



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 5 Décembre 2025 à 9 H 30

Point 11 à 13

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le vendredi 5 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en visioconférence et en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE

Bernadette GOIN

Philippe CHARRETTE

Franck MICHOUX

Hugo LEFELLE

Thierry CHATELIN

Laure GUILMET

Dominique DHENNE

Nathalie LEMARCHAND

Daniel DERET

Charles COLLIN

Claude HENRY

Guy GONZALES

Denise DURANTON

Annie VERHOEVEN

Rachid BOUADMA

Président – 3^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental
Maire de St Amand-Montrond

Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo
Maire de Berry-Bouy

Membre – 5^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental
Conseiller Municipal du Subdray

Membre – Conseiller Départemental
Adjoint au Maire de Vierzon 1

Membre – Adjoint au Maire de Bourges

Membre – Personnalité qualifiée

Membre – Personnalité qualifiée

Membre – Représentant Action Logement

Membre – Représentant Caisse des Dépôts (visio)

Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire

Membre - Président CAF du Cher

Secrétaire de Séance

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Membre – Représentant des locataires (CNL)

Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC

Membre – Conseillère Départementale
Maire d'Orval

Fabrice CHOLLET

Membre – Conseiller Départemental
Maire de St Martin d'Auxigny

Christine CHEZE-DHO

Membre – Adjointe au Maire de Bourges
Conseillère Communautaire

Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d’Aubigny Sur Nère Pouvoir à Daniel DERET
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Daniel DERET
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l’UD CGT du Cher
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l’UDAF Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français Pouvoir à Charles COLLIN
Béatrice DAMADE	Membre – 6 ^{ème} Vice-Présidente du Conseil Départemental Maire de Quantilly Pouvoir à Philippe CHARRETTE
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Franck MICHOUX

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND	DDT du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur Financier
Stéphanie JOUVE	Directrice du Développement Humain et Marketing RH
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
Nathalie CLOUET	Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 12 H .

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 5 Décembre 2025 à 9 H 30

=====

XIII - BUDGET PREVISIONNEL 2026

HYPOTHESES RETENUES

Ces éléments de contexte ont donc conduit à intégrer les hypothèses suivantes pour élaborer le budget prévisionnel 2026.

Le taux du livret A est retenu à 1,70% sur l'exercice complet.

La revalorisation des loyers s'établit, comme validé lors des orientations budgétaires, à 2,30%.

Les clauses de révision de prix des contrats d'entretien ont été appliquées.

Le coût des énergies est projeté sur la base des marchés en vigueur de fournitures de gaz et d'électricité.

Les taxes foncière et d'enlèvement des ordures ménagères sont projetées avec une augmentation globale (valeur locative + taux) de 3,50%.

Vacance

Après quittance du mois d'octobre 2025, le taux de vacance locative financière projeté des logements est estimé pour l'exercice à 11,5% des loyers théoriques, soit 5,28 M€ (BP à 12,6%), répartis comme suit :

- Commerciale = 1,55 M€ (BP à 1,83 M€) représentant 3,4% des loyers théoriques (BP à 4,00%) et 29% de la vacance totale (BP à 38%)
- Technique, principalement pour démolitions = 3,73 M€ (BP à 3,95 M€) représentant 8,1% des loyers théoriques (BP à 8,6%) et 71% de la vacance totale contre (BP à 68,4%)
-

L'objectif pour 2026 est de poursuivre la réduction de la vacance commerciale financière, en visant un taux de 3,0%.

Les logements improductifs de revenus représentent environ 0,07 M€, soit 0,15% des loyers théoriques.

Les pertes de charges récupérables dues à la vacance sont estimées à 11,71%.

PREVISIONS

La projection actualisée du plan pluriannuel d'investissement '2026 – 2028' affiche un montant prévisionnel de 153,5 M€ de travaux d'investissement (dont 21,5 M€ au titre du protocole initial CG2LS). Les crédits de paiement 2026 s'élèvent à 42,4 M€ (dont 6,5 M€ au titre du protocole CG2LS) et se répartissent comme suit :

- 0,3 M€ pour 3 programmes de résidentialisation
- 12,5 M€ pour 26 programmes de réhabilitation / rénovation énergétique
- 5,1 M€ pour 15 programmes de renouvellements de composants
- 24,2 M€ pour 30 programmes de constructions neuves
- 0,3 M€ pour 3 programmes d'acquisitions-améliorations

Le programme de démolitions hors Aéroport prévoit, outre les relogements résiduels, la fin des travaux sur 2 sites (56 logts – bâtiment KA rue F Villon à Bourges et 2 logts – cardinal Dupont à Bourges) et un avancement des travaux sur 7 sites

- 4 logts – résidence de Voguë (50%)
- 40 logts - les Verdins à Saint Doulchard (50%)
- 32 et 18 logts à la Guerche sur l'Aubois (80%)
- 16 logts à Orval (50%)
- 40 logts à St Amand (50%)
- 90 logts à St Florent (50%)

La démolition du bâtiment KC avenue du Gal de Gaulle à Bourges devrait démarrer en fin d'année. Enfin, les études préalables à la démolition se poursuivront pour

- 64 logts rue Barbès à Bourges
- 108 logts rue S Mallarmé à Bourges

Les démolitions du quartier de l'Aéroport vont être réalisées pour les logements de la 1^{ère} phase (139).

L'ensemble de ces opérations de démolitions mobilisent 6,9 M€, financés pour 3,4 M€ par subventions et 3,5 M€ de fonds propres.

Les loyers de l'exercice prennent en compte 32 logements mis en location en 2026 ainsi que ceux en année pleine de 42 logements et 55 équivalents logements mis en location courant 2025.

L'enveloppe des charges de personnel correspond aux besoins nécessaires à la réalisation des orientations budgétaires votées lors de la session d'octobre dernier. Parmi les évolutions les plus significatives, on note :

- Versement de la cotisation à France Travail pour l'ensemble des personnels, y compris les fonctionnaires
- Perte de la réduction Fillon qui ne s'applique plus sur les rémunérations des fonctionnaires
- Modification en défaveur de l'office des modalités de calcul de la réduction Fillon pour les salariés éligibles
- Mise en œuvre de la nouvelle classification des emplois dans le secteur du logement social
- 2^{nde} phase de l'augmentation du taux de cotisation patronale pour la retraite des fonctionnaires (2026 : 34,65% -> 37,65%)

Le budget alloué à la remise en état des logements à la relocation reste à un niveau très significatif. Il va faire l'objet d'un suivi encore plus attentif, visant une meilleure maîtrise.

La politique d'adaptation de nos logements aux besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite va se poursuivre. Pour rappel, les travaux ainsi réalisés permettent de bénéficier 2 années après leurs réalisations d'un dégrèvement sur la taxe foncière à quasi-équivalence financière. L'adaptation des établissements recevant du public va se poursuivre pour la 2^{nde} année consécutive.

Notre organisme est toujours confronté à un nombre assez conséquent de sinistres nécessitant des interventions très lourdes et coûteuses.

Les charges de gestion sont très fortement impactées par le reclassement des charges anciennement intégrées au résultat exceptionnel.

Il en est de même pour ce qui concerne les produits anciennement classés en exceptionnel.
La charge de la dette connaît une inflexion sensible du fait de la baisse prévisionnelle du taux du livret A au 1^{er} février 2025.

LA REFORME COMPTABLE

Les principales modifications consistent en

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel
 - Seuls les produits et charges « directement liés à un événement majeur et inhabituel » peuvent désormais être classés en résultat exceptionnel.
 - Les événements doivent être à la fois **majeurs** (susceptibles d'influencer l'évaluation du patrimoine, de la situation financière ou du résultat par les tiers) et **inhabituels** (non liés à l'exploitation normale, ne s'étant pas reproduits récemment et peu probables de se reproduire).
 - Certaines opérations auparavant souvent dans le résultat exceptionnel — comme la cession d'immobilisations — ne le seront plus. Par exemple, les cessions d'immobilisations corporelles ou incorporelles ne seront plus comptabilisées en « exceptionnel » mais dans des comptes dédiés (ex. 657/757, 667/767 selon la nature).
 - En conséquence : cela modifie le calcul du résultat courant, ce qui peut impacter les indicateurs de performance, base de calculs fiscaux, etc...
- La suppression de la technique du transfert de charges
 - La mention des « transferts de charges » est supprimée du PCG
 - Les comptes de classe 79 (anciens 791, 796, 797, etc.) disparaissent
 - Les opérations qui utilisaient cette technique (refacturation, remboursements, indemnités, etc.) devront désormais être directement imputées dans des comptes plus explicites selon la nature de l'opération (par exemple compte 708 pour refacturations, 649 pour indemnités de personnel, 7587 pour remboursements d'assurance, etc.)
- La révision du plan de comptes et la rationalisation des états financiers
 - Le plan de comptes (nomenclature) est mis à jour : certains comptes supprimés, d'autres renommés ou reclassés, de nouveaux comptes ajoutés selon les besoins.
 - Suppression des modèles d'états financiers (par ex. ancien « système abrégé vs développé », certains formats de bilan, etc.) pour n'utiliser qu'un **modèle unique** plus standardisé.

PRESENTATION

Le budget prévisionnel 2026 vous est présenté conformément aux dispositions de la nouvelle instruction comptable applicables aux organismes de logement social, issue du règlement ANC n°2022-06 adopté par l'Autorité des Normes Comptables le 4 novembre 2022.

Ce règlement modernise les états financiers : nouvelle définition du résultat exceptionnel, suppression des transferts de charges, simplification du plan comptable, nouveaux modèles d'états financiers.

Ce budget est composé de la nouvelle maquette budgétaire développée.

Il intègre :

- Un compte de résultat prévisionnel pour les exercices 2025 (atterrissage prévisionnel) et 2026 (budget prévisionnel)
- Un suivi pluriannuel des potentiel financier et fonds de roulement prévisionnels

Cette présentation est accompagnée du budget 2026 au format avant réforme comptable.

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL (CRP)

Les produits hors récupération de charges 2026 sont évalués à 64,1 M€ contre 62,9 M€ pour l'atterrissage 2025

Les charges non récupérables 2026 sont évaluées à 62,6 M€ contre 58,7 M€ pour l'atterrissage 2025 soit une progression de 3,7 M€

La récupération de charges récupérables est inférieure aux total des charges locatives, générant une perte de 1,1 M€ contre une perte de 1 M€ pour l'atterrissage 2025.

Il présente pour 2026 un excédent prévisionnel de 369 K€ contre un excédent de 330 € pour le BP 2025.

Constitution du résultat comptable prévisionnel

	BP 2026
Produits locatifs	
Loyers	45 836 000
RLS	-2 600 000
Lissage de la RLS	478 000
Autres produits locatifs	3 643 000
Charges locatives	
Baux emphytéotiques	-8 500
Dotations aux amortissements nettes des reprises de subventions (locatifs)	-11 819 000
Charge de la dette locative	-5 777 000
Pertes de charges récupérables dues à la vacance	-1 123 500
Marge locative	28 629 000
Autres prestations de services	507 000
Autres produits d'exploitation	500 000
Marge brute totale	29 636 000
Subvention d'équilibre	200 000
Dégrèvements de TFPB	3 500 000
Charges de maintenance	-8 812 700
Charges de personnel	-10 012 100
Taxe foncière	-5 487 000
Charges de gestion	-4 783 710
Excédent brut d'exploitation	4 240 490
Autres produits non locatifs	1 063 500
Cessions nettes d'éléments d'actifs	341 500
Autres charges de gestion	-9 046 510
Reprises sur subventions nettes des dotations aux amortissements (non locatifs)	4 255 000
Pertes sur créances irrécouvrables	-620 000
Résultat d'exploitation	233 980
Résultat net sur quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun	20 000
Résultat financier	610 000
Résultat courant	863 980
Résultat exceptionnel	-494 500
Résultat de l'exercice	369 480

Produits locatifs

La prévision est basée sur le produit des loyers des logements et annexes qui sera revalorisé au 1^{er} janvier 2026, par dérogation aux dispositions légales en la matière (application de l'IRL du 2nd trimestre 2025, soit +1,04%), du taux inscrit dans l'avenant au protocole CG2LS, soit +2,30%. Pour rappel, cette décision a été validée lors du vote des orientations budgétaires. Il comprend :

- Le produit des loyers quittancés, logements (conventionnés et non conventionnés) y compris les indemnités d'occupation pour 42 040 K€
- L'impact de la RLS (avant modulation de la cotisation CG2LS) estimé à 2 600 K€, soit 6,4% de la prévision de quittancement de loyers des logements conventionnés
- Les loyers commerciaux, des parkings et des redevances des foyers, pour une prévision globale de quittancement de 3 721 K€
- Le produit du supplément de loyer de solidarité pour 75 K€
- Le produit du lissage de la RLS pour 478 K€

Autres produits locatifs

Ils comprennent :

- Les subventions pour démolitions 3 374 K€
- Diverses subventions d'exploitation 234 K€
- Indemnités d'inoccupation 5 K€
- Le produit généré par l'immobilisation des intérêts de préfinancement pour 30 K€

Charges locatives

- Des baux emphytéotiques pour 8 K€
- Des dotations aux amortissements nettes des reprises de subventions pour 11 819 K€
 - o Dotations 15 932 K€
 - o Reprises 4 113 K€
- Intérêts de l'annuité locative pour 5 777 K€
- Pertes de charges récupérables dues à la vacance

Regroupent l'ensemble des charges locatives non récupérées par l'organisme pour cause de vacance de toutes natures. La prévision est estimée en légère augmentation à 1 123 K€, notamment du fait du relogement des locataires du quartier Aéroport :

- o Charges locatives estimées à 9 590 K€
- o Provisions quittancées estimées à 8 467 K€

Marge locative

La marge locative représente l'écart entre les charges et les produits directement issus du patrimoine locatif.

Elle est estimée à 28 629 K€.

Divers produits d'exploitation

- Diverses prestations de services pour 507 K€
 - o Les rémunérations perçues par l'organisme au titre de la gestion de patrimoine pour compte de tiers 26 K€
 - o Diverses refacturations (mise à disposition de Val de France, services accessoires aux locataires) 454 K€
 - o Les redevances perçues par l'organisme pour locations d'emplacements publicitaires ou autres pour 27 K€
- Coûts internes de production 500 K€

Marge brute

Il s'agit de la marge locative actualisée des autres produits d'exploitation, estimée à 29 636 K€.

Subvention d'équilibre CG2LS dans le cadre de l'avenant au protocole 200 K€

Dégrèvements de TFPB 3 500 K€

Charges de maintenance 8 813 K€

Elle se décompose comme suit :

- Fournitures diverses en lien avec l'entretien du parc locatif pour 144 K€
- Contrats d'entretien non récupérables du parc locatif pour 1 462 K€
- Réparations courantes non récupérables pour 1 361 K€
- Gros entretien non récupérable pour 5 560 K€
- Interventions suite EDLS pour 285 K€

Charges de personnel non récupérables

Le budget alloué s'élève à 10 012 K€, net des remboursements des organismes sociaux et des participations des organismes de formation professionnelle :

- Rémunérations, indemnités et congés payés 6 519 K€
- Remboursement sur rémunérations (IJ) -174 K€
- Charges et taxes patronales 3 379 K€
- Prestations de formation professionnelle 125 K€
- Autres charges de personnel 163 K€

Taxe foncière

Elle est estimée à 5 487 K€, net des remboursements consécutifs aux cessions de logements, et compte tenu des sorties de patrimoine suite à démolition.

Charges diverses de gestion

Estimées à 4 784 K€, elles intègrent :

- Diverses fournitures et produits d'entretien (non locatifs) pour 506 K€
- Les charges de maintenance hors patrimoine locatif pour 575 K€, dont
 - o Maintenance informatique 220 K€
 - o Prestations et travaux d'entretien des locaux administratifs 300 K€
 - o Diverses autres prestations 55 K€
- Les frais d'assurances pour 482 K€
- Les coûts de divers services extérieurs pour 148 K€
- Diverses rémunérations et honoraires pour 742 K€
 - o Charges d'intérim 31 K€
 - o Architectes 40 K€
 - o Honoraires divers (CAC, avocats) 68 K€
 - o Divers prestataires pour 603 K€
 - Réalisation de tous diagnostics techniques hors amiante 312 K€
 - Réalisation de diagnostics amiante 188 K€
 - o Des frais d'actes et de contentieux 198 K€
 - o Des refacturations aux locataires -95 K€
- Diverses autres charges de gestion 977 K€
 - o Frais postaux et de télécommunications 270 K€
 - o Impôts et taxes non locatifs, hors charges de personnel 174 K€
 - o Frais de déplacements, missions et réceptions 133 K€
 - o Divers concours et contributions 124 K€
 - o Locations diverses 81 K€
 - o Communication 144 K€
 - o Autres 51 K€
- La cotisation CG2LS 873 K€
- La cotisation versée à Val de France 481 K€

L'excédent brut d'exploitation (EBE) est estimé à 4 240 K€

Autres produits non locatifs

Ils sont estimés à 1 063 K€

- Cessions de droits à certificats d'économie d'énergie 50 K€
- Indemnisations sur sinistres 1 000 K€
- Autres produits non locatifs 13 K€

Cessions nettes d'éléments d'actif

Le montant net est estimé à 342 K€

- Produits bruts de cession 705 K€
- Valeur nette comptable 363 K€

Autres charges de gestion

Valorisées à 9 047 K€, elles regroupent :

- Coûts de démolitions 6 922 K€
- Diverses redevances
 - o Services informatiques 460 K€
 - o SACEM (résidences seniors) 2 K€
- Subventions accordées 44 K€
- Travaux suite sinistres 1 360 K€
- Prestations avant-vente de logements 59 K€
- Contributions versées aux associations de locataires 43 K€
- Prestataire enquête SLS 45 K€
- Autres 112 K€

Amortissements et provisions non locatifs

Ils génèrent un produit de 4 255 K€ par compensation entre

- Dotations aux amortissements non locatifs 486 K€
- Dotations aux provisions d'exploitation 225 K€
- Reprises sur provisions d'exploitation 4 966 K€

Pertes sur créances irrécouvrables

D'un montant prévisionnel de 620 K€, elles se répartissent entre :

- Admissions en non-valeur 550 K€
- Effacement de dettes prononcées par le juge 70 K€

Résultat d'exploitation

Il est estimé à 234 K€. La réforme comptable impacte très fortement le résultat d'exploitation par l'intégration des charges et produits antérieurement comptabilisés en résultat exceptionnel

Opérations faites en commun

- Prévision de dividendes à percevoir d'Ysalia 20 K€

Résultat financier

D'un montant de 610 K€, il est issu de la rémunération de la trésorerie de l'organisme, minorée des charges d'intérêts de la dette non locative et de préfinancement

- Intérêts reçus sur livrets A 316 K€
- Intérêts reçus sur comptes à terme 452 K€
 - o À 3 ans rémunéré à 3,80% échéance 03 juillet 2026
 - o À 5 ans rémunéré à 3,85% échéance 03 juillet 2028
- Intérêts payés sur la dette non locative 128 K€
- Intérêts de préfinancement 30 K€

Résultat courant

L'apport du résultat financier porte le résultat courant à 864 K€.

Charges et produits exceptionnels

La réforme comptable porte principalement sur la stricte limitation des charges et produits exceptionnels découlant d'événements majeurs et inhabituels.

Sont inscrits pour cette année des prévisions pour charges et produits sur exercices antérieurs. Les éventuelles réalisations feront l'objet en clôture d'exercice d'écritures de contrepassation vers les comptes d'origine.

- Charges exceptionnelles 75 K€
- Produits exceptionnels 60 K€

Par ailleurs, la prévision de dotation aux provisions exceptionnelles s'élève à 479 K€

Résultat exceptionnel de -494 K€.

Résultat de l'exercice

L'exercice présente un résultat excédentaire de 369 K€

AUTOFINANCEMENT NET HLM PREVISIONNEL

Le décret 2014-1151 du 7 octobre 2014 a défini un ratio permettant de mesurer la solidité financière des organismes de logement social. Il correspond à la capacité d'autofinancement telle que définie par le plan comptable général, de laquelle sont retranchés les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative (hors rachats anticipés), rapportée à la somme des produits financiers et produits d'activité (hors récupération des charges locatives). Le seuil d'alerte fixé par la loi est de 0% sur l'exercice considéré, et de 3% sur une période glissante de 3 exercices.

Notre organisme affiche pour 2026 un autofinancement net prévisionnel négatif à -1 347 K€ découlant d'une forte mobilisation de fonds propres sur les opérations de démolitions (3,5 M€). La prévision d'autofinancement, nette des fonds propres affectés aux démolitions du Visial de référence (avenant au protocole avec aides externes supplémentaires), est de -2 310 K€. La prévision budgétaire 2026 qui vous est présentée affiche donc une amélioration de 963 K€.

VARIATION PRESIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement est constitué par l'excédent des ressources permanentes sur les emplois de même nature.

Le potentiel financier s'obtient en retranchant du fonds de roulement les provisions pour risques et charges (dont la PGE) et les dépôts de garantie des locataires.

La variation du potentiel financier est principalement constituée du différentiel entre le prix de revient des opérations d'investissement et les financements obtenus (subventions) et souscrits (emprunts). Ce différentiel correspond donc aux fonds propres affectés aux opérations patrimoniales et aux investissements de structure. Ces derniers sont constitués :

- Des coûts nécessaires pour la mise à niveau de notre infrastructure informatique et l'acquisition de nouveaux outils
- De l'acquisition et le renouvellement de mobiliers, matériels et équipements
- Du renouvellement partiel de notre parc automobile
- De la variation 2026 des dépôts de garantie des locataires
- Des produits de cessions d'éléments d'actifs

Des notifications de subventions sont attendues pour 9 034 K€, et les souscriptions d'emprunts représentent 29 353 K€.

Le besoin de financement est estimé à 14 860 K€, couvert par des cessions d'actifs pour 705 K€ et par l'autofinancement à hauteur de 8 071 K€. Il en découle un prélèvement sur le fonds de roulement de 6 084 K€ (EPRD 2026 -> hors provisions).

Ce prélèvement est composé des encaissements sur subventions antérieurement notifiées, du préfinancement sur notre trésorerie des opérations en phase préliminaire, ainsi que des fonds propres consommés.

L'évolution prévisionnelle du fonds de roulement (maquette budgétaire) intègre également les provisions. La variation globale est estimée à - 4 694 K€.

PLAN PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT 2026-2028

Un plan pluriannuel d'investissement a été élaboré sur la base des opérations patrimoniales (hors démolitions) engagées ou à engager sur la période 2026-2028. Il vous est remis en annexe du projet de budget prévisionnel 2026.

Il retrace le détail des coûts prévisionnels par opération patrimoniale et les crédits de paiements pour l'exercice 2026.

Je vous demande de bien vouloir :

- **approuver le budget développé prévisionnel 2026**
- **approuver le Plan Pluriannuel d'Investissement '2026-2028'**

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 21
POUR : 21 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Les membres du Conseil d'Administration approuvent :

- le budget développé prévisionnel 2026
- le Plan Pluriannuel d'Investissement '2026-2028'

.....
Le Secrétaire de séance,
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 5 décembre 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



BUDGET PREVISIONNEL 2026 - PRO FORMA

OPH du CHER

Exercise : 2026

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

PREVISIONS

		PREVISIONS			
		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	650 500	527 000	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)		43 714 000	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	4 336 500		71	Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	5 560 300	530 000	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	2 943 200	239 000	74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés	1 114 410	78 500	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	5 490 000	768 000	76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel	6 399 000	12 252 000	77 (sauf 7723, 776)	Produits exceptionnels
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	120 000	705 000	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Chges de personnel	2 782 400	4 968 000	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis, aux dépréc. et provisions
654	Pertes sur créances irrécouvrables	620 000	95 000	79	Transferts de charges
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	599 010		78157	Provisions pour gros entretien
66	Charges financières	5 935 000			
67 (sauf 675)	Charges exceptionnelles	8 523 000			Atténuation de charges non récupérables :
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	363 500		603	Variation des stocks (constatation SF)
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis, aux dépréc. et aux provis.	17 122 000			
68157	Provisions pour gros entretien		177 300	63 - 64	Rembourst. sur salaires, chges sociales ou taxes
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.				
71	Production stockée (annulation SI)				
	Total des charges non récupérables	62 558 820	64 051 800		Total des produits hors récupération de charges
"063"	Total des charges récupérables	9 590 500	8 347 000	703	Récupération des charges locatives
			120 000	7723	Récupération des charges locatives / ex ant
	TOTAL DES CHARGES	72 149 320	72 518 800		TOTAL DES PRODUITS
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	369 480			RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	72 518 800	72 518 800		TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		369 480		RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	363 500	705 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs		
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	17 122 000	4 113 000	- Quote-part des subventions versées au résultat		
		4 966 000	- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
			- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs		
TOTAL (I)	17 854 980	9 784 000	TOTAL (II)		
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	8 070 980		INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT		

TABEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE		8 070 980	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	90 000	705 000	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	42 942 000		... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières			
Réduction de capitaux propres	30 000	9 034 000	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	10 185 000	29 353 000	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus			
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	53 247 000	47 162 980	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	53 247 000	47 162 980	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT		6 084 020	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :			dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	53 247 000	53 247 000	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

VAL DE BERRY - OPH DU CHER

Exercice : 2026

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2026
COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026

N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice 2025	Exercice 2026
PRODUITS hors récupération de charges			
	MARGE SUR ACCESSION		
704	LOYERS ET REDEVANCES	42 710 000,00	43 714 000,00
7041	Loyers des logements non conventionnés	1 030 000,00	1 070 000,00
7043	Loyers des logements conventionnés	37 550 000,00	38 000 000,00
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers	4 130 000,00	4 644 000,00
706-705-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	142 000,00	507 000,00
706	Prestations de services :		
7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations	30 000,00	26 000,00
705-708	Activités annexes	112 000,00	481 000,00
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	280 000,00	530 000,00
74	SUBVENTIONS	7 630 000,00	7 926 000,00
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	3 750 000,00	3 813 000,00
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	3 880 000,00	4 113 000,00
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	7 670 000,00	5 288 500,00
7584	Dégrèvements d'impôts	2 500 000,00	3 500 000,00
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	4 100 000,00	705 000,00
Autres 75	Autres produits de gestion courante	1 070 000,00	1 083 500,00
76	PRODUITS FINANCIERS	870 000,00	768 000,00
762-763 -765-766-768	Autres produits financiers	870 000,00	768 000,00
767	Produits sur cession d'éléments financiers		
772-778	PRODUITS EXCEPTIONNELS	180 000,00	60 000,00
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	3 440 000,00	4 966 000,00
781525	Reprises sur provisions pour gros entretien	3 400 000,00	
Autres 78	Autres reprises	40 000,00	4 966 000,00
TOTAL I		62 922 000,00	63 759 500,00
CHARGES non récupérables			
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES	-32 170 000,00	-39 134 020,00
64	Charges de personnel	-8 030 000,00	-9 127 100,00
6151	Entretien et réparations courants	-2 120 000,00	-1 388 500,00
6152	Dépenses de gros entretien	-4 390 000,00	-5 560 300,00
63512	Taxes foncières	-5 390 000,00	-5 487 000,00
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	-5 900 000,00	-7 541 110,00
652	Charges liées aux opérations de démolition	-2 140 000,00	-6 922 000,00
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	-2 130 000,00	-363 500,00
Autres 65	Autres charges de gestion courante	-2 070 000,00	-2 744 510,00

VAL DE BERRY - OPH DU CHER

Exercice : 2026

66	CHARGES FINANCIERES	-7 522 000,00	-5 935 000,00
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts	-7 522 000,00	-5 935 000,00
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs		
Autres 66 (sauf 686)	Autres		
672-678	CHARGES EXCEPTIONNELLES	-70 000,00	-75 500,00
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	-18 982 000,00	-17 122 000,00
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Amortissement des immobilisations locatives	-15 980 000,00	-16 262 000,00
6811 autres-6812-6871	Autres amortissements	-1 167 000,00	-609 000,00
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	-1 500 000,00	
68174	Dépréciations des créances douteuses	-100 000,00	-100 000,00
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions	-235 000,00	-151 000,00
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES		
TOTAL II		-58 744 000,00	-62 266 520,00
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	-1 000 000,00	-1 123 500,00
RESULTAT DE L'EXERCICE		3 178 000,00	369 480,00

	RESULTAT DE L'EXERCICE	3 178 000,00	369 480,00
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	-11 420 000,00	-9 784 000,00
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	21 112 000,00	17 485 500,00
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	-8 083 000,00	-9 418 398,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		4 787 000,00	-1 347 418,00

VAL DE BERRY - OPH DU CHER

Exercice : 2026

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

	Estimation 2025	2026	2027	2028	2029	2030
Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent	20 376 000	23 161 440	21 891 420	13 622 049	5 216 298	2 592 154
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	4 787 000	(1 347 418)	3 803 000	3 373 000	2 951 000	3 347 000
Produits nets des cessions d'actifs	855 000	705 000	553 000	651 000	664 000	678 000
Fonds propres mobilisés sur :						
Renouvellements composants	(1 120 000)	(2 871 000)	(5 907 000)	(8 284 000)	(4 565 000)	(4 735 000)
Démolitions (si immobilisées)			(6 132 000)	(4 690 000)		
Opérations nouvelles	(1 761 000)	(1 977 000)	(3 490 000)	(1 742 000)	(2 404 000)	
Immobilisations de structures	(420 000)	(552 000)	(345 000)	(745 000)	(345 000)	(345 000)
Autres immobilisations	(616 000)	478 000	(13 371)	(13 752)	(14 144)	(14 547)
Remboursement des dettes financières [hors locatifs et accession (*)]		(546 602)	(552 000)	(557 000)	(561 000)	(474 000)
Remboursement anticipés	(180 000)					
Variations des capitaux propres						
Mobilisations d'emprunts [hors locatifs et accession (*)]						
Variations nettes des provisions	1 705 000	4 841 000	2 464 000	2 052 000		
Variation nette des intérêts compensateurs						
Variation nette des ACNE						
Aides supplémentaires avenant protocole CG2LS			1 350 000	1 550 000	1 650 000	
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	2 785 440	(1 270 020)	(8 269 371)	(8 405 752)	(2 624 144)	(1 543 547)
Potentiel financier au 31 décembre exercice	23 161 440	21 891 420	13 622 049	5 216 298	2 592 154	1 048 607
Provision pour gros entretien	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Autres provisions pour risques et charges	10 327 000	5 486 000	3 022 000	970 000	970 000	970 000
Dépôts et cautionnements	1 790 000	1 795 000	1 795 000	1 795 000	1 795 000	1 795 000
Emprunts nets accession (*)						
Fonds de roulement au 31 décembre	36 778 440	30 672 420	19 939 049	9 481 298	6 857 154	5 313 607

(*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

PLAN PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT
2026-2028

Pôle	Libellés opérations	MATRISE D'OUVRAGE	Prix de revient prévisionnel	Avancement 11/2025 Projection 31/12/2025	Credits de paiements 2026				CP 2027	CP 2028
					231311 TRAVAUX NEUFS rapport sur sol propre	231315 TRAVAUX NEUFS locaux office	231411 TRAVAUX NEUFS rapport sur sol d'autrui	231325 REHAS / RC locaux office	231421 REHAS / RC rapport sur sol d'autrui	
DAQVL	Ascenseurs 2026 (3029-3031-3058-3053-3054)		355 000					355 000		
EDD	Réfection toitures terrasses / ardoises (70 133 141 158 244 414 246 42) - lot 2		492 000	147 600				344 400		
EDD	MAN électricité et chauffage phase 1 - 170 lgts		1 037 000	570 350				466 650		
EDD	MAN électricité et chauffage phase 2 - 241 lgts		975 480	0				975 480	0	
EDD	Reprise structurelle des balcons - (87 3040 3101 3125)		148 000	138 750				46 250	0	
EDD	Réfection couvertures 2026 (70-812-3058-3059-3086)		829 500	0				829 500		
EDD	Remplacement de chaudières 2026		600 000	0				600 000		
EDD	Remplacement MEX 2026		350 000	0				350 000		
EDD	Remplacement VMC Avoir (0475)		120 000	0				120 000		
EDD	Travaux de VRD Avoir (0003)		176 000	0				176 000		
EDD	Remplacement mode de chauffage (3066 - chaudières -> PAC)		600 000	0				600 000		
EDD	Création locaux poubelles (18 - 145 - 3049)		115 500	0				115 500		
EDD	Création/amélioration interphonie (18 - 78 - 143 - 145)		81 400	0				81 400		
EDD	Création climatisation J Rochain		40 000	0						40 000
MO	3079 Hôtel dieu (couverture)		722 000	585 900				36 100		
MO	0070AM Bourges La Grand Meaulnes - résidentialisation 158 lgts		695 000	26 600				39 900	498 750	99 750
MO	Vierzon Flourens 0028 - résidentialisation 36 lgts		207 000	5 589				201 411		
MO	Resid bâtiment QB		104 000	0				41 600	62 400	
MO	Cités 3 4 - Avoir 121 lgts		5 000 000	0				900 000	3 900 000	1 200 000
MO	Cités 6 18 - Bourges Fonds Gaidons 113 logements		4 822 000	192 880				1 977 020	2 169 900	482 200
MO	Cité 24 - Vierzon 53 lgts		1 538 000	84 450				760 050	844 500	
MO	Cités 238 251 - St Etloy de Gy 18 lgts		906 000	9 860				877 540	98 600	
MO	Cités 3065 / 3069 - Bourges cour Morogues (17+4 logements)		777 000	62 160				714 840		
MO	3060 Daniel Mater		293 000	26 300				190 450		
MO	Reha Dormoy (3066 3067 3070)		1 040 000	208 000				832 000		
MO	Cité 3031 - bâtiments H I (48 lgts)			893 600				1 340 400		
MO	Cité 3031 - bat K (40 lgts)									
MO	Cité 3032 - bâtiment J (80 lgts)		2 234 000							
MO	Cité 3031 - bâtiments L M N Q Z (197 lgts)		2 950 000	88 500				944 000	1 917 500	
MO	Cités 3034 3035 - bâtiment CR EA CU EB 143 logements		3 350 000	3 182 500				167 500		
MO	3046 Bourges Gijonnes OD 18 lgts (incluse résidentialisation)		895 000	8 950				617 550	268 500	
MO	3035 Bourges Cite à la Cane FS & GF 148 lgts		3 265 000	65 700				591 300	2 628 000	
MO	3064 Bourges Val d'Auron 2 102 lgts		5 909 000	118 180				1 063 620	3 249 950	1 477 250
MO	0450A1 résidence de Léry 52 lgts coll		2 184 000	21 840				166 560	1 201 200	764 400
MO	0450A2 cles de Léry 8 lgts ind		400 000	4 000				36 000	220 000	140 000
MO	0059 Mehun sur Yèvre (OS 2026)		850 000	8 500				76 500	467 500	287 500
MO	0008 Lunery (OS 2027)		525 000	0				26 250	236 250	262 500
MO	0010 Saint Florent sur Cher (OS 2027)		350 000	0				70 000	105 000	175 000
MO	0018 Bourges Fonds Gaidons 21 lgts (OS 2027)		945 000	0				47 250	425 250	472 500
MO	3018 et 3019 Richet (OS 2026)		4 050 000	0				810 000	2 025 000	1 215 000
MO	0019 La Guerche (OS 2027)		1 700 000	0				85 000	765 000	850 000

PLAN PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT
2026-2028

Pôle	Libellés opérations	MATRISE D'OUVRAGE	Prix de revient prévisionnel	Avancement 11/2025		Crédits de paiements 2026					CP 2027	CP 2028
				Projection 31/12/2025		2312	TRAVAUX NEUFS rapport sur sol propre	231315 TRAVAUX NEUFS locaux office	231411 REHAS / RC de rapport sur sol d'autrui	231321 REHAS / RC locaux office		
MO		0021 Vierzon Le désert (OS 2027)	2 700 000		0				135 000		1 215 000	1 350 000
MO		0002 Aubigny sur Nère - place de l'europe (OS 2027)	214 000		0				10 700		96 300	107 000
MO		0078 Sancerre réha 28 logements (OS 2027)	1 050 000		0				52 500		472 500	525 000
ACQUISITIONS AMELIORATIONS												
MO		Travaux 23 lgts COCH - cité 0494A1 0495A1 0496A1 et 0497A1	650 000									
MO		0488A1 Mehun sur Yèvre 3AA	537 000	5 370		48 330					483 300	
		Echange terrain George Sand	200 000	0	200 000							
CONSTRUCTIONS NEUVES												
MO		0455C1 BIGNY VALLENAY 10 lgts domotiques	1 551 000	780 500		156 100						
MO		0458C1 SAINT SATUR EHPAD 55 lgts PLS	8 654 000	8 480 920				173 080			624 400	
MO		0459C1 AUBIGNY la Maloune 18 lgts	3 102 000	3 039 950		62 040						
MO		0462C1 BOURGES Avaricum 32 lgts 0462C1 BOURGES Avaricum agence centre	6 145 000 580 000	3 994 250 377 000		2 150 750						
MO		0463C1 St Florent sur Cher 6 Plus 3 Plai	1 557 000	62 280		560 520		203 000			934 200	
MO		0465C1 Avord 4plus 1 Plai	808 000	26 400		616 000					237 600	
MO		0469C1 BOURGES Mermoz 8 lgts	1 511 000	151 100		1 284 350						
MO		0472A1 Saint Amand - Aia Pension de famille Citéx Caritas	2 542 000	158 520		237 780					1 717 300	528 400
MO		0473A1 Bourges Pension De Famille St Francois 24 plai	3 935 000	236 100		à l'arrêt						
MO		0478C1 Bourges Théophile LAMY 36 CN	5 604 000	1 160 800		4 643 200						
MO		0477C1 0478C1 St Amand Le Grand Pré 33 PLUS + 15 PLAI	9 042 000	117 546		3 047 154		à l'arrêt			3 164 700	2 712 600
MO		0479C1 Bourges Pension de famille Vernusse Caritas	2 882 000	144 100								
MO		0480C1 Saint florent sur Cher Domotique	2 596 000	41 920		586 880					1 467 200	
MO		0482 - Terrains familiaux	555 000	22 577		278 823					453 600	
MO		0485C1 Bourges Le Bon Pasteur 3 PLUS + 12 PLAI ANRU + 25 PLS	8 550 000	342 000		2 650 500					3 847 500	1 710 000
MO		0486C1 Méry sur Cher 4 PLUS + 2 PLAI	1 193 000	35 780		322 110					835 100	
MO		0487C1 Bourges Gd Meaulnes 11 lgts 0487C2 Bourges Gd Meaulnes VRD	1 983 000 551 000	39 660 19 530		555 240 371 070					793 200 260 400	594 900
MO		0488C1 Dun sur Auron - rte de Chateaufort 24 PLUS + 11 PLAI	5 757 000	115 140		1 889 810					3 742 050	
MO		0492C1 Gracay Gendarmerie + 6 lgts	2 157 800	0		650 100					866 800	650 100
MO		0493C1 Saincoins Gendarmerie + 12 lgts	3 693 000	0		1 142 700					1 904 500	761 800
MO		0498C1 Bourges Hautval - 4 PLUS 2 PLAI ANRU 4 PLS	1 740 000	35 800		322 200					716 000	716 000
MO		0499C1 Saint Florent - NSP	1 925 000	0		461 250					563 750	
MO		0500C1 Bourges Lamerville - 8 PLAI ANRU	1 593 000	30 060		270 540					601 200	601 200
MO		0502C1 Bourges Marsard - 6 PLUS 2 PLAI ANRU 4 PLS	2 327 000	0		688 100					930 800	698 100
MO		Bourges Gallote - 14 lgts	2 709 000	0		405 450					1 216 350	1 081 200
MO		St Douhard Rue du colombier 12 lgts (Attente point Frédéric)	2 703 000	0		405 450					1 216 350	1 081 200
MO		Bourges Loucheur - 32 lgts	5 274 000	0		0					0	0
MO		Bourges La Poste - 14 lgts	2 542 000	0		0					0	0
		Dun Gendarmerie +7		0							0	0
		délibération										
		estimation dossier technique										
		renovation énergétique / DPE E F										

PLAN PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20251205-05122025_13-DE
Reçu le 15/12/2025

Pôle	Libellés opérations	Prix de revient prévisionnel	Avancement 11/2025		Credits de paiements 2026										CP 2027	CP 2028
			Projection 31/12/2025		231311		231315		231411		231321		231325			
					TRAVAUX NEUFS	TRAVAUX NEUFS	TRAVAUX NEUFS	TRAVAUX NEUFS	REHAS / RC	REHAS / RC	REHAS / RC	REHAS / RC				
					2312	TRAVAUX NEUFS	TRAVAUX NEUFS	TRAVAUX NEUFS	TRAVAUX NEUFS	REHAS / RC	REHAS / RC	REHAS / RC	REHAS / RC			
						tous immeubles de	tous immeubles	tous immeubles	tous immeubles	locaux office	locaux office	locaux office	locaux office			
						rapport sur sol	rapport sur sol	rapport sur sol	rapport sur sol	de rapport sur sol	de rapport sur sol	de rapport sur sol	de rapport sur sol			
						propre	propre	propre	propre	d'autrui	d'autrui	d'autrui	d'autrui			