ au 31 décembre 2025, soit une baisse de 202 k€.

Le poste immobilisations financières augmente fortement, passant de 985 k€ à fin 2024 à 2 714 k€ au 31 décembre 2025. Il comprend principalement :

- Les titres de participations, à 1 534 k€, dont :
 - 1 114 k€ de titres d'HTC, soit 553 k€ de plus qu'à fin 2024 à la suite du rachat au GIE HLM Participations des titres qu'il détenait dans HTC ;
 - 375 k€ de parts du GIE HLM Participations, soit 51 k€ de plus qu'à fin 2024, suite au rachat de parts de certains membres, à leur demande ;
- Une créance rattachée aux participations de 633 k€, correspondant au dividende exceptionnel d'HTC non encore versé ;
- Un prêt accordé à l'AFOLS pour un montant de 500 k€.

b) Créances

Le poste créances clients et comptes rattachés est en baisse à 4 202 k€ en valeur nette (contre 7 176 k€ à fin 2024). Cette baisse est liée principalement à la baisse des produits à recevoir de la CGLLS, qui comprenaient à fin 2024 le solde de 30% de la dernière année de la convention 2022-2024, versé en 2025 selon les termes de la convention.

Ce poste comprend également la facturation en fin d'année des charges de personnel et des prestations aux fédérations et entités internes, pour un montant de 1 856 k€ (contre 2 226 k€ fin 2024).

Il comprend également les éléments suivants :

- Des créances clients HEXPO (Exposants) du congrès 2025 à Paris dues au 31 décembre 2025 pour un montant de 106 K€ (vs 144 K€ à fin 2024) ;
- Des créances clients (congressistes) pour 64 K€ (66 K€ à fin 2024) ;
- Des créances sur des prestations aux organismes pour 422 k€ (GIP SNE et AORIF) ;
- Des créances liées à la facturation des journées Professionnelles pour 100 k€ ;
- Des produits à recevoir pour 1 592 k€ (contre 4 440 K€ à fin 2024, dont le solde de la subvention CGLLS), dont, 325 K€ sur le budget d'études et 929 k€ de cotisations des OPH (montant par ailleurs provisionné – cf en page 6).

La provision pour créances douteuses s'élève à 141 k€ (contre 125 k€ à fin 2024).



Le poste autres créances s'élève à 1 761 k€ (contre 1 501 k€ à fin 2024). Il regroupe notamment les créances sociales et fiscales (avances au personnel, tickets restaurants, TVA), les arrhes versées pour le congrès 2026, les avances en comptes courants aux GIE HLM Participations et STH.

Il comprend également les soldes des cotisations restant à recouvrer de la part des fédérations, qui s'élèvent respectivement à 158 k€ pour les ESH (vs 302 k€ à fin 2024) et 748 k€ pour les COOP (vs 757 k€ à fin 2024).

c) Trésorerie

Le niveau de trésorerie (valeurs mobilières de placements et disponibilités, nette des emprunts et dettes financières – nulles – et hors compte de mutualisation) s'élève à 21 928 k€, en hausse de 1 862 k€ par rapport à 2024 (20 066 k€). Cette hausse s'explique partiellement par l'encaissement du solde de la convention CGLLS versé en 2025.

Les composantes de la trésorerie sont présentées ci-dessous :

	2024	2025	Variation
Fonds de roulement			
Fonds propres (+)	13 477	13 977	500
Provisions pour risques (+)	5 092	5 330	238
Actif immobilisé (-)	5 258	6 701	1 443
Total FR	13 311	12 606	(705)
Besoin en Fonds de roulement			
Créances & Stock (+)	9 299	6 760	(2 539)
Dettes (-)	16 054	16 082	28
Total BFR	(6 755)	(9 322)	(2 567)
Trésorerie = FR - BFR	20 066	21 928	1 862

La trésorerie du dispositif de mutualisation est identique au montant à fin 2024, à 129 k€.

La trésorerie de l'exploitation de l'Union, à 21 928 k€ présente un niveau très supérieur au fonds de roulement.

Comme le montre l'analyse ci-dessus, l'assise financière de la structure repose toujours à la fois sur les fonds propres et sur un cycle d'exploitation favorable (BFR structurellement négatif).

La trésorerie de l'exploitation (21 928 k€) se décompose en valeurs mobilières de placement pour 14 501 k€ (contre 15 166 k€ en 2024), et disponibilités pour 7 427 k€ (dont 6 210 k€ placés sur des livrets).

d) Mutualisation

Le Bilan de l'Union Sociale pour l'Habitat fait apparaître, depuis 2014, un compte « Mutualisation » résultant de la mise en place d'un dispositif de gestion pour le compte des organismes HLM : ce dispositif prévoyait le versement de contributions par l'ensemble des organismes HLM et le reversement de « bénéfices de la mutualisation » aux organismes ayant contracté des prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, consacrés à des opérations de construction.

Le bilan fait apparaître, à l'actif, la position du compte bancaire excédentaire du solde décaissements/encaissements, à hauteur de 129 k€.

Cette position correspond au solde positif des contributions reçues par rapport aux aides versées depuis l'arrêt du dispositif.

La contrepartie du poste, correspondant au solde débiteur décaissements/encaissements, est inscrit en dettes au passif.

2. Passif

a) Fonds propres

Le résultat bénéficiaire de 2024 (219 k€) a été affecté au poste Report à nouveau, portant ce dernier à 13 477 k€. Après prise en compte du résultat bénéficiaire de l'exercice 2025 (499 k€), les fonds propres s'élèvent à 13 975 k€.

b) Provisions pour risques et charges

Le poste « Provisions pour Risques et Charges » s'élève à 5 330 k€ (contre 5 092 k€ à fin 2024).

Il est principalement constitué de la provision pour indemnités de départs à la retraite calculée pour les collaborateurs de plus de 50 ans, à hauteur de 3 001 k€, en baisse par rapport à 2024 (3 148 k€) du fait de départs à la retraite. La méthode de calcul de la provision retraite retient une date de départ théorique à l'âge de 64 ans, soit un provisionnement sur 14 ans.

Il couvre par ailleurs le risque lié à des litiges avec le personnel, à hauteur de 550 k€ (en hausse de 141 k€ par rapport à 2024 mais annulé par un produit à recevoir du même montant, s'agissant d'un litige concernant une fédération, et refacturé), ainsi que celui lié au paiement des subventions à l'USHOM au titre des cinq dernières années pour un montant total de 850 k€ (170 k€ au titre de chacune des années).

Le poste comprend également une provision de 929 K€ au titre de la quote-part de cotisations de la fédération des OPH enregistrée en produit à recevoir et non versée en 2022 (200 K€), 2023 (243 K€), 2024 (243 K€) et 2025 (243 K€).

c) Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Le poste « Dettes Fournisseurs » est en baisse à 4 743 k€ (contre 5 529 k€ à fin 2024). Il comprend notamment :

- Les fournisseurs groupe, pour 255 k€ (248 k€ à fin 2024) ;
- Les fournisseurs externes pour 1 528 k€, contre 1 356 k€ à fin 2024 ;
- Les factures non parvenues, pour 712 k€ (850 k€ à fin 2024) ;
- Les charges à payer estimées pour un total de 2 236 k€ (3 033 k€ à fin 2024), prenant notamment en compte les soldes de la Dotation à l'Action Régionale (DAR) pour 537 k€ (1 618 K€ à fin 2024), du budget d'études pour 1 411 K€ (1 235 k€ à fin 2024), la dotation de l'USH à l'ERU pour 135 k€.

d) Dettes fiscales et sociales

Le poste « Dettes Fiscales et Sociales » est en hausse, à 9 200 k€ (8 620 k€ fin 2024), en lien avec l'augmentation de la masse salariale. Il est principalement constitué des éléments suivants :

- Provisions congés payés des collaborateurs y compris charges sociales (5 330 k€, vs 5 070 k€ à fin 2024) ;
- Dettes auprès des organismes sociaux (2 210 k€ vs 2 177 k€ à fin 2024) dont le Prélèvement A la Source (259 k€) ;
- Impôts et Taxes (240 k€ vs 748 k€ à fin 2024), le montant à fin 2024 comprenant 464 k€ de taxe d'habitation au titre de 2023 et 2024, dont les rôles ont été reçus et réglés en 2025. La taxe d'habitation est supprimée pour les associations à compter de 2025.

e) Autres dettes

Le poste « Autres Dettes », s'élève à 1 502 k€ (contre 1 322 k€ fin 2024) et comprend principalement :

- Des avances et acomptes clients pour 598 k€ (contre 531 k€ fin 2024) qui comprennent les sommes encaissées au titre du congrès 2026 à Bordeaux ;
- La dette due au GIE HLM Participations pour le rachat des titres d'HTC pour 552 K€ ;
- Des dettes diverses sur d'anciennes opérations.

f) Produits constatés d'avance

Le poste « Produits constatés d'avance » est en hausse à 638 k€ (419 k€ à fin 2024) : il correspond à des encaissements perçus sur des projets ou des événements à venir.



B. COMPTE DE RESULTAT

- Compte de résultat (partie 1) -

(Euros)	2025	2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Cotisations	13 580 664	13 203 816
Ventes de biens et services	24 653 021	23 145 147
Ventes de biens	537 370	556 711
dont ventes de dons en nature		
Ventes de prestations de service	24 115 651	22 588 436
dont parrainages		
Produits de tiers financeurs	11 532 649	11 134 263
Concours publics et subventions d'exploitation	11 532 649	11 134 263
Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consommable		
Ressources liées à la générosité du public		
Dons manuels		
Mécénats		
Legs, donations et assurances-vie		
Contributions financières		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	663 417	559 565
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	157 304	
Utilisations des fonds dédiés		
Autres produits	13 010	58
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	50 600 065	48 042 849
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises	17 008	14 947
Variation de stock		
Autres achats et charges externes	20 054 023	18 844 772
Aides financières	700	
Impôts, taxes et versements assimilés	2 465 887	2 617 872
Salaires	17 032 824	16 040 893
Cotisations sociales	9 758 901	9 221 756
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	801 855	782 206
Dotations aux provisions	716 845	904 778
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Reports en fonds dédiés		
Autres charges	430 573	29 808
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	51 278 618	48 457 032
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	(678 553)	(414 183)
PRODUITS FINANCIERS :		
De participation	633 272	2
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	103	196
Autres intérêts et produits assimilés	104 193	248 371
Reprises sur provisions et dépréciations		
Différences positives de change	300	
Produits des immobilisations financières cédées	450 065	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et instruments de trésorerie		381 682
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (III)	1 187 932	630 251
CHARGES FINANCIERES :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	2 194	217
Différences négatives de change	431	205
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIERES (IV)	2 625	421
RESULTAT FINANCIER (III - IV)	1 185 307	629 829
RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV)	506 754	215 646

Compte de résultat (Suite) -

	2025	2024
PRODUITS EXCEPTIONNELS (V)		3 250
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VI)		172
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)		3 078
Participation des salariés aux résultats (VII) Impôts sur les bénéfices (VIII)	7 916	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V)	51 787 997	48 676 349
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VII + VIII)	51 289 159	48 457 625
EXCEDENT OU DEFICIT	498 838	218 724

Les commentaires ci-après portent sur le compte de résultat selon le format du budget, qui présente les différences suivantes par rapport au format comptable :

- La présentation budgétaire des résultats de l'Union ne tient pas compte des salaires des personnels des fédérations et des autres structures, mis à leur disposition par l'Union dont ils sont salariés. Ces montants, enregistrés en charges et en produits dans les comptes sociaux, sans effet sur le résultat, n'apparaissent pas dans le format de présentation budgétaire (ils sont présentés dans le tableau ci-après dans la colonne « impact fédérations » pour un montant de 9 545 k€ en 2025 pour les fédérations, et dans la colonne « Impact personnel détaché hors fédés » pour un montant de 1 772 K€ pour les autres structures – GIP SNE).
- La taxe sur les salaires ainsi que la participation à l'effort construction (enregistrés en impôts et taxes dans les comptes sociaux) sont présentés dans la rubrique charges sociales de la masse salariale dans le format budgétaire.
- La ligne « dotation aux provisions » dans la présentation budgétaire comprend la variation nette des postes ci-dessous :
 - Provision pour indemnités de départ à la retraite
 - Provision pour créances douteuses
 - Autres coûts éventuels de nature exceptionnelle

Les différences de présentation et les reclassements effectués entre le compte de résultat selon les présentations comptable et budgétaire sont présentés dans le tableau ci-dessous. Les commentaires portent sur les postes de la présentation budgétaire.



U.S.H. Remise en conformité de la comptabilité générale vers la comptabilité budgétaire

	comptabilité générale (y compris fédérations)	total reclassé	comptabilité budgétaire (y compris fédérations)	impact fédérations	impact personnel détaché hors fédés	comptabilité budgétaire (hors fédés et hors pers détaché) reclassée
RECETTES						
Cotisations	13 580 664	0	13 580 664			13 580 664
Ventes de biens	537 370	0	537 370			537 370
Ventes de prestations de service	24 115 651	-273 614	23 842 037	-9 545 231	-1 771 716	12 525 090
Prestation de tiers financeurs	11 532 649	-20 295	11 512 354			11 512 354
Autres produits	13 010	-13 010	0			0
Produits de cessions d'immobilisations	157 304	-157 304	0			0
Transferts de charges	0	0	0	0		0
Reprise prov. créances douteuses	184 397	-184 397	0	0		0
Reprise de provision retraite	479 020	-479 020	0	0		0
Reprise provision risque & charge	0	0	0	0		0
S/total reprise amo, dépréc, provisions	663 417	-663 417	0	0	0	0
RECETTES D'EXPLOITATION	50 600 065	-1 127 640	49 472 425	-9 545 231	-1 771 716	38 155 478
DEPENSES						
Salaires	17 032 824	-489 285	16 543 539	-5 551 498	-1 008 291	9 983 750
Charges sociales	9 758 901	2 157 586	11 916 487	-3 794 279	-700 695	7 421 514
S/total masse salariale	26 791 725	1 668 301	28 460 026	-9 345 777	-1 708 986	17 405 264
Taxe sur salaires	2 002 189	-2 002 189	0			0
Taxe formation	0	0	0			0
Participation effort construction	71 951	-71 951	0			0
Impôt foncier	228 504	0	228 504			228 504
taxe d'habitation	10 052	0	10 052			10 052
Taxes diverses	78 822	0	78 822			78 822
Autres impôts et taxes	82 285	0	82 285			82 285
S/total impôts et taxes	2 473 803	-2 074 140	399 663	0	0	399 663
Achats de marchandises	17 008	-17 008	0			0
Autres achats & charges externes	20 054 723	269 404	20 324 127	-58 084	-62 730	20 203 313
Autres charges	430 573	-430 573	0			0
Dotation aux amortissements	601 707	0	601 707			601 707
Dotation aux prov.créances douteuses	200 148	-169 862	30 286			30 286
S/total Dotations aux amortissements et	801 855	-169 862	631 993	0	0	631 993
Dotation aux provisions retraite	332 474	-215 969	116 505			116 505
Dotation prov risq et charges	384 371	0	384 371	-141 371		243 000
S/total dotation aux provisions	716 845	-215 969	500 876	-141 371	0	359 505
DEPENSES D' EXPLOITATION	51 286 532	-969 847	50 316 685	-9 545 232	-1 771 716	38 999 737
Produits financiers	1 187 930	0	1 187 930			1 187 930
Charges financières	2 625	-1 188	1 437			1 437
Résultat financier	1 185 305	1 188	1 186 493	0	0	1 186 493
Produits exceptionnels	0	157 304	157 304			157 304
Charges exceptionnelles	0	700	700			700
Résultat exceptionnel	0	156 604	156 604	0	0	156 604
Résultat net	498 838	0	498 838	0	0	498 838

1. Analyse des produits

Le tableau ci-après présente le détail des produits réalisés en 2025 (39 501 k€) y compris produits financiers et exceptionnels). Le total des produits d'exploitation s'élève à 38 155 k€, en hausse de 4,7% par rapport à 2024 et globalement conforme au budget.

Le détail des postes est présenté ci-dessous :

ANALYSE DES PRODUITS EN KEUROS	2024	2025	2025/2024 en K€	2025/2024 en %	Budget 2025	Ecart sur budget en K€	Ecart sur budget en %
Cotisations	13 204	13 581	377	2,9%	13 764	-183	-1,3%
Subvention CGLLS	10 476	10 976	500	4,8%	10 976	0	0,0%
Recettes congrès	7 352	7 868	516	7,0%	7 818	50	0,6%
Subvention budget d'études	458	358	-99	-21,7%	500	-142	-28,4%
Convention de prestations	245	470	225	92,1%	368	101	27,5%
Ventes publications & produits publicités	688	693	5	0,7%	710	-17	-2,4%
Journées professionnelles	76	54	-22	-28,7%	61	-7	-10,9%
Refacturation de charges	3 959	4 156	196	5,0%	4 055	101	2,5%
Total produits d'exploitation	36 457	38 155	1 698	4,7%	38 252	-97	-0,3%
Total produits financiers	630	1 188	558	88,6%	539	649	120,4%
Total produits exceptionnels	3	157	154	NS	0	157	NS
TOTAL PRODUITS	37 091	39 501	2 410	6,5%	38 791	710	1,8%
<i>Opérations hors budget Union</i>							
Refacturation personnel fédés	9 467	9 545					
Refacturation personnel détaché hors fédés	1 505	1 772					

L'analyse des postes appelle les commentaires suivants :

– Cotisations :

La quote-part des cotisations revenant à l'USH s'élève à 13 581 k€, en hausse de 377 k€ (+2,9%) par rapport à 2024 (13 204k€), en dessous du budget (-183 k€).

Le COMEX du 18 décembre 2024 avait voté le principe d'un calcul des cotisations locatives (ESH, Offices et COOP), à reverser à l'USH, fondé sur la stricte application du barème, à savoir 50% d'un montant égal à 0,136% des recettes locatives de l'année n-2 (soit 2023 pour les cotisations 2025), après déduction des abattements. Ce calcul avait ainsi abouti à un budget total de cotisations de 13 764 K€ pour 2025, détaillé en :

- ESH : 6 558 K€ ;
- Offices : 5 780 K€
- COOP : 726 K€
- UES-AP : 700 K€

Le réalisé 2025 est le suivant :

- ESH : 6 300 K€ ;
- Offices : 5 833 K€
- COOP : 748 K€
- UES-AP : 700 K€

La fédération des ESH a en effet continué d'appliquer un taux d'appel de 88% aux cotisations appelées aux organismes, minorant ainsi les montants appelés par rapport au budget 2025. A la suite de l'adoption du nouveau barème des cotisations à compter de 2026, voté par le COMEX en décembre 2025, la fédération des ESH et l'USH se sont mises d'accord pour le versement d'un montant de 6 300



K€ au titre de 2025, soit 258 K€ de moins que le budget (6 558 K€), et 333 K€ de plus qu'en 2024 (5 967 K€).

Le montant de la fédération des Offices, à 5 833 K€ est supérieur au budget de 53 K€, du fait de nouveaux adhérents. Néanmoins, la fédération a décidé de ne pas verser un montant de 243 K€ (et ce pour la quatrième année consécutive) sur ce montant. Ce montant est enregistré en provisions pour risques dans les comptes de l'Union.

Le montant estimé pour les COOP est supérieur au budget de 22 K€.

– **Subvention CGLLS :**

Conformément à la convention 2025-2027, son montant s'est élevé à 10 976 k€ en 2025 soit + 500 k€ annuel par rapport à la convention précédente.

– **Recettes Congrès :**

Les recettes du congrès de Paris se sont élevées à 7 868 k€ (contre 7 352 k€ en 2024, soit +7%, et 7 818 k€ au budget, soit +0,6%), détaillées comme suit :

	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025
Subventions	203	178	178
Exposants	5 140	5 550	5 704
Congressistes	1 778	1 850	1 763
Prestations annexes	232	240	224
Total	7 352	7 818	7 868

Les recettes des Exposants sont supérieures de 564 k€ par rapport à 2024 (congrès de Montpellier) et supérieures au budget de 154 K€.

Les recettes Congressistes de Paris se sont élevées à 1 763 K€, quasiment identiques aux recettes du congrès de Montpellier en 2024 (1 778K€). Elles sont inférieures au budget (-87 K€).

- Le poste **Subventions hors Congrès (études)** s'élève à 358 k€ et se décompose comme suit :

	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025
Budget d'Etudes	378	396	311
Sous-traitance	80	104	47
Total	458	500	358

Le poste regroupe deux catégories de subventions sur l'année 2025 :

- Un co-financement, principalement de la CDC (311 k€) couvrant, à l'euro l'euro, les dépenses du Budget d'Etudes. Ce financement est en baisse par rapport au réalisé 2024 et en baisse par rapport au budget, mais cet effet est sans incidence sur le résultat car les dépenses d'études sont corrélées aux recettes ;
- Un financement de la CDC, sur des actions partenariales, dans le cadre de cette même convention en baisse en lien avec le décalage d'études sur l'exercice suivant.

D'une manière générale, ce poste de recettes est neutre pour le résultat de l'Union car il couvre les dépenses correspondantes pour des montants équivalents.

- Le poste **Conventions de prestations** s'élève à 470 k€, en hausse de 225 K€ par rapport à 2024 et supérieur au budget de 101 K€. Ce poste comprend des financements de prestations dans le cadre de conventions (vente HLM, foncier logement abordable, transition écologique,

projet européen ACCESS, des contrats avec le ministère du logement - PUCA REHA - ainsi que sur la convention Renoptim), dont la contrepartie se trouve en dépenses au sein du poste « Sous-traitance affectée à des recettes », sans effet sur le résultat. Seule la convention Renoptim, représentant 253 k€, n'avait pas été budgétée en recettes en 2025, la convention n'ayant été signée qu'en 2025, soit après la préparation du budget.

- Le poste **Vente de Publications et Produits Publicité**, à 693 k€, s'analyse comme suit :

	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025
Actualité Habitat	374	380	365
Revue diverses	25	30	22
Annuaire HLM	157	150	151
total Vente de Publications	556	560	537
Produits publicité	131	150	155
Total	688	710	693

Le total du poste est en légère hausse par rapport à 2024 et inférieur au budget de -2,4%. Les variations par rubrique sont les suivantes :

- Des abonnements en légère baisse par rapport à 2024 et au budget,
- Les ventes de revues diverses sont en baisse,
- Une stabilité des ventes d'annuaires tant par rapport à 2024 qu'au budget.
- Les recettes publicitaires sont en hausse par rapport à 2024 et conformes au budget.
- Le poste **Journées Professionnelles** s'élève à 54 k€, contre 76 k€ en 2024.
- Le poste **Refacturation de charges**, à 4 156 k€, est supérieur à la prévision budgétaire (4 055 k€) et également par rapport à 2024 (3 959k€). Il est principalement constitué des refacturations des services (locaux, DAF, DNSI, DRH) de l'Union aux Fédérations, filiales et autres structures.
- Les **Produits financiers**, à 1 188 K€ sont composés de :
 - 555 k€ de produits de placement, en baisse par rapport à 2024 (-75 k€), du fait de la baisse des taux, et légèrement supérieurs au budget + 16 k€ ;
 - Un **dividende** de 633 k€ reçu d'HTC.
- Les **Produits Exceptionnels**, à 157 k€, correspondent au produit de la vente de la loge du gardien par la copropriété du 15 rue Chateaubriand.

2. Analyse des charges

Les charges d'exploitation s'élèvent à 39 002 k€, en augmentation par rapport à 2024 (+5,8%) et au-dessus du budget (+1,3%).

Les variations par poste sont les suivantes :



ANALYSE DES CHARGES EN KEUROS	2024	2025	2025/2024 en K€	2025/2024 en %	Budget 2025	Ecart sur budget en K€	Ecart sur budget en %
Sous-traitance Congrès	2745	3 148	403	14,7%	3 100	48	1,6%
Sous-traitance budget d'études	2 265	2 218	-47	-2,1%	2 291	-74	-3,2%
Sous traitance semaine Innovation	0	57	57		80	-23	-28,9%
Sous-traitance affectée à des recettes	1032	1 050	18	1,8%	1 146	-97	-8,4%
Journées professionnelles	156	201	45	28,9%	150	51	34,0%
Sous-traitance générale	3 258	4 044	785	24,1%	3 646	397	10,9%
Journée personnel	31	171	140	459,8%	150	21	13,8%
Masse salariale	16 109	17 343	1 233	7,7%	16 881	461	2,7%
Loyers & charges	586	644	58	9,9%	661	-17	-2,6%
Frais de missions	489	523	35	7,1%	500	23	4,7%
Téléphone & affranchissement	189	167	-22	-11,5%	220	-53	-23,9%
Impôts & taxes	656	400	-256	-39,1%	664	-264	-39,8%
Autres charges d'exploitation	2 081	2 080	-2	-0,1%	2 163	-83	-3,8%
Financement FNAR - Action régionale	5 894	5 894	0	0,0%	5 894	0	0,0%
Financement fonctionnement FNAR - DAR	5 894	5 894	0	0,0%	5 894	0	0,0%
Financement DA COOP	50	50	0	0,0%	50	0	0,0%
Financement VISIAL	0	20	20	NS	20	0	0,0%
Dotations aux amortissements	598	602	4	0,7%	600	2	0,3%
Dotations aux provisions	733	390	-343	-46,8%	300	90	29,9%
Total charges d'exploitation	36 871	39 000	2 128	5,8%	38 517	483	1,3%
Intérêts et charges assimilées	0	1	1	NS	0	1	NS
Total frais financiers financiers	0	1	1	NS	0	1	NS
Total charges exceptionnelles	0	1	1	NS	0	1	NS
TOTAL CHARGES	36 872	39 002	2 130	NS	38 517	485	1,3%
Excédent avant intéressement	219	499	280	127,7%	274	225	82,2%
Intéressement	0						
Excédent après intéressement	219	499					
<i>Opérations hors budget Union</i>							
Refacturation personnel fédérations	9 467	9 545					
Refacturation personnel détaché hors fédés	1 505	1 772					

- La **Sous-traitance Congrès s'élève à 3 148 k€**, et s'inscrit en hausse tant par rapport au budget (+48 k€) qu'au réalisé de Montpellier (+403 k€), le coût d'un congrès à Paris étant plus élevé.
- Les dépenses du Budget d'Etudes s'inscrivent en baisse tant par rapport au réalisé 2024 qu'au budget.
- Les frais de la semaine de l'Innovation HLM pour 57 k€ sont en baisse par rapport au budget (-23k€)
- La **Sous-traitance affectée à des recettes s'élève à 1 050 k€** et se décompose comme suit :

	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025
Coût prestation de service	202	362	211
Ecole de la rénovation urbaine	450	450	450
Actualité Habitat	153	115	107
Annuaire Hlm	29	30	29
Autres revues	197	180	253
Achat médailles	0	9	0
Total	1 032	1 146	1 050

Au total, la sous-traitance affectée à des recettes s'inscrit en hausse par rapport à 2024 (+1,8%) et en baisse par rapport au budget 2025 (-8,4%).

La baisse réside surtout sur le poste « Coût de prestation de service » (211 k€ vs 362 k€), à relier à celle des recettes des contrats (cf. plus haut 470 k€ vs 368 k€) et sont sans effet sur le résultat hormis pour la convention Renoptim comme indiqué ci-dessus.

A noter par ailleurs des dépenses sur la revue Actualités Habitat en baisse tant par rapport au budget qu'au réalisé.

- Le poste **Journées Professionnelles, à 201 k€**, comprend les dépenses des Journées thématiques, qui se sont tenues à distance et en présentiel. Le poste est en hausse par rapport au budget et à 2024 (+ 50 K€) du fait d'un nombre de journées en présentiel plus important que prévu.
- La **Sous-traitance générale s'élève à 4 044 k€**, est en hausse par rapport à 2024 et au budget ; elle se répartit comme suit :

	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025
SVP	281	250	250
Sous-traitance autre	2 977	3 396	3 794
Total	3 258	3 646	4 044

- Le poste **Mission Syndicale (SVP)**, à 250 k€, est conforme au budget 2025. Il correspond aux actions professionnelles menées, sur mandat de l'USH, par HTC en faveur des organismes HLM ;
- La ligne **Autres sous-traitances**, à 3 794 k€, correspond à l'ensemble des autres études ou projets, elle s'inscrit en forte hausse tant par rapport à 2024 (+817 k€) qu'au budget (+398 k€) et ce en lien avec des honoraires (non budgétés) relatifs au projet de rapprochement entre HTC et la SCET. A noter que ces dépassements sont globalement couverts par le dividende reçu d'HTC.
- **La journée du personnel s'élève à 171 k€**, elle était budgétée pour 150 k€. En 2024, il n'y avait qu'une soirée du personnel pour 31 k€.
- Les charges de personnel (**hors personnel des fédérations et hors personnel détaché**) s'élèvent à 17 343 k€. Elle est supérieure au budget (+461 k€ soit +2.7%) et en hausse par rapport à 2024 (1 233 k€, soit +7,7%).

La variation par rapport au budget s'analyse en :

- Une masse salariale supérieure au budget (+526 K€), expliqué par des coûts de départs de collaborateurs pour 320 k€ et par une variation de provision pour congés payés et CET plus importante que budgétée ;
- Des frais annexes inférieurs au budget de 65 K.

La variation par rapport à 2024 s'analyse en :

- Une masse salariale en hausse de 1 286 K€ (+8,3%), qui s'analyse en une hausse des salaires (+4%), des effectifs (+4,3 ETP dont 2 ETP liée à des décalages d'arrivée et 2,4

ETP lié à des CDD de remplacement d'arrêts maladie), et de coûts de départ supérieurs en 2025 ;

- Des frais annexes en baisse au global de 52 K€.
- Le poste **Loyers et Charges**, à **644 k€**, est en baisse par rapport au budget (-17k€) et en hausse par rapport au réalisé 2024 (+58 k€).
- Le poste **Frais de missions**, à **523 k€**, est en hausse par rapport à 2024 et au-dessus du budget. Cette hausse est liée à de plus nombreux déplacements en particulier dans les Outre-Mer.
- Le poste **Téléphone et Affranchissement**, à **167 k€**, est inférieur au budget.
- Le poste **Impôts et Taxes**, à 400 k€, est en baisse tant par rapport au budget qu'à 2024 en lien avec la suppression de la taxe d'habitation à compter de 2025.
- Le poste **Autres charges d'Exploitation**, à **2 080 k€**, est stable par rapport à 2024 et en baisse par rapport au budget (-83 k€), en raison principalement de dépenses DNSI moins importantes liées au décalage de la mise en production de nouveaux outils.
- Le poste **Financement FNAR - Action régionale**, à **5 894 k€**, est conforme au budget, et identique celui de 2024.
- Le poste **Financement DA COOP**, à **50 k€**, correspond au versement à la Fédération des Coopératives d'une subvention d'équilibre à son dispositif d'autocontrôle.
- Le poste **Financement Visial** à **20 k€** correspond à la part de l'USH pour financer les dépenses d'investissements du logiciel Visial. Il n'y en avait pas eu en 2024.
- Le poste **Dotations aux amortissements**, à 602 k€, est conforme au budget et très proche du réalisé 2025.
- Le poste **Dotations aux provisions**, à 390 k€, se décompose comme suit :

	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025
Créance douteuses	28		30
Provision retraite	292		117
Provision pour risques	0		0
Provision risques USHOM	170		0
Provision risques OPH	243		243
Total	733	300	390

Il se décompose entre :

- Une provision clients douteux de 30 k€ ;
- Une dotation de la provision retraite, de 117 k€, en forte baisse par rapport à 2024 en lien avec le départ de plusieurs collaborateurs ;
- Une dotation de 243 k€ correspondant à la part de cotisations non reversées par la fédération des OPH.

L'année 2025 se solde par un résultat excédentaire de 499 k€, qui se décompose en un résultat d'exploitation négatif de - 844 k€, compensé par un résultat financier de 1 186 k€ (dont 633 k€ de dividende, couvrant des dépenses d'exploitation non récurrentes liées au projet concernant HTC), et par un résultat exceptionnel de 157 k€.



Sur les filiales et structures associées, les résultats 2025 sont les suivants :

HTC présente sur l'exercice 2025 un résultat net bénéficiaire de 1 067 k€, dont un dividende reçu d'ERESE pour 800 K€ (contre un résultat de 97 k€ en 2024), ce qui ramène ses Fonds Propres à 2 935 k€, après distribution d'un dividende exceptionnel de 650 K€, relativement à un Capital Social de 518 k€. A l'échelle du Groupe HTC, regroupant ses filiales (ALTEM, ERESE, HTA et APROMO), le résultat combiné 2025 s'élève à 1 232 k€, y compris le dividende d'ERESE de 800 K€, et l'ensemble des Fonds propres à 5 033 k€ (relativement à un Capital Social consolidé de 1 136 k€).

Les Chiffre d'Affaires (production vendue hors refacturations) d'HTC et du Groupe s'élèvent respectivement à 6 454 k€ et à 17 637 k€, soit une croissance globale de 2,8% par rapport à 2024.

La convention mise en place en 2014 se traduisant par l'engagement de l'USH auprès d'HTC de mettre en place d'une convention de compte courant d'associés d'un montant maximal de 300 000 € en cas de besoin de trésorerie a pris fin en 2025.

L'AFPOLS présente un résultat bénéficiaire de 178 k€ (contre 216 k€ en 2024), ce qui ramène les fonds propres à 3 749 k€ au 31 décembre 2025. Le chiffre d'affaires a progressé de 13 310 k€ en 2024 à 13 854 k€ en 2025, soit une croissance de 4%.

L'USH a octroyé un prêt de 500 000 € à l'AFPOLS en septembre 2025 afin de pallier un besoin de trésorerie ponctuel lié à la saisonnalité de l'activité et à des difficultés rencontrées dans le recouvrement des créances. Ce prêt a été entièrement remboursé, et des mesures sont prises par l'AFPOLS afin d'améliorer le recouvrement des créances et, en amont, la facturation des prestations.

L'ERU présente un résultat déficitaire en 2025 à -46 k€ (contre -226 k€ en 2024) pour un total de produits de formation de 338 k€ (contre 330 k€ en 2024) et 1 359 k€ de subventions (vs 1 434 k€ en 2024). La structure financière de l'ERU qui repose essentiellement sur le financement de ses membres affiche des fonds propres à 1 453 k€.

Un document de présentation financière des filiales et structures associées est joint en annexe.

Ce rapport est soumis, conformément aux statuts de l'Union Sociale pour l'Habitat, à la Conférence des Trésoriers des Fédérations.

Les explications fournies par ce rapport me paraissent de nature à justifier les comptes qui vous sont présentés. Je vous propose de les arrêter.

Le Trésorier de l'Union Sociale pour l'Habitat

Guy LEZIER

