



**Comptes arrêtés**  
**au 31 décembre 2025**

## ***ETATS FINANCIERS***

**BILAN AVANT AFFECTATION DU RESULTAT (BILAN ACTIF-BILAN PASSIF)**

**COMPTES DE RESULTAT**

**ANNEXE LITTERAIRE 2025**

**Bilan Actif**

	31/12/2025 (12 mois)		31/12/2024 (12 mois)		Variation	
	Brut	Amort. prov.	Net	Net	Euros	%
Frais d'établissement (I)						
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>						
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Frais de développement						
Donations temporaires d'usufruit						
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	448 978,85	- 433 811,64	15 167,21	31 682,06	- 16 514,85	- 52,13
Autres immobilisations incorporelles	102 424,00		102 424,00	88 852,00	13 572,00	15,27
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes						
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains						
Constructions	12 901,00		12 901,00	12 901,00		
Installations techniques, matériels et outillages industriels						
Autres immobilisations corporelles	5 058 200,05	- 3 196 656,73	1 861 543,32	1 437 350,60	424 192,72	29,51
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	2 719,32		2 719,32	34 983,60	- 32 264,28	- 92,23
<b>Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés</b>						
Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés						
<b>Immobilisations financières</b>						
Participations	726 401,89	- 49,00	726 352,89	874 851,89	- 148 499,00	- 16,97
Créances rattachées à des participations				501 047,94	- 501 047,94	- 100,00
Autres titres immobilisés	288 469,00		288 469,00	288 469,00		
Prêts	470 311,54		470 311,54	480 773,90	- 10 462,36	- 2,18
Autres immobilisations financières	37 589,68		37 589,68	37 479,29	110,39	0,29
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE (II)</b>	<b>7 147 995,33</b>	<b>- 3 630 517,37</b>	<b>3 517 477,96</b>	<b>3 788 391,28</b>	<b>- 270 913,32</b>	<b>- 7,15</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>						
<b>Stocks et en-cours</b>						
Stocks et en-cours						
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>						
Avances et acomptes versés sur commandes	21 967,16		21 967,16	47 010,89	- 25 043,73	- 53,27
<b>Créances</b>						
Créances clients, usagers et comptes rattachés	2 251 675,92	- 1 161 681,46	1 089 994,46	1 013 777,57	76 216,89	7,52
Créances reçues par legs ou donations						
Autres Créances	1 056 654,60		1 056 654,60	1 185 028,08	- 128 373,48	- 10,83
Charges constatées d'avance	193 092,34		193 092,34	111 535,75	81 556,59	73,12
<b>Valeurs mobilières de placement</b>						
Valeurs mobilières de placement	342 273,95		342 273,95	339 907,74	2 366,21	0,70
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	9 900 370,18		9 900 370,18	9 630 616,25	269 753,93	2,80
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)</b>	<b>13 766 034,15</b>	<b>- 1 161 681,46</b>	<b>12 604 352,69</b>	<b>12 327 876,28</b>	<b>276 476,41</b>	<b>2,24</b>
Frais d'émission des emprunts (IV)						
Primes de remboursement des emprunts (V)						
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VI)						
<b>TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)</b>	<b>20 914 029,48</b>	<b>- 4 792 198,83</b>	<b>16 121 830,65</b>	<b>16 116 267,56</b>	<b>5 563,09</b>	<b>0,03</b>

**Bilan Passif**

	31/12/2025 (12 mois)	31/12/2024 (12 mois)	Variation	
	Total	Total	Euros	%
<b>FONDS PROPRES</b>				
Fonds propres sans droit de reprise				
Fonds propres statutaires				
Fonds propres complémentaires	2 150 000,00	2 150 000,00		
Fonds propres avec droit de reprise				
Fonds propres statutaires				
Fonds propres complémentaires				
Écarts de réévaluation				
Réserves				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves pour projet de l'entité				
Autres				
Report à nouveau	2 482 082,09	2 357 934,44	124 147,65	5,27
Excédent ou déficit de l'exercice précédent à affecter				
Excédent ou déficit de l'exercice	- 450 127,35	124 147,65	- 574 275,00	- 462,57
<b>Situation nette (sous total)</b>	<b>4 181 954,74</b>	<b>4 632 082,09</b>	<b>- 450 127,35</b>	<b>- 9,72</b>
Fonds propres consommables				
Subventions d'investissement	1 541,67	35 041,67	- 33 500,00	- 95,60
Provisions réglementées				
<b>TOTAL FONDS PROPRES (I)</b>	<b>4 183 496,41</b>	<b>4 667 123,76</b>	<b>- 483 627,35</b>	<b>- 10,36</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Droits du concédant				
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I Bis)</b>				
<b>FONDS REPORTÉS ET DÉDIÉS</b>				
Fonds reportés liés aux legs ou donations				
Fonds dédiés				
<b>TOTAL FONDS REPORTÉS ET DÉDIÉS (II)</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges	8 581 608,42	8 207 217,94	374 390,48	4,56
<b>TOTAL PROVISIONS (III)</b>	<b>8 581 608,42</b>	<b>8 207 217,94</b>	<b>374 390,48</b>	<b>4,56</b>
<b>DETTES</b>				
Emprunts obligataires et assimilés				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		25 297,82	- 25 297,82	- 100,00
Emprunts et dettes financières diverses	1 190 431,32	1 078 754,13	111 677,19	10,35
Instruments financiers à terme				
Avances et acomptes reçus sur commandes				
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	1 568 078,54	1 537 954,91	30 123,63	1,96
Dettes des legs ou donations				
Dettes fiscales et sociales	564 576,03	552 863,46	11 712,57	2,12
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	10 764,93	10 680,54	84,39	0,79
Produits constatés d'avance	22 875,00	36 375,00	- 13 500,00	- 37,11
<b>TOTAL DETTES (IV)</b>	<b>3 356 725,82</b>	<b>3 241 925,86</b>	<b>114 799,96</b>	<b>3,54</b>
Écarts de conversion Passif et différences d'évaluation - Passif (V)				
<b>TOTAL PASSIF (I + II + III + IV + V)</b>	<b>16 121 830,65</b>	<b>16 116 267,56</b>	<b>5 563,09</b>	<b>0,03</b>

## Compte de résultat

	31/12/2025 (12 mois)	31/12/2024 (12 mois)	Variation	
	Total	Total	Euros	%
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Cotisations				
<b>Ventes de biens et services</b>				
Ventes de biens				
<i>Dont ventes de dons en nature</i>				
Ventes de prestations de service	12 694 769,44	11 773 451,79	921 317,65	7,83
<i>Dont parrainages</i>				
<b>Produits de tiers financeurs</b>				
Concours publics et subventions d'exploitation	685 535,37	1 039 513,53	- 353 978,16	- 34,05
Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consomptible				
<b>Ressources liées à la générosité du public</b>				
- Dons manuels				
- Mécénats				
- Legs, donations et assurances-vie				
Contributions financières	80 000,00	16 625,00	63 375,00	381,20
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	403 686,28	600 527,23	- 196 840,95	- 32,78
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Utilisations des fonds dédiés				
Autres produits	36 647,20	81 881,54	- 45 234,34	- 55,24
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>13 900 638,29</b>	<b>13 511 999,09</b>	<b>388 639,20</b>	<b>2,88</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Autres achats et charges externes	8 449 676,90	8 386 952,35	62 724,55	0,75
Aides financières				
Impôts, taxes et versements assimilés	356 189,14	314 819,96	41 369,18	13,14
Salaires	2 499 720,80	2 452 927,99	46 792,81	1,91
Cotisations sociales	1 180 683,35	1 100 511,73	80 171,62	7,28
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	615 745,77	646 902,99	- 31 157,22	- 4,82
Dotations aux provisions	726 157,42	674 927,75	51 229,67	7,59
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Reports en fonds dédiés				
Autres charges	67 756,44	67 986,69	- 230,25	- 0,34
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>13 895 929,82</b>	<b>13 645 029,46</b>	<b>250 900,36</b>	<b>1,84</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>4 708,47</b>	<b>- 133 030,37</b>	<b>137 738,84</b>	<b>- 103,54</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits de participation				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés	194 190,51	232 810,59	- 38 620,08	- 16,59
Reprises sur dépréciations et provisions	3 316,31	15 953,96	- 12 637,65	- 79,21
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et instruments de trésorerie				
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (III)</b>	<b>197 506,82</b>	<b>248 764,55</b>	<b>- 51 257,73</b>	<b>- 20,60</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	999,00		999,00	
Intérêts et charges assimilées	57,64	859,92	- 802,28	- 93,30
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	651 286,00		651 286,00	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (IV)</b>	<b>652 342,64</b>	<b>859,92</b>	<b>651 482,72</b>	<b>75 760,85</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (III - IV)</b>	<b>- 454 835,82</b>	<b>247 904,63</b>	<b>- 702 740,45</b>	<b>- 283,47</b>

	31/12/2025 (12 mois)	31/12/2024 (12 mois)	Variation	
	Total	Total	Euros	%
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)</b>	<b>- 450 127,35</b>	<b>114 874,26</b>	<b>- 565 001,61</b>	<b>- 491,84</b>
Produits exceptionnels (V)		18 500,00	- 18 500,00	- 100,00
Charges exceptionnelles (VI)		9 226,61	- 9 226,61	- 100,00
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)</b>		<b>9 273,39</b>	<b>- 9 273,39</b>	<b>- 100,00</b>
Participation des salariés aux résultats (VII)				
Impôts sur les bénéfices (VIII)				
<b>Total des produits (I + III + V)</b>	<b>14 098 145,11</b>	<b>13 779 263,64</b>	<b>318 881,47</b>	<b>2,31</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + VII + VIII)</b>	<b>14 548 272,46</b>	<b>13 655 115,99</b>	<b>893 156,47</b>	<b>6,54</b>
<b>EXCEDENT</b>		<b>124 147,65</b>	<b>- 124 147,65</b>	<b>- 100,00</b>
<b>DEFICIT</b>	<b>- 450 127,35</b>		<b>- 450 127,35</b>	
<b>CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE</b>				
Dons en nature				
Prestations en nature				
Bénévolat				
<b>TOTAL DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE</b>				
<b>CHARGES DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE</b>				
Secours en nature				
Mises à disposition gratuite de biens				
Prestations en nature				
Personnel bénévole				
<b>TOTAL DES CHARGES DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE</b>				

## I - PREAMBULE

L'exercice clos le 31/12/2025 a une durée de 12 mois. L'exercice précédent clos le 31/12/2024 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 16 121 831 €.

Le résultat net comptable est une perte de -450 127,35 €.

Les informations indiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels présentés en Conseil d'Administration le 14/04/2026.

## II - FAITS CARACTERISTIQUES 2025

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 12 694 769 € contre 11 773 452 € en 2024.

Le périmètre de Résidétape s'est agrandi en 2025 avec une nouvelle résidence à Serris Parc générant un chiffre d'affaires de 442 986 €, ainsi qu'une résidence éphémère à Bondy ouverte en fin d'année 2025 pour 4 555 € de chiffre d'affaires.

Des opérations de structuration du groupe Muvo ont été engagées en juin 2025. Résidétape a transféré des titres Espacité et le r par Résidétape à la SASU Muvo, en échange de titres de cette dernière. Le prêt de 500 000€ auprès de Muvo a fait l'objet d'une augmentation de capital chez Muvo par compensation de créance. Résidétape a fait don de l'intégralité des parts sociales de la SASU Muvo au Fonds de dotation Muvo. Cette dernière opération a généré une charge de 650 337€ dans les comptes de Résidétape. Après ces opérations de structuration, Résidétape détient 5% des parts sociales du r par Résidétape et d'Espacité et ne possède plus aucun titres Muvo.

## III – LA MISSION ET LES MOYENS MIS EN ŒUVRE

L'association Résidétape a pour objet de travailler, en partenariat avec l'Etat, les collectivités locales, les entreprises et les organismes sociaux, sur les problématiques liées à l'insertion sociale et professionnelle des personnes par l'amélioration de leurs conditions de logement. A ce titre, Résidétape a notamment pour but de mettre à disposition des solutions temporaires de logement et de services associés pour faire face aux nouvelles situations des marchés du logement et du travail.

Dans ce cadre, Résidétape, au travers de ses activités ou de celles de ses filiales :

- promeut, développe et gère des Résidétapes, résidences conçues pour répondre aux besoins des personnes nécessitant la mise à disposition d'un logement temporaire du fait :
  - d'un statut professionnel particulier (CDD, apprentis, intérimaires, contrats d'insertion),
  - d'une période d'étude ou de formation (étudiants, étudiants salariés, stagiaires)
  - d'une première entrée dans la vie active (période d'essai) ;
  - d'une récente mobilité professionnelle,
  - de faibles revenus,
  - d'une structure familiale modifiée,
  - ou de toute autre raison justifiant ce besoin.
- Contribue à l'émergence de projets urbains répondant à des enjeux d'équilibre territorial et de mixité, intégrant notamment les questions de l'accès au logement des ménages modestes et du développement du lien emploi-logement.

A travers son objet, Résidétape poursuit comme objectif principal la recherche d'une utilité sociale, et entend contribuer au maintien et au renforcement de la cohésion territoriale.

Les ressources de l'Association comprennent :

- Les redevances versées par les résidents des résidétales, au titre du paiement de leur loyer et des charges locatives qui y sont rattachées,
- Des subventions qui sont accordées par l'Etat ou les collectivités publiques,
- Toutes autres ressources qui ne seraient pas contraires aux dispositions législatives en vigueur.

#### IV - METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes annuels établis par Résidétape ont été élaborés et présentés conformément aux règles de méthodes comptables et d'évaluation prévues par les règlements ANC n°2023-03 et n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif au plan comptable général et applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Ce règlement adapte la présentation des comptes afin de moderniser et harmoniser l'information financière avec le nouveau Plan comptable général. Il entraîne surtout :

- une évolution de la présentation du compte de résultat et notamment du résultat exceptionnel,
- la suppression de certains mécanismes comme les transferts de charges,
- et une clarification de certaines rubriques comptables.

La première application du Règlement correspond au changement de réglementation, donc au changement de méthode comptable, y compris lorsque les conséquences de ce changement n'ont d'incidence que sur la présentation des états financiers.

Les dispositions du Règlement s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Ces règles ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- comptabilisation simultanée des revenus et coûts
- importance relative et non compensation
- intangibilité du bilan d'ouverture
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.



## V - INFORMATIONS SUR CERTAINS POSTES DU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

### NOTE 1 - IMMOBILISATIONS BRUTES

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	536 404	21 712	6 713	551 403
Immobilisations corporelles	6 766 560	881 305	2 576 764	5 071 101
Immobilisations financières	2 182 623	649 586	1 309 436	1 522 772
Immobilisations en cours	34 984	13 969	46 234	2 719
<b>TOTAL</b>	<b>9 520 571</b>	<b>1 566 572</b>	<b>3 939 147</b>	<b>7 147 995</b>

### NOTE 2 – AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS ACTIF IMMOBILISE

Amortissements&provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	415 870	24 655	6 713	433 812
Immobilisations corporelles	5 316 308	456 622	2 576 273	3 196 657
Immobilisations financières	0	999	950	49
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>5 732 178</b>	<b>482 276</b>	<b>2 583 936</b>	<b>3 630 517</b>

### NOTE 3 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

La valeur nette des immobilisations incorporelles de 117 591 € correspond au 31/12/2025 :

- aux logiciels et développements informatiques pour 15 167 €,
- de la marque Résideo pour 2 €,
- à des œuvres d'art non amortissables pour 102 422 €.

### NOTE 4 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

La valeur brute des immobilisations corporelles est évaluée à leur cout d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les frais d'acquisition des immobilisations à savoir les droits de mutations, les honoraires, les commissions et les frais d'actes sont incorporés dans le coût d'acquisition ou de production de ces immobilisations.

La valeur nette des immobilisations corporelles de 1 874 444 € à la clôture de l'exercice correspond :

- aux investissements en agencement et mobilier des Résidétapes en gestion pour 1 687 432 €,

- aux investissements en agencement, mobilier et matériel informatique du siège social pour 187 012 €.

## NOTE 5 – AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES IMMOBILISATIONS

Postérieurement à leur entrée, les actifs font l'objet d'un amortissement et/ou d'une dépréciation.

Les actifs dont l'utilisation par l'entité est déterminable font l'objet d'un amortissement mesuré par la consommation des avantages économiques attendus de l'actif.

Pour l'ensemble des actifs, il est apprécié à la clôture de l'exercice s'il existe un indice externe ou interne de perte de valeur montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur. Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

Les amortissements sont calculés sur la durée réelle d'utilisation suivante :

Type	Durée d'amortissement
Logiciels informatiques	De 1 à 5 ans
Agencements, aménagements, installations	De 7 à 9 ans
Matériel de transport	4 ans
Matériel de bureau et informatique	3 ans
Mobilier	De 7 à 9 ans

La dotation de la 1<sup>ère</sup> année est calculée au prorata temporis suivant la date de mise en service.

## NOTE 6 – IMMOBILISATIONS EN COURS

Les immobilisations en cours constatées pour 2 719 € à la clôture de l'exercice 2025 comprennent uniquement des frais engagés pour la mise en conformité du site de Créteil Lac dans le cadre du lancement des abonnements internet Qoontoo sur la résidence. Ces travaux n'étaient pas terminés à la clôture et devraient l'être en 2026.

## NOTE 7 – IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres immobilisés et les autres immobilisations financières sont comptabilisés au coût historique. Une provision pour dépréciation est comptabilisée en cas de perte de valeur constatée à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2025, Résidétape détient les immobilisations financières suivantes :

- des titres de participation et immobilisés pour 1 014 871 € correspondant aux détentions suivantes :

<b>SOCIETE</b>	<b>Montant detenu</b>
ESPACITE	7 320 €
NOVETAPE	719 032 €
LE R PAR RESIDETAPE	50 €
LOGEO HABITAT	7 259 €
CREDIT COOPERATIF	281 210 €
<b>TOTAL :</b>	<b>1 014 871 €</b>

- une provision pour dépréciation de 49€ a été constaté sur les titres du r par Résidétape détenus à la clôture ;
- un prêt versé à 3F Résidence pour 469 009 € ;
- des intérêts courus à percevoir de 1 303 € ;
- des dépôts de garantie versés et qui seront restitués pour 37 590 €.

Une partie des titres détenus auprès d'Espace et du r par Résidétape ont été transmis à Muvo en échange de titres de cette dernière. Résidétape ne détient plus que 5 % du r et un peu moins de 5 % d'Espace.

Le prêt de 500 000€ auprès de Muvo a été converti en augmentation de capital.

Les parts sociales de Muvo détenus par Résidétape ont été donné au Fonds de dotation Muvo en juin 2025.

#### **NOTE 8 – CREANCES**

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale.

<b>Etat des créances</b>	<b>Montant brut</b>	<b>A un an</b>	<b>A plus d'un an</b>
Actif immobilisé	507 901	11 840	496 061
Avances et acomptes versés	21 967	21 967	0
Créances usagers	2 251 676	2 251 676	0
Autres créances	1 056 655	556 655	500 000
Charges constatées d'avance	193 092	193 092	0
<b>TOTAL</b>	<b>4 031 291</b>	<b>3 035 230</b>	<b>996 061</b>

Les créances usagers comprennent 79 103 € de soldes créditeurs à la clôture de l'exercice.

#### **NOTE 9 - PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES CREANCES**

<b>Nature des provisions</b>	<b>A l'ouverture</b>	<b>Augmentation</b>	<b>Reprises utilisées</b>	<b>Reprises non utilisées</b>	<b>A la clôture</b>
Comptes de Tiers	1 079 131	134 469	51 919	0	1 161 681
Comptes financiers	2 366	999	3 316	0	49
<b>TOTAL</b>	<b>1 081 497</b>	<b>135 468</b>	<b>55 235</b>	<b>0</b>	<b>1 161 730</b>

Les provisions pour dépréciation sur les comptes de tiers portent sur les créances locatives. Le quittance est effectué à terme échu et comptabilisé hors vacance.

Une provision pour dépréciation est calculée à la clôture selon la méthode suivante :

- 100 % de la dette pour les résidents partis et les résidents présents sans garantie ;
- 0 % de la dette des locataires présents si une garantie de loyer est active.

Une provision est éventuellement constatée à la clôture de l'exercice concernant les valeurs mobilières de placement en cas de moins-value latente. La provision constatée à la clôture correspond au différentiel entre le prix d'acquisition du placement enregistré en comptabilité et la valorisation à la date de clôture inférieure au prix d'achat. Aucune plus-value latente n'est constatée si la valorisation à la clôture est supérieure au prix d'acquisition.

Conformément aux principes du PCG, les titres de participation font l'objet d'une évaluation à la clôture de l'exercice. Une provision pour dépréciation est constatée si leur valeur d'utilité devient inférieure à leur valeur d'acquisition.

#### NOTE 10 – PRODUITS A RECEVOIR

Produits à recevoir	Montant
<b>Clients et comptes rattachés :</b>	
Factures à établir (cpte 418100)	12 402
Charges diverses à répartir (cpte 418200)	0
<b>Autres créances :</b>	
Subventions à recevoir (cpte 441000)	46 161
Produits à recevoir de l'état (cpte 448200)	2 917
Autres produits à recevoir (cpte 467100)	5 305
<b>TOTAL</b>	<b>66 785</b>

#### NOTE 11 – DISPONIBILITES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les disponibilités à l'actif correspondent aux soldes comptables cumulés des comptes bancaires y compris les soldes négatifs. Ces derniers ne sont pas enregistrés au passif du bilan en tant que concours bancaires courants, les différents comptes étant fusionnés au sein de nos partenaires bancaires avec possibilité d'avoir certains comptes à découvert sans facturation d'agios tant que

la trésorerie sur la globalité des comptes bancaires est positive. Ils ne constituent donc pas des lignes de trésorerie devant figurer au passif du bilan.

La valorisation des SICAV au 31 décembre 2025 est la suivante :

Valeur Mobilière de placement	Valeur comptable	Valeur à la clôture	+ value latente	- value latente
SICAV ECOFI OPTIM 26	342 274	350 807	8 533	0
<b>TOTAL</b>	<b>342 274</b>	<b>350 807</b>	<b>8 533</b>	<b>0</b>

#### NOTE 12 – VARIATION DES FONDS PROPRES

Variation des fonds propres	A l'ouverture	Affectation Résultat	Augmentation	Diminution	A la clôture
Fonds associatifs	2 150 000	0	0	0	2 150 000
Report à nouveau	2 357 934	124 148	0	0	2 482 082
Résultat exercice	124 148	-124 148	0	450 127	-450 127
<b>TOTAL (Situation Nette)</b>	<b>4 632 082</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>450 127</b>	<b>4 181 955</b>

#### NOTE 13 - SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Subventions notifiées	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Action Logement Bussy Colocation	222 000	0	0	222 000
MACIF Colocation Bussy	15 000	0	0	15 000
<b>TOTAL</b>	<b>237 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>237 000</b>

Aucune subvention d'investissement n'a été notifiée sur la période.

Les subventions en cours au 31 décembre 2025 concernent la Résidétape en colocation de Bussy en gestion.

Reprise subventions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Action Logement Bussy Colocation	201 958	18 500	0	220 458
MACIF Colocation Bussy	0	15 000	0	15 000
<b>TOTAL</b>	<b>201 958</b>	<b>33 500</b>	<b>0</b>	<b>235 458</b>

La reprise de subvention de la 1<sup>ère</sup> année est calculée au prorata temporis en fonction de la date de mise en service.

L'activité de colocation à Bussy devant prendre fin au cours du premier semestre 2026, la subvention Macif a été reprise en 2025.

## NOTE 14 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	A la clôture
Prov. remise en état logements	3 210 967	450 972	225 125	0	3 436 814
Prov. Remise état parties communes	4 853 547	167 846	66 642	0	4 954 751
Prov. Indemnité retraite	59 705	17 339	0	0	77 044
Autres prov pour risques et charges	83 000	90 000	60 000	0	113 000
<b>TOTAL</b>	<b>8 207 219</b>	<b>726 157</b>	<b>351 767</b>	<b>0</b>	<b>8 581 608</b>

Les provisions pour remises en état des logements et des parties communes de 8 391 565 € sont constituées afin d'anticiper de futurs travaux sur l'ensemble des résidences. La Résidétape de Serris Parc n'a pas fait l'objet de provision pour gros entretien à la clôture de l'exercice, celle-ci ayant été livrée il y a moins de deux ans. Celle de Lyon Gerland a commencé à être provisionnée en 2025, le délai des deux ans étant écoulé.

Concernant la provision pour indemnité de retraite de 77 044 € à la clôture de l'exercice, elle est calculée selon la méthode des crédits d'unités projetés. Selon cette méthode, l'engagement est évalué sur la base de la valeur actuelle de la projection du salaire et des droits à la date de départ en retraite, pondérée d'un coefficient représentatif de l'ancienneté du bénéficiaire, et en tenant compte de la probabilité de présence dans l'entité à l'âge de départ en retraite.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Convention collective : Droit du travail
- Taux d'évolution des salaires : 3,8%
- Taux d'actualisation : 3,60%
- Taux de charges sociales patronales : 48% (cadres) et 45% (non cadres)
- Age de départ : 64 ans

Les autres provisions pour risques et charges comprennent une provision de 90 000 € pour ouverture de la résidétape de Bordeaux en 2026, ainsi qu'une provision pour risque RH de 23 000 €.

**NOTE 15 – DETTES**

<b>Etat des dettes</b>	<b>Montant bilan</b>	<b>De 0 à 1 an</b>	<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>
Etablissements de Crédit	0	0	0	0
Dettes financières diverses	1 190 431	0	1 190 431	0
Avances et acomptes reçus	0	0	0	0
Fournisseurs	1 568 079	1 568 079	0	0
Dettes fiscales et sociales	564 576	564 576	0	0
Autres dettes	10 765	10 765	0	0
Produits constatés d'avance	22 875	22 875	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3 356 726</b>	<b>2 166 295</b>	<b>1 190 431</b>	<b>0</b>

Les dettes fournisseurs comprennent 749 € de fournisseurs débiteurs.

**NOTE 16 – CHARGES A PAYER**

<b>Charges à payer</b>	<b>Montant</b>
<b>Emprunts &amp; dettes auprès des établissements de crédit :</b>	
Intérêts courus sur emprunt (cpte 164800)	0
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés :</b>	
Fournisseurs, factures non parvenues (cpte 408100)	646 401
<b>Dettes fiscales et sociales :</b>	
Intéressement (cpte 428100)	0
Provisions congés payés (cpte 428200)	193 279
Provision charges sociales (cpte 438600)	106 945
<b>Autres dettes :</b>	
Charges à payer (cpte 468100)	0
<b>TOTAL</b>	<b>946 625</b>

**NOTE 17 – COMPTE DE RESULTAT**

<b>Nature du chiffre d'affaires</b>	<b>Montant HT</b>	<b>Pourcentage</b>
Loyers	12 077 457	95%
Produits annexes	617 312	5%
<b>TOTAL</b>	<b>12 694 769</b>	<b>100%</b>



#### NOTE 18 – EFFECTIFS A LA CLOTURE

Catégories	Personnel salarié	Personnel mis à notre disposition	Personnel refacturé	Total
Cadres y compris cadres dirigeants	19,26	0,55	2,25	17,56
Agents de maîtrise	0	0	0	0
Employés	32,80	0	1,37	31,43
<b>Total ETP au 31/12/2025</b>	<b>52,06</b>	<b>0,55</b>	<b>3,62</b>	<b>48,99</b>

#### NOTE 19 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Novétape est en cours de réalisation d'une nouvelle levée de fonds prévue au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2026. Dans le cadre de cette opération, il est prévu que Résidétape participe à cette levée de fonds à hauteur d'environ 400 000 € dont le versement se fera en deux tranches.

Une nouvelle résidence à Bordeaux est en cours de construction. Elle devrait accueillir ses premiers résidents fin 2026.