



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 6 Juin 2025 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le vendredi 6 juin 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	Président – 3 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Béatrice DAMADE	Membre – 6 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de Quantilly - Visio
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale – Maire d'Orval
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Secrétaire de Séance
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Laure GUILMET	Membre – Directrice Association du Foyer St François
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO

Auguste DORLEANS

Guy GONZALES

Fabrice CHOLLET

François DESCHAMPS

Membre – Représentant Tivoli Initiatives

Pouvoir à Daniel DERET

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Pouvoir à Claude HENRY

Membre – Conseiller Départemental

Maire de St Martin d'Auxigny

Membre – Président de l'Entraide Berruyère

Pouvoir à Charles COLLIN

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

Emilie LARAINÉ

Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics

Nathalie CLOUET

Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses

Olivier SCHUBNEL

Directeur Technique et Développement

Michaël PHILIBERT

Directeur Commercial et de la Proximité

Héloïse CHARLOT

Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 11 H 25.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 6 Juin 2025 à 9 H 30

=====

XIV – RAPPORT DU CAC

Les opérations comptables de l'exercice 2024 de Val de Berry ont fait l'objet d'un audit réalisé par TGS, cabinet en charge du commissariat aux comptes de notre organisme.
Le rapport établi à l'issue vous est joint en annexe de la présente.

Je vous remercie de donner acte de sa présentation à Monsieur LE MEUR, commissaire aux comptes associé du cabinet TGS

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 24
POUR : 21 CONTRE : 0 ABSTENTION : 3**

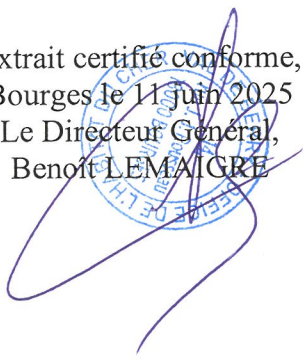
DELIBERATION

Le Conseil d'administration donne acte de la présentation du rapport du Commissaire aux comptes sur la gestion 2024.

.....
Le Secrétaire de Séance,
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme,
Bourges le 11 juin 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE





VOUS INFORME QUE CE DOCUMENT FAIT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Le présent document est établi en un (1) exemplaire original signé par voie électronique par chacune des parties, qui ont consenti à l'utilisation de ce procédé et reconnu comme totalement valable ledit procédé de signature.

La version numérique de ce document a une valeur juridique probante complète,
sa re-matérialisation sur papier n'est pas nécessaire.

La signature électronique vaut signature de **toutes les pages** et en conséquence
remplace le **paraphe** de chacune des pages.

Les Parties reconnaissent que le procédé technique de signature électronique mis en œuvre permet de garantir et constituer la preuve de (i) l'identification du signataire du document, (ii) la préservation de l'intégrité de son contenu. Les Parties renoncent expressément à contester la recevabilité, la validité et la force probante de la signature électronique du présent document.

Les Parties conviennent que l'acte signé ce jour (i) constituera l'original dudit acte (ii) constituera une preuve par écrit, au sens des articles 1364 et suivants du Code civil, pouvant être valablement opposée aux Parties (iii) sera susceptible d'être produit en justice en cas de litige.

Les Parties reconnaissent enfin que le présent document signé par voie électronique sera le cas échéant admis comme original devant les tribunaux et fera la preuve des contenus qu'il contient, preuve recevable, valable et opposable entre les Parties, de la même manière, dans les mêmes conditions et avec la même force probante qu'un document qui revêt une signature manuscrite, conformément aux articles 1356, 1366 à 1368 du Code civil.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

Les signataires ci-dessous ont signé numériquement :

Quentin LE MEUR

✓ Certified by  **yousign**

Signé le 27-05-2025
par Quentin LE MEUR

VAL DE BERRY
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER

*Etablissement Public à caractère
Industriel et Commercial*

*4 rue Jean-Jacques Rousseau
18000 Bourges*

Exercice clos le 31 décembre 2024
Rapport sur les comptes annuels



Sylvain BEGENNE
Sophie DELSAUX
Sophie GRANIER
Rémi LAMBERT
Quentin LE MEUR
Matthieu FOUQUERON
Anne PANANCEAU-MOCHER
Commissaires aux Comptes

Adresse de correspondance : TGS France Audit – Parc d'Activités Angers-Beaucouzé
1 rue du Tertre – CS 60119 – 49072 BEAUCOUZÉ CEDEX
Tél 02 41 22 22 30 – Fax 02 41 47 47 95 – E-mail beaucouze-audit@tgs-france.fr



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

Au Conseil d'Administration de VAL DE BERRY – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration nous avons effectué l'audit des comptes annuels de VAL DE BERRY – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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'organisme 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 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

La note de l'annexe « Méthode de comptabilisation des immeubles par composants » du paragraphe « Comptabilisation des immobilisations et des subventions » expose les modalités de décomposition des immeubles et les durées d'amortissement retenues par composant. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les méthodes sur lesquelles se fondent l'évaluation des postes du bilan qui en résulte.

Le paragraphe de l'annexe « La provision pour créances locataires douteuses » expose les modalités d'évaluation de la provision créances douteuses. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent l'évaluation de la provision.

Les paragraphes de l'annexe « Provisions pour autres charges (compte 1588) », « Provision pour indemnités de fin de carrière », « Provision pour gros entretien » et « Dépréciation des actifs avant démolitions » exposent les modalités d'évaluation des provisions calculées. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des provisions comptabilisées qui en résultent.

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.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Direction Générale et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres du Conseil d'administration.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LA GOUVERNANCE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Direction générale 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 générale d'évaluer la capacité de l'organisme 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'organisme ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Direction Générale.

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 organisme.

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'organisme 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 Beaucozéz,
Signé numériquement
Pour **TGS France Audit**,

Quentin LE MEUR
Commissaire aux Comptes

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2024				Exercice 2023
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				3 966 491,22	3 783 650,65
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	4 597 788,67	1 766 236,04	2 831 552,63		2 990 096,93
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	2 824 138,73	1 689 200,14	1 134 938,59		793 553,72
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				328 660 878,27	313 772 395,27
	2111 Terrains nus	400 006,66	0,00	400 006,66		310 729,47
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	19 253 720,41	0,00	19 253 720,41		19 300 492,91
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	496 184 444,63	243 034 881,98	253 149 562,65		239 834 036,82
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	20 387 306,19	8 782 164,48	11 605 141,71		11 912 197,36
	21318-21418 Autres ensembles immobiliers	54885413,88	14316217,58	40 569 196,30		38578217,94
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	7 091 299,99	3 899 739,97	3 191 560,02		3 331 198,62
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	2 481 407,89	1 989 717,37	491 690,52		505 522,15
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				18 428 872,26	20 593 605,94
	2312 Terrains	689 654,67	0,00	689 654,67		94 054,67
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	17 647 183,29	0,00	17 647 183,29		20 317 511,83
	238 Avances et acomptes	92 034,30	0,00	92 034,30		182 039,44
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				689 900,00	665 400,00
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	688 500,00	0,00	688 500,00		664 000,00
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	1 400,00	0,00	1 400,00		1 400,00
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	627 224 299,31	275 478 157,56	351 746 141,75	351 746 141,75	338 815 051,86
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				0,00	402 072,27
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		402 072,27
	Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	11 308,53	0,00	11 308,53	11 308,53	70 060,27
	CREANCES D'EXPLOITATION				31 666 225,45	31 016 759,02
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	419 179,52	0,00	419 179,52		168 224,74
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	7 913 817,97	4 535 390,15	3 378 427,82		3 211 759,37
	418 Produits non encore facturés	126 000,00		126 000,00		112 000,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	1 167 715,64	0,00	1 167 715,64		396 281,24
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	26 574 902,47	0,00	26 574 902,47		27 128 493,67
	CREANCES DIVERSES (3)				2 820 739,79	4 130 595,32
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	2 830 145,74	10 995,93	2 819 149,81		4 126 317,74
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	1 589,98	0,00	1 589,98		1 051,16
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		3 226,42
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				31 605 741,64	36 846 642,32
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	26 599 589,42		26 599 589,42		31 332 611,09
	5188 Intérêts courus à recevoir	857 441,00		857 441,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	4 148 711,22		4 148 711,22		5 514 031,23
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
COMPTES REGULES	486 Charges constatées d'avance	390 736,20		390 736,20	390 736,20	280 795,74
	ACTIF CIRCULANT (II)	71 041 137,69	4 546 386,08	66 494 751,61	66 494 751,61	72 746 924,94
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	33 879,51		33 879,51	33 879,51	3 486,28
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	698 299 316,51	280 024 543,64	418 274 772,87	418 274 772,87	411 565 463,08
		(1) Dont droit au bail				
		(2) Dont à moins d'un an				
		(3) Dont à plus d'un an				

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT					Partie 2 - Fiche n°2.2.1	
N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2024		Exercice 2023		
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4		5	
CAPIT A U X P R O P R E S	10 101-104-105 1011 (SEM) 10133-1014 10134 104 105 102-103 (OPH) 102 103 106 1061 (sociétés) 1063 (sociétés) 1067 (OPH) 10671 10683 (SEM) 10685 106851 10688 106881 11 (SEM) 12 (SEM)	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES Capital : Capital souscrit – non appelé Capital (actions simples) Capital : actions d'attribution Primes d'émissions, de fusion et d'apport Ecart de réévaluation Dotations : Dotations Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital Réserves : Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Excédents d'exploitation affectés à l'investissement dont relevant du SIEG (depuis 2021) Réserves - Activité agréée Réserves sur cessions immobilières dont relevant du SIEG (depuis 2021) Réserves diverses dont relevant du SIEG (depuis 2021) Report à nouveau (a) dont relevant de l'activité agréée depuis 2016 dont relevant du SIEG (depuis 2021) Résultat de l'exercice (a) dont relevant de l'activité agréée dont relevant du SIEG (depuis 2021)		36 349 301,67 12 673 106,75 0,00 0,00 0,00 12 673 106,75 0,00 405 388,28 833 324,42 0,00 0,00 15 218 084,42 1 998 622,65 0,00 7 219 397,80 1 938 472,60 0,00 0,00 28 269 649,05 3 172 347,55 3 963 785,63 0,00 3 749 484,34		33 253 475,96 12 673 106,75 0,00 0,00 0,00 12 673 106,75 0,00 405 388,28 833 324,42 0,00 0,00 12 459 458,30 0,00 0,00 6 882 198,21 1 601 273,01 0,00 0,00 31 123 154,58 (1 061 749,09) 242 320,18 225 423,77
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT Montant brut Insc.au résultat	82 612 666,13	82 612 666,13	85 109 597,82	
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00	
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00	
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00	
	1671	CAPITAUX PROPRES (I) Titres participatifs TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis) TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	151 195 402,48 5 000 000,00 5 000 000,00 156 195 402,48	151 195 402,48 5 000 000,00 5 000 000,00 156 195 402,48	149 728 548,54 5 000 000,00 5 000 000,00 154 728 548,54	
	15	PROVISIONS		13 531 678,62	17 370 615,85	
	151	Provisions pour risques	0,00		0,00	
	1572	Provisions pour gros entretien	3 405 589,00		3 643 359,00	
	153-158	Autres provisions pour charges	10 126 089,62		13 727 256,85	
		TOTAL PROVISIONS (II)	13 531 678,62	13 531 678,62	17 370 615,85	
	162 163 164 1641 1642 1647 1648 165 1651 1654 1658 166-1673-1674-1677-1678 1675 1676 168 sauf intérêts courus 17 sauf intérêts courus-18 519 1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788- 5181 16883 229 2293 2291-2292 419 4195 Autres 419 401-4031-4081-4088 partiel 402-4032-4082-4088 partiel 42-43-44-4675 404-405-4084-4088 partiel 269-279 4563 (sociétés) 454 451-458 461 (sauf 4615) 4615 455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	DETTES FINANCIERES (I) Participation des employeurs à l'effort de construction Emprunts obligataires Emprunts auprès des Etablissements de Crédit Caisse des Dépôts et Consignations C.G.L.L.S Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM Autres établissements de crédit Dépôts et cautionnements reçus : Dépôts de garantie des locataires Redevances (location-accession) Autres dépôts Emprunts et dettes financières diverses : Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières Emprunts participatifs Avances d'organismes HLM Autres emprunts et dettes assimilées Dettes rattachées à des participations Concours bancaires courants Intérêts courus Intérêts compensateurs Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants Droits des locataires attributaires Autres droits Clients créditeurs Locataires - Excédents d'acomptes Autres DETTES D'EXPLOITATION Fournisseurs Fournisseurs de stocks immobiliers Dettes fiscales, sociales et autres DETTES DIVERSES Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Fournisseurs d'immobilisations versements restant à effectuer sur titres non libérés Autres dettes : Associés - Versements reçus sur augmentation de capital Sociétés Civiles Immobilières Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E Opérations pour le compte de tiers Opérations d'aménagements Autres	7 311 317,54 0,00 210 791 052,86 3 359 320,54 0,00 2 593 532,08 1 742 561,33 0,00 0,00 0,00 (0,08) 0,00 0,00 0,00 0,00 3 986 021,05 33 879,51 0,00 0,00 361 000,00 194 402,90 4 447 356,58 0,00 1 850 174,75 1 828 283,73 0,00 0,00 0,00 0,00 33 610,42 0,00 39 339,89	229 817 684,83 216 743 905,48 205 846 370,01 3 765 291,58 0,00 2 736 931,04 1 762 946,38 0,00 0,00 4 019 900,48 (0,08) 224 000,00 139 178,44 6 297 531,33 3 597 232,23 1 821 026,67 2 946 567,01 2 816 260,99 0,00 0,00 0,00 0,00 35 024,44 0,00 95 281,58	223 744 893,68 5 900 551,88 0,00 205 846 370,01 3 765 291,58 0,00 2 736 931,04 1 762 946,38 0,00 0,00 0,08 224 000,00 139 178,44 5 418 258,90 3 597 232,23 1 821 026,67 2 946 567,01 2 816 260,99 0,00 0,00 0,00 0,00 35 024,44 0,00 95 281,58	
	4871-4878 4872 477	PRODUITS CONSTATES D'AVANCE Au titre de l'exploitation et autres Produits des ventes sur lots en cours TOTAL DETTES (III) DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV) TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV) (a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes. (1) Dont à plus d'un an. (1) Dont à moins d'un an.	9 975 838,60 0,00 248 547 691,70 0,00 418 274 772,80	9 975 838,60 0,00 248 547 691,70 0,00 418 274 772,80	6 993 400,66 6 993 400,66 239 466 298,69 0,00 411 565 463,08 223 744 893,68	

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			51 400 597,10	0,00	49 494 403,31	0,00
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			18 333 825,31	0,00	17 697 733,26	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		0,00	0,00		0,00	
601	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		0,00	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 932 710,03	471 909,36	4 404 619,39		4 524 559,81	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 260 874,32	1 272 744,92	4 533 619,24		4 361 666,06	
613	Locations		23 593,35	23 593,35		37 155,04	
614	Charges locatives et de copropriétés		20 253,64	20 253,64		13 785,05	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	268 796,82	2 133 652,40	2 402 449,22		2 235 738,52	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	4 015 310,87	4 015 310,87		4 092 327,75	
6156	Maintenance		378 214,68	378 214,68		289 954,00	
6158	Autres travaux d'entretien		179 705,16	179 705,16		180 295,27	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		7 480,12	7 480,12		7 085,04	
616	Primes d'assurances		457 748,95	457 748,95		453 303,39	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	28 615,15	28 615,15		21 458,20	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 231 654,96	1 231 654,96		877 264,62	
623	Publicité, publications, relations publiques		79 743,48	79 743,48		87 926,85	
625	Déplacements, missions et réceptions		135 028,92	135 028,92		107 049,62	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		38 899,00	38 899,00		38 735,00	
6285	Redevances		0,00	0,00		0,00	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	396 889,18	396 889,18		369 429,04	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			8 167 041,76	0,00	7 838 804,45	0,00
631-633	Sur rémunérations	981,76	840 038,38	841 020,14		782 715,23	
63512	Taxes foncières	0,00	5 344 070,96	5 344 070,96		5 160 589,57	
Autres 635-637	Autres	1 772 921,10	209 029,56	1 981 950,66		1 895 499,65	
64	Charges de personnel			7 730 381,14	0,00	7 776 296,51	0,00
641-6481	Salaires et traitements	8 616,04	5 973 689,34	5 982 305,38		5 899 724,64	
645-647-6485	Charges sociales	2 531,19	1 745 544,57	1 748 075,76		1 876 571,87	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			16 420 135,48	0,00	15 380 116,70	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235,68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		14 236 320,01	14 236 320,01		13 329 874,32	
Autres 6811	Autres immobilisations		512 998,98	512 998,98		668 085,78	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		1 294 410,49	1 294 410,49		1 036 424,85	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		0,00	0,00		0,00	
Autres 6815	Autres provisions		376 406,00	376 406,00		345 731,75	
65 (sauf 655)	Autres charges			573 329,41	0,00	590 391,59	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		429 353,60	429 353,60		470 406,25	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	143 975,81	143 975,81		119 985,34	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		175 884,00	175 884,00		211 060,80	

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

57	66	CHARGES FINANCIERES			7 547 094,86	0,00	5 822 228,05	0,00
59	686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		1 627,80	1 627,80		2 671,55	
60		Charges d'intérêts (2) :						
61	661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		7 448 388,48	7 448 388,48		0,00	
62	661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		5 732 018,75	
63	661123	Intérêts compensateurs		32 021,03	32 021,03		0,00	
64	661124	Intérêts de préfinancements consolidables		34 126,03	34 126,03		54 585,25	
65	66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
66	66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661	Intérêts sur autres opérations		30 931,52	30 931,52		32 952,50	
68	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
70								
71	67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			6 292 653,45	0,00	9 228 858,58	0,00
72								
73	671	Sur opérations de gestion		172 871,86	172 871,86		145 514,78	
74		Sur opérations en capital :			4 685 276,75	0,00	4 048 693,02	0,00
75	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		187 874,30	187 874,30		281 237,37	
76	678	Autres		4 497 402,45	4 497 402,45		3 767 455,65	
77	687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			1 434 504,84	0,00	5 034 650,78	0,00
78	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		858 905,57	858 905,57		161 154,15	
79	6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	6875	Dotations aux provisions		575 599,27	575 599,27		4 873 496,63	
81								
82	691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
83	695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		(2 970,00)	(2 970,00)		(2 970,00)	
84		TOTAL DES CHARGES	9 247 431,26	55 989 944,15	65 237 375,41	0,00	64 542 519,94	0,00
85		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			3 963 785,63	0,00	242 320,18	0,00
86		dont relevant du SIEG			3 749 484,34		225 423,77	
87		dont ne relevant pas du SIEG			214 301,29		16 896,41	
88		TOTAL GENERAL			69 201 161,04	0,00	64 784 840,12	0,00
89		(1) Dont charges sur exercices antérieurs			835 676,38		185 698,38	
90		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
1	2	3	4	(SEM)	5	(SEM)
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		53 897 371,50	0,00	50 826 859,28	0,00
2						
3	70 (net de 709)		48 841 575,63	0,00	47 583 203,91	0,00
4	7011	0,00			0,00	
5	7012-7013	0,00			0,00	
6	7014	0,00			0,00	
7	7017-7018	0,00			0,00	
8	703	8 159 775,76			8 214 868,30	
9	702 / 704					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	784 123,63			541 882,72	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	35 794 571,42			34 719 561,28	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	61 455,20			80 876,09	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	2 297 773,50			2 221 906,30	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	0,00			0,00	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	1 681 375,95			1 721 045,91	
16	706					
17	705	0,00			0,00	
18	7061-7062	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM)	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	0,00			0,00	
21	7064	0,00			21 251,28	
22	7065	0,00			0,00	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	31 096,59			29 855,74	
24	70671	0,00			0,00	
25	70672	0,00			0,00	
26	7068	0,00			0,00	
27	708					
28	7086	0,00			0,00	
29	Autres 708	31 403,58			31 956,29	
30	71		(74 000,00)	0,00	0,00	0,00
31	7133	(74 000,00)			0,00	
32	7135	0,00			0,00	
33	72		314 204,54	0,00	347 973,09	0,00
34	7222	33 953,92			51 393,04	
35	721-Autres 722	280 250,62			296 580,05	
36	74		150 252,87	0,00	188 859,54	0,00
37	742	0,00			0,00	
38	743	107 802,70			102 960,27	
39	744	42 450,17			85 899,27	
40	781		3 727 027,98	0,00	1 665 109,87	0,00
41	78157	237 770,00			432 093,00	
42	78174	973 531,75			991 392,69	
43	Autres 781	2 515 726,23			241 624,18	
44	791	200 228,77	200 228,77		188 526,81	
45	7583	132 509,00	132 509,00		156 440,00	
46	751-754-7581-7582-7588	589 684,64	589 684,64		674 328,56	
47	755	15 888,07	15 888,07		22 417,50	
48						

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

49	76	PRODUITS FINANCIERS		1 073 249,36	0,00	1 040 309,52	0,00
51	761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
52	7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
53	7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres 762	Autres	0,00			0,00	
58	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 041 228,33	1 041 228,33		1 040 309,52	
59	765-766-768	Autres (2)	0,00	0,00		0,00	
60	786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
61	796	Transfert de charges financières	32 021,03	32 021,03		0,00	
62	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
63							
64		PRODUITS EXCEPTIONNELS		14 230 540,18	0,00	12 917 671,32	0,00
65							
66	771	Sur opérations de gestion	3 130 492,88	3 130 492,88		2 491 130,56	
67		Sur opérations en capital		7 732 280,67	0,00	6 142 132,76	0,00
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	992 708,33			604 080,00	
69	777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 756 957,33			3 199 485,97	
70	778	Autres	2 982 615,01			2 338 566,79	
71	787	Reprises sur dépréciations et provisions	3 367 766,63	3 367 766,63		4 284 408,00	
72	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
73							
74							
75							
76							
77		TOTAL DES PRODUITS	69 201 161,04	69 201 161,04	0,00	64 784 840,12	0,00
78				0,00	0,00	0,00	0,00
79		dont relevant du SIEG		0,00			
80		dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
81		TOTAL GENERAL		69 201 161,04	0,00	64 784 840,12	0,00
82		(1) Dont produits sur exercices antérieurs		726 778,91		564 560,20	
83		(2) Dont produits concernant les entreprises liées					
84							

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 sont :

- Ø établis conformément au plan de comptes listé au titre I de l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable ;
- Ø présentés conformément au chapitre 2 du Titre IV de l'arrêté du 17 janvier 2025 ;
- Ø établis selon les règles (et méthodes comptables) d'évaluation prévues par :
 - o le plan comptable général (règlement de l'ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter) ;
 - o le règlement de l'ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs ;
 - o les annexes accompagnant l'avis du 28 février 2024 du ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales, modifiant les annexes des avis précédents. » ;
 - o L'arrêté du 20 décembre 2024 portant homologation du règlement 2024-06 du 6 septembre 2024 relatif à l'entrée en vigueur du règlement N°2022-06 du 4 novembre 2022 ;
 - o L'arrêté du 20 décembre 2024 portant homologation du règlement 2024-02 du 5 juillet 2024 relatif aux certificats d'économie d'énergie »

L'exercice 2021 a par ailleurs été marqué par la première application du règlement ANC 2021-08 du 08 octobre 2021 modifiant le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

L'application de ce nouveau règlement a notamment eu pour effet de présenter séparément au passif du bilan, le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ce nouveau règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021, étant précisé que les organismes d'habitations à loyer modéré ont été dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application. "

Les précédentes conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Indépendance des exercices

- **Changement de méthode comptable**

Néant

- **Protocole CGLLS**

Le protocole de rétablissement de l'équilibre des comptes de Bourges Habitat a été signé le 15 décembre 2017.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'Office Public de l'Habitat du Cher s'est substitué à Bourges Habitat, dans ses droits et obligations, conformément aux dispositions de l'article 7.3 dudit protocole.

Chaque année, un compte rendu d'exécution est présenté pour délibération du Conseil d'administration et est transmis aux signataires et à la CG2LS.

- **Comptabilisation des immobilisations et des subventions**

Jusqu'au 31/12/2017, préalablement à la fusion avec l'OPH du Cher, les modalités appliquées par Bourges Habitat étaient les suivantes :

Choix des composants : pour ventiler la valeur brute des immeubles, le Conseil National de la Comptabilité (CNC) s'est appuyé sur les études techniques conduites par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) réalisées sur un échantillon statistique représentatif en fonction des lots de travaux retenus lors de la construction. A l'issue de ces travaux, le CNC a arrêté la décomposition des immeubles de logement social en fonction de la durée de vie des différents éléments des constructions, de l'importance de ces éléments dans le coût global et de la fréquence de renouvellement de différents éléments des constructions sans prise en considération de l'importance de chacun des éléments dans le coût de la construction.

Cette méthode a conduit à proposer une décomposition initiale en neuf composants obligatoires qui correspondent aux éléments les plus fréquemment renouvelés :

- Structure et ouvrages assimilés
- Menuiseries extérieures et intérieurs
- Chauffage collectif
- Chauffage individuel
- Etanchéité
- Ravalement avec amélioration
- Electricité
- Plomberie, sanitaire,
- Ascenseurs

En outre, des composants supplémentaires peuvent être utilisés en fonction de la situation particulière de certains immeubles. L'Office a retenu les trois composants complémentaires suivants :

- Sécurité
- Aménagements intérieurs
- Aménagements extérieurs

En accord avec les dispositions en vigueur, les durées d'amortissement propres à chaque composant retenues par Bourges Habitat ont été définies de la façon suivante :

COMPOSANT	DUREE D'AMORTISSEMENT
Structure	50 ans
Menuiseries extérieures et intérieurs	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Electricité	25 ans
Plomberie sanitaire	25 ans
Aménagements intérieurs	15 ans
Sécurité	15 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
Ascenseurs	15 ans
Aménagements extérieurs	15 ans

Subventions affectées au financement des constructions :

En raison de la décomposition par composants des immeubles, les subventions affectées aux constructions doivent être ventilées proportionnellement entre les différents composants, si leur montant est significatif. Pour sa part, Bourges Habitat a choisi d'affecter les subventions sur les différents composants de la construction et les reprises se font au rythme des amortissements de ces composants.

Evaluation et amortissement des autres immobilisations corporelles :

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les durées d'amortissement linéaires sont les suivantes :

- | | |
|--|--------|
| - Matériel de transport | 5 ans |
| - Mobilier | 10 ans |
| - Matériel de bureau | 5 ans |
| - Matériel informatique | 3 ans |
| - Matériel et outillage | 5 ans |
| - Immobilisations corporelles diverses | 10 ans |

Immobilisations financières :

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Une dépréciation des immobilisations financières est comptabilisée lorsque la valeur vénale est inférieure au coût d'acquisition.

Depuis le 01/01/2018, à la suite de la fusion, deux bases de données ont cohabité dans Salvia Patrimoine (une base BH et une base OPH). Les immobilisations et subventions existantes sur la base BH continuent d'être amorties au rythme des modèles créés à l'origine.

En revanche, l'intégralité des opérations mises en service à partir du 01/01/2018 s'est vu appliqué les modèles créés par l'OPH indiqués ci-dessous.

Consécutivement aux évolutions de l'applicatif informatique SALVIA, la fusion des bases OPH18 et BH est intervenue au cours du 1^{er} trimestre 2023. L'office a alors procédé à l'harmonisation de la durée d'amortissement du composant structure sur une durée de 60 ans pour l'ensemble du patrimoine.

Méthode de comptabilisation des immeubles par composants

Les 5 composants obligatoires :

- structure
- menuiseries extérieures
- chauffage collectif ou individuel
- étanchéité
- ravalement avec amélioration

Les 7 composants complémentaires :

- électricité
- plomberie / sanitaires
- ascenseur
- équipements de sécurité (création 2012)
- Ventilation Mécanique Contrôlée (création 2017)
- Aménagements extérieurs (Création 2021)
- Voiries et réseaux divers (Création 2022)

L'option retenue depuis 2005 est une comptabilisation globale des coûts durant la période de construction, la décomposition en 10 composants ne se faisant qu'à la livraison lors du passage des comptes 23 vers les comptes 21.

En ce qui concerne les constructions neuves, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif selon la durée d'amortissement, les modèles et répartitions (calqués sur ceux du CSTB) retenus.

La durée d'amortissement est particulière pour ce qui concerne :

- les baux emphytéotiques afin que l'amortissement du composant structure n'excède pas la date de fin de bail.

- Les acquisitions, à amortir sur la durée résiduelle du bien (composant structure) en fonction de la date de construction et de la mise en service, la durée d'amortissement des composants remplacés n'excédant pas la durée résiduelle de la structure.

Dans le cas d'une acquisition de plus de 60 ans ou d'une durée résiduelle très faible de la structure, l'amortissement est fait sur 15 ans, les remplacements de composants étant généralement effectués avant la mise en service.

MODELES	Composants retenus													Valeur et répartition
	Structure	Menuiseries extérieures	Chauffage collectif	Chauffage individuel	Etanchéité	Pavage	Electricité	Plomberie sanitaire	Ascenseurs	Equipements de sécurité	VMC	Aménagements Extérieurs	Voirie et réseaux divers	
Collectif Chauffage Collectif Avec Ascenseur Avec Etanchéité Avec Sécurité	71,40	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Avec Ascenseur Avec Etanchéité Sans Sécurité	71,70	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Avec Ascenseur Sans Etanchéité Avec Sécurité	72,50	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Avec Ascenseur Sans Etanchéité Sans Sécurité	72,80	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Sans Ascenseur Avec Etanchéité Avec Sécurité	74,20	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60		0,30	1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Sans Ascenseur Avec Etanchéité Sans Sécurité	74,50	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60			1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Sans Ascenseur Sans Etanchéité Avec Sécurité	75,30	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60		0,30	1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Sans Ascenseur Sans Etanchéité Sans Sécurité	75,60	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60			1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Avec Ascenseur Avec Etanchéité Avec Sécurité	71,40	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Avec Ascenseur Avec Etanchéité Sans Sécurité	71,70	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Avec Ascenseur Sans Etanchéité Avec Sécurité	72,50	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Avec Ascenseur Sans Etanchéité Sans Sécurité	72,80	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Sans Ascenseur Avec Etanchéité Avec Sécurité	74,20	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,60		0,30	1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Sans Ascenseur Avec Etanchéité Sans Sécurité	74,50	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,60			1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Sans Ascenseur Sans Etanchéité Avec Sécurité	75,30	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60		0,30	1,00	4,00	1,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Sans Ascenseur Sans Etanchéité Sans Sécurité	75,60	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60			1,00	4,00	1,00	100,00
Individuel	69,80	5,40		3,20		2,70	4,20	3,70			1,00	8,00	2,00	100,00
Durées d'amortissement	60 ans	30 ans	30 ans	18 ans	18 ans	18 ans	30 ans	30 ans	18 ans	10 ans	25 ans	20 ans	25 ans	

Concernant les renouvellements de composants, la durée d'amortissement retenue était la durée minimum du CSTB (durée moyenne - 20 %). Compte tenu des évolutions techniques l'Office a opté pour les durées moyennes du CSTB au 01/01/2023.

NOUVELLE POLITIQUE COMPTABLE D'AMORTISSEMENT DES RENOUVELLEMENTS DE COMPOSANTS

Composants retenus	Durée d'amortissement pour renouvellement de composants	Composants retenus	Durée d'amortissement retenue lors du passage aux IFRS
Menuiseries extérieures	25 ans	Structure	60 ans
Chauffage collectif	25 ans	Menuiseries extérieures	30 ans
Chauffage individuel	15 ans	Chauffage collectif	30 ans
Étanchéité	15 ans	Chauffage individuel	18 ans
Ravalement	15 ans	Étanchéité	18 ans
Electricité	25 ans	Ravalement	18 ans
Plomberie / sanitaire	25 ans	Electricité	30 ans
Ascenseurs	15 ans	Plomberie / sanitaire	30 ans
Équipements de sécurité	10 ans	Ascenseurs	18 ans
VMC	25 ans	Équipements de sécurité	10 ans
Aménagements extérieurs	20 ans	VMC	20 ans
Voiries et réseaux divers	25 ans	Aménagements extérieurs	15 ans

Lorsque des travaux multi-composants sont réalisés et impactent la structure, la durée d'amortissement du composant structure retenue correspond à :

- la durée résiduelle de la structure si elle est supérieure ou égale à 15 années
- la durée d'amortissement la plus longue parmi les composants remplacés ou améliorés représentant au moins 10% des travaux réalisés, si la durée résiduelle avant travaux est inférieure à 15 années.

Si les travaux ne concernent que le composant structure :

- la durée résiduelle d'amortissement de la structure en cas d'amélioration
- si le composant structure est totalement amorti, au maximum une durée de 5 ans

Enfin la durée est fixée au cas par cas pour des travaux importants sur la structure avec délibération du conseil d'administration.

- **Cessions de terrains gratuites ou à l'euro symbolique**

L'office a procédé à la cession de 4 parcelles de terrain en 2024 :

Par acte administratif en date du 17 avril 2024, au profit de la commune de Oizon,

Parcelle cédée :

AB 413 d'une surface de 37a21ca, en nature de voirie.

Par acte administratif en date du 25 avril 2024, au profit de la commune de Belleville-Sur-Loire,

Parcelle cédée :

ZE 635 d'une surface de 73ca, en nature de terrain.

Par acte administratif en date du 18 novembre 2024, au profit de la commune de Marseilles-Lès-Aubigny,

Parcelle cédée :

AH 252 d'une surface de 6a94ca, en nature de terrain.

Par acte administratif en date du 27 novembre 2024, au profit de la commune de Aubigny-Sur-Nère,

Parcelle cédée :

AN 336 d'une surface de 31ca, en nature de terrain.

- **Acquisition de 23 logements auprès de CDC Habitat**

Logements acquis en date du 20 décembre 2024, avec entrée en jouissance au 1^{er} janvier 2025.

Ces logements ont été acquis pour la somme hors frais de 2 875 000,00 €.

- BOURGES rue Louis Daquin 3 logements.
- BOURGES allée Cavalières 14 logements.
- AVORD résidence Clos Dureau 5 logements.
- SAINT DOULCHARD rue du Pressoir 1 logement.

- **Prime de fusion**

Le compte dédié 1042 intègre la prime de fusion, nette des frais d'actes découlant de la TUP entre Jacques Cœur Habitat et Bourges Habitat, pour 11 219 576,86 €, ainsi que celle issue de la fusion absorption de Bourges Habitat par l'OPH du Cher pour 3 703 791,49 €.

Des variations sont intervenues comme suit :

- Frais d'actes de transfert de patrimoine :
 - o -126 548,92 € au titre de l'exercice 2018
 - o -813 049,42 € au titre de l'exercice 2019 (Frais non déterminés par le notaire au 31/12/2018 et concernant l'opération initiale)
 - o -19 130,00 € au titre de l'exercice 2022 (solde des frais d'acte de la TUP)
 - o +903,55 € de régularisation des frais d'actes au titre de l'exercice 2023
- Les charges de personnel 2018 inhérentes au personnel de Bourges Habitat placé en surnombre au 1^{er} janvier 2018, puis mis à disposition du Centre de gestion depuis le 1^{er} janvier 2019 pour 1 292 436,81 €

Le solde global de la prime de fusion au 31/12/2023 est égal à 12 673 106,75 €.

- **La provision pour créances locataires douteuses**

Après consolidation des données, elle s'élève en ouverture d'exercice 2024 à 4 214 271,41 €.

Le calcul s'effectue sur la base du volume de loyers quittancés en impayé.

Les modalités de calcul sont définies comme suit :

Locataires présents

- | | |
|---|--------|
| - Dettes dont montant inférieur ou égal à 3 mois de quittancement | 5% |
| - Dettes dont montant compris entre 3 et 6 mois de quittancement | 22,50% |
| - Dettes dont montant compris entre 6 mois et 1 an de quittancement | 42,50% |
| - Dettes dont montant supérieur à 1 an de quittancement | 100% |

Locataires partis

100%

Cette provision a fait l'objet d'une dotation nette de 321 118,74 €.

La provision au 31/12/2024 s'élève donc à 4 535 390,15 €.

- **La provision pour autres créances douteuses**

Diverses créances revêtent un caractère improbable de recouvrement et doivent faire l'objet d'une provision. L'encours au 31/12/2023 s'élève à 11 235,93 €. Le besoin à clôture est estimé à 10 995,93 €.

Il convient d'opérer une reprise de 240,00 €.

La provision au 31/12/2024 s'élève donc à 10 995,93 €

- **Provisions pour remise en état du patrimoine**

LITIGE TRAVAUX (1581)

Aucune provision n'est comptabilisée à clôture 2024.

Le solde du compte 1581 est donc nul à clôture d'exercice 2024.

- **Provisions pour autres charges (compte 1588)**

L'évaluation a été réalisée :

- Sur la base du résultat d'appel d'offres de l'opération si connu au 31/12/2024 (cités 0028 - 3016)
- Sur une estimation spécifique si démolition d'un faible nombre de logements (cités 3001 - 3003 - 3112)
- Sur la base du résultat d'appel d'offres de démolition d'Aubigny (cité 0097) pour la plupart des autres cités

AMIANTE

Par décision du 26 novembre 2014, le collège de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) a modifié le Recueil des Normes Comptables. La comptabilisation des dépenses liées à l'amiante fait désormais l'objet de dispositions spécifiques qui prévoient l'obligation de provisionner ces montants pour autant que les opérations soient identifiées avant la clôture de l'exercice. La provision en cours au 1^{er} janvier 2024 s'élève à 1 998 100 €.

Les coûts de désamiantage préalables à démolitions - hors cités de l'Aéroport - doivent être provisionnés à clôture d'exercice pour un total de 1 909 000 €, répartis comme suit :

Cité	Commune	Besoin prov fin 2023	Besoin prov fin 2024	Variation provision 2024
0028	VIERZON	0	0	0
0068	ORVAL	99 000	99 000	0
0069	LA GUERCHE	200 000	200 000	0
0074	ST AMAND SARRAULT	291 000	291 000	0
0076	LA GUERCHE	104 000	104 000	0
0080	ST FLORENT	690 000	690 000	0
0097	AUBIGNY	89 100	0	-89 100
3001	BOURGES Dupont	11 000	11 000	0
3003	BOURGES de Vogüë	42 000	42 000	0
3016	BOURGES LOUCHEUR		0	0
3030	BOURGES 1 & 2	461 000	461 000	0
3112	BOURGES Dupont	11 000	11 000	0
		1 998 100	1 909 000	-89 100

Il convient donc d'opérer une reprise de 89 100 € sur cette composante de la provision.

COUTS DE DEMOLITIONS

L'encours de provision au 1^{er} janvier 2024 s'élève à 1 369 370 €.

Les nouvelles prévisions en la matière - hors cités de l'Aéroport - affichent un besoin en provision de 1 467 527 € répartis comme suit :

Cité	Commune	Besoin prov fin 2023	Besoin prov fin 2024	Variation provision 2024
0028	VIERZON	278 000	278 000	0
0032	ST DOULCHARD		236 000	236 000
0068	ORVAL	58 000	58 000	0
0069	LA GUERCHE	74 000	74 000	0
0076	LA GUERCHE	44 000	44 000	0
0080	ST FLORENT	187 000	187 000	0
0097	AUBIGNY	62 370	0	-62 370
3001	BOURGES Dupont	10 000	10 000	0
3003	BOURGES de Voguë	39 000	39 000	0
3016	BOURGES LOUCHEUR	0	11 527	11 527
3030	BOURGES 1& 2	0	0	0
3037	BOURGES LH	58 000	0	-58 000
3037	BOURGES LM	29 000	0	-29 000
3038	BOURGES KA	53 000	53 000	0
3038	BOURGES KC	107 000	107 000	0
3042	BOURGES ML	146 000	146 000	0
3042	BOURGES MM	70 000	70 000	0
3043	BOURGES MN	144 000	144 000	0
3112	BOURGES Dupont	10 000	10 000	0
		1 369 370	1 467 527	98 157

Une dotation de 98 157 € doit être comptabilisée pour cette autre composante de la provision.

CITES de l'AEROPORT

A clôture 2022, 2 provisions ont été comptabilisées pour couvrir les impacts comptables consécutifs au rapport du CSTB sur les cités du quartier de l'Aéroport :

- Au titre des coûts prévisionnels de démolition de 190 logements pour 4 700 000 €
- Au titre de la sécurisation des logements et des mesures transitoires pour 1 000 000 €

Dans le respect des préconisations du CSTB, Val de Berry a poursuivi les investigations sur les logements ne faisant pas l'objet d'une déclaration d'intention de démolir (DID) déposée en avril 2023.

Il est ressorti que 112 nouveaux logements présentent des problématiques nécessitant à leur tour le dépôt d'une 2^{nde} DID.

A ce jour, ce sont donc 299 logements pour lesquels il convient de provisionner les coûts de sécurisation et de démolition.

Provision pour sécurisation des logements non démolis et mesures transitoires

Face aux nombreuses incertitudes pesant sur ce patrimoine, il a été décidé l'an passé de conserver le solde de cette provision, soit 657 388 €. Il est proposé cette année de ne conserver dans cette provision que la quote-part relative aux logements individuels non démolis, soit **82 242 €**.

Aucuns travaux n'ont été exécutés à ce titre en 2024.

Le reliquat, soit 575 147 € est réaffecté à la provision pour sécurisation des bâtiments avant démolition et coûts de démolition (même compte comptable).

Provision pour sécurisation des bâtiments avant démolition et coûts de démolitions

La provision au 1^{er} janvier 2024 s'élève à :

- Au titre de la sécurisation des bâtiments avant démolition 372 000 €
- Au titre des coûts prévisionnels de démolition 6 011 000 €

Après actualisation, le besoin de provision à clôture d'exercice pour sécurisation/démolition est arrêté à 5 487 244 €.

Des factures ont été payées en 2024 pour un total de 148 699 € et génèrent une reprise de provision répartie comme suit :

- Sécurisation des bâtiments avant démolition 64 317 €
- Coûts prévisionnels de démolition 84 383 €

La prévision de subvention de l'Etat au titre du fonds national des aides à la pierre (FNAP) de 2 500 € par logement est revue à la hausse, à la suite de la notification du délégataire pour 5 000 € par logement. La part de fonds propres à mobiliser est donc réduite de 747 500 €, montant à reprendre sur le besoin de provision.

L'actualisation entraîne une réduction du besoin de provision de 574 704 €.

Une reprise a donc été opérée pour un total de 1 470 903 €.

Par ailleurs, tel qu'indiqué au point précédent, une quote-part de la provision pour sécurisation des logements non démolis est réaffectée sur la provision pour sécurisation des bâtiments avant démolition à hauteur de 575 147 €.

A clôture d'exercice 2024, l'encours global de provision pour l'opération Aéroport s'élève à 5 487 244 €.

CHOMAGE, MISE A DISPOSITION CDG ET CONTENTIEUX RH

Sur recommandation du commissaire aux comptes, une provision a été constituée lors du changement de régime comptable et de la fusion sur la base des rémunérations futures des personnels non productifs au sein de l'organisme. L'encours de provision au 1^{er} janvier 2024 s'élève à 317 759,62 €. Il porte sur les exercices 2024 à 2026.

Le calcul intègre sur 3 années glissantes :

- Les droits résiduels d'indemnisation chômage estimés, l'office étant en auto-assurance
- Les rémunérations (charges patronales incluses) versées à un personnel mis à disposition du Centre de Gestion, qui prend en compte la situation des effectifs arrêtée au 31/12/2024.

Les estimations 2025 à 2027 pour ces 2 catégories ont été actualisées et s'élèvent à 567 800,00 €. En complément des données ci-dessus, elles intègrent la décision issue de l'appel formée par l'ex-collaboratrice de VDB, lequel a condamné l'office à lui régler la somme de 126 000,00 €.

Val de Berry a décidé de se pourvoir en cassation. En la matière, les règles comptables disposent que seul doit être comptabilisé le versement. La comptabilisation de la charge demeure suspendue à la décision rendue en cassation. En conséquence, il convient de provisionner ce montant dans nos comptes.

A clôture d'exercice 2024, l'encours de cette dernière composante de la provision s'élève donc à 567 799,62 €, et nécessite une dotation de 250 040,00 €.

L'encours global de la provision pour autres charges au 1^{er} janvier 2024 était de 10 725 617,62 €. A clôture du même exercice, le besoin s'élève à 9 513 810,62 €. Il convient donc d'opérer une reprise nette sur l'exercice 2024 de 1 211 807,00 €.

- **Provision pour litiges**

Aucune procédure n'est en cours devant les tribunaux à l'initiative de locataires.

L'encours de la provision pour litiges est donc nul.

- **Provision pour indemnités de fin de carrière**

L'encours au 1^{er} janvier 2024 s'élève à 485 913 €.

L'étude du cabinet Comptafrance fait état d'un besoin actualisé de provision de 612 279 €

Il en découle donc une dotation 126 366 €.

L'encours de la provision pour pensions et obligations s'élève à clôture 2024 à 612 279 €.

- **Provision pour gros entretien**

Par délibération en date du 14 avril 2023, les modalités de calcul de la provision pour gros entretien (PGE) de Val de Berry ont été modifiées et sont désormais basées sur un plan pluriannuel d'entretien ramené à 3 années.

Ce changement a été traité comme un changement d'estimation au 31 12 2022 comme le prévoit la réglementation comptable. Ce changement d'estimation est justifié par l'analyse par l'office de ses capacités à estimer les dépenses futures sur une période de 3 ans maximum de façon fiable.

Les natures et périodicité sont inchangées comme suit :

○ Remplacement de boîtes à lettres	20 ans
○ Entretien cages escalier et communs	15 ans
○ Démoussage toiture	15 ans
○ Remplacements ballon d'eau chaude sanitaire	15 ans
○ Isolation de combles	20 ans
○ Peintures/ravalement de façades	20 ans
○ Nettoyage de façades	10 ans
○ Peintures MEX & boiseries	10 ans
○ Portes de service et communs	20 ans
○ Réparations de toitures	20 ans

L'encours au 1^{er} janvier 2024 était de 3 643 359,00 €.

Une actualisation de la liste des travaux éligibles figurant dans le PSP a été opérée en 2022 afin de prendre en compte la procédure établie visant la comptabilisation des travaux entre investissement et fonctionnement.

Sur la nouvelle période de référence à 2025-2027, il ressort un besoin de 3 405 589,00 €, encours comptable à clôture 2024.

Il convient de procéder à une reprise sur cette provision de 237 770,00 €.

Notre plan stratégique de patrimoine pour la période 2026-2035, en cours d'élaboration, nous amènera à arbitrer le montant nécessaire de cette provision.

Provision pour charges sur opérations immobilières

Elle s'élève au 1er janvier 2024 à 2 515 726,23 €.

La quote-part de provision pour gros travaux versée par les gestionnaires de foyers faisait jusqu'alors l'objet d'une provision dans les comptes annuels de notre OPH.

En effet, à la suite d'une analyse détaillée des contrats, il n'y a pas d'engagement ferme et matérialisé de reversement systématique du montant de la PCRC.

A ce titre, la provision n'a plus lieu d'être car pas d'engagement ferme pris vis-à-vis des gestionnaires. La provision a donc été reprise en intégralité (2 516 K€).

A la clôture 2024, cette provision est donc nulle.

- **Dépréciation sur stocks**

Une dépréciation a été antérieurement comptabilisée pour 125 000 € au titre de l'opération en cours « Lamerville ».

Les terrains objet de cette dépréciation ont été réaffectés en 2024 à une opération de construction de 8 logements. Dans le cadre des écritures de sortie du stock immobilier, il convient de reprendre cette dépréciation.

A la clôture 2024, aucune dépréciation sur stock ne subsiste en compte 393.

- **Dépréciation des actifs avant démolitions**

L'encours de provision pour dépréciation des immeubles s'élève au 31/12/2023 à 1 714 820,63 € dont 1 370 308,00 € pour les cités de l'Aéroport.

Pour rappel, l'instruction comptable prévoit que soit dépréciée la VNC des immeubles voués à démolition, laquelle doit être ramenée à 0 au plus tard au 31 décembre qui précède la démolition effective. De même, les logements non productifs de revenus pour cause de vacance de longue durée doivent également faire l'objet d'une dépréciation.

Les dossiers d'intention de démolir les 299 logements de l'Aéroport ont été validées courant 2024.

Il en découle la nécessaire reprise de la provision pour dépréciation pour 1 370 308,00 €.

Il en a été de même pour les démolitions des 112 logements de Loucheur à Bourges et des 40 logements des Verdins à Saint Doulchard.

Il en découle également une reprise de la provision pour dépréciation pour 288 084,63 €.

Globalement, la reprise 2024 sur provision pour dépréciation s'élève à 1 658 392,63 €.

L'encours de provision à clôture 2024 s'élève à 56 428,00 € et se décompose comme suit :

- Logement route de Saint Vitte à Vesdun pour 30 905,00 € (vacance de longue durée)
- Logement 37 rue Ribaud à Vierzon pour 22 869,00 € (vacance de longue durée)
- Pavillon route de Méry es Bois pour 2 654,00 € (instance de démolition - DID en attente)

- **Amortissements exceptionnels**

Consécutivement à la délivrance des autorisations administratives délivrées par le Préfet du Cher, la démolition de 491 logements nécessite que soient pratiqués en 2024 des amortissements exceptionnels

pour un montant de 858 905,57 €. Ces amortissements exceptionnels ont été inscrits dans les comptes 28xxx.

- **Produits constatés d'avance**

Divers produits sont à reporter sur les exercices à venir, parmi lesquels :

- Subventions sur démolitions	9 601 751,00 €
- Subventions ingénierie CGLLS et Habitat inclusif de l'ARS	87 799,00 €
- Indemnités assurances DO et catastrophe naturelle	201 600,00 €
- Quote part redevance CROUS	83 006,60 €
- Divers produits	1 682,00 €

Les produits constatés d'avance s'élèvent globalement à 9 975 839 €.

- **Produits à recevoir**

Dans le cadre du programme de démolitions, diverses opérations bénéficient de subventions allouées par l'ANRU. La base subventionnable intègre plusieurs composantes :

- La valeur nette comptable des immeubles démolis
- Les coûts de relogement
- Les pertes d'exploitation
- Les coûts techniques et de maîtrise d'œuvre

Les conventions du NPRU signés avec l'ANRU et les collectivités valent engagement de l'ANRU, et autorisent de ce fait la comptabilisation en produit à recevoir de la quote-part de subvention assise sur les dépenses ayant impacté les comptes de Val de Berry.

Par ailleurs, début 2025 il a été reçu des avoirs de nos fournisseurs d'énergie au titre du bouclier tarifaire 2023 et 2024.

Ces produits à recevoir se décomposent comme suit :

- Subventions démolitions NPNRU	145 377,00 €
- Bouclier tarifaire énergie	22 598,46 €
- Cessions droits CEE	708 222,00 €
- Mapad Taillegrain 2024	126 629,96 €
- Divers	1 482,00 €

Les produits à recevoir s'élèvent globalement à 1 004 309.42 €

- **Dégrèvements sur taxes foncières**

Le montant total des dégrèvements reçus en 2024 s'élève à 1 529 546,00 €, répartis entre :

- Vacance commerciale	177 717,00 €
- Vacance pour démolition	440 672,00 €
- Travaux de rénovation énergétique	610 635,00 €
- Travaux d'adaptation des logements (PMR / PA)	292 269,00 €
- Divers	8 253,00 €

- **Comptabilisation des cotisations d'assurance « Dommages ouvrages »**

Le Conseil National de la Comptabilité a, en son temps, indiqué dans un bulletin CNC 040-04 que ces cotisations constituaient une charge qui devait être étalée sur la période de garantie, à savoir 10 ans. Cette disposition n'a à l'époque été mise en application que par un nombre très marginal d'organismes. Par suite d'un rappel de la Fédération des OPH lors d'une réunion professionnelle nationale tenue en juillet 2015, il a été décidé d'appliquer cette disposition au sein de notre organisme.

C'est pourquoi depuis l'exercice 2015, ces cotisations constituent une charge qui doit être étalée sur la période de garantie de 10 ans.

Des cotisations ont donc été comptabilisées en charges constatées d'avance pour 62 741.73 € en 2024.

Un programme réceptionné sur l'exercice 2024 est représentatif d'une charge de 1 092.06 €.

Le rattachement par dixième des cotisations versées sur les programmes réceptionnés représente un total de **charges rattachées à l'exercice 2024 sur le compte 6162 de 27 227.48 €**.

L'encours à clôture 2024 restant à affecter aux exercices comptables à venir s'élève à 275 626.05 €.

- **Comptabilisation 2023 de la provision pour congés payés**

Comptabilisation de la provision pour congés payés

Un complément de provision pour congés payés a été comptabilisé pour 42 940.93 €.

La provision pour congés payés s'élève au 31/12/2024 à 543 631,00 €, dont 99 195,00 € au titre des charges sociales, et 30 225.00 € au titre des charges fiscales.

- **Ratio d'autofinancement net HLM**

La suppression de l'amortissement dérogatoire est effective depuis l'exercice comptable 2014. En contrepartie de cette suppression, les Fédérations (Offices et ESH) ont proposé l'instauration d'un dispositif de gestion prudentielle : le calcul d'un ratio d'autofinancement net HLM. Ce ratio est déterminé par décret comme correspondant à la capacité d'autofinancement (CAF) définie par le plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés, CAF rapportée à la somme des produits financiers et d'activité, à l'exclusion de la récupération de charges locatives. Ce ratio est ensuite à comparer au seuil de fragilité (déterminé par arrêté) de 0% pour l'exercice considéré ou dont la moyenne sur les 3 derniers exercices est inférieure à 3%.

Le calcul de notre ratio 2024 s'établit comme suit :

➤ Capacité d'autofinancement net HLM	2 038 K€
➤ Produits financiers et d'activité (hors récupération de charges)	41 723 K€
➤ Ratio 2023 de Val de Berry	4,88 %

- **Imputation des coûts internes aux immobilisations locatives**

Ces coûts internes, calculés selon les modalités définies par l'arrêté du 10 juin 1996, représentant les frais administratifs et de personnel, sont inclus dans les plans de financement validés par le Conseil d'Administration et sont affectés de la manière suivante : 60% pour la phase conception et 40% pour la phase chantier.

Par délibération du 8 juin 2022, les nouvelles modalités de calcul des coûts internes de production s'appliquent pour les opérations dont le plan de financement après appels d'offres a été validé par le CA à dater du 1er juillet 2022.

La conduite d'opération affectée aux opérations de construction et de réhabilitation s'élève pour l'exercice 2024 à 206 250,62 €, soit 127 002,36 € pour la phase conception, 79 248,26 € pour la phase travaux. Elle est complétée des coûts comptabilisés en stock immobilier intégrés pour 74 000,00 € dans l'opération de construction « Lamerville ».

Les coûts internes affectés aux immeubles de rapport s'élèvent donc cette année à 280 250,62 €.

- **Clôture financière des opérations réceptionnées et terminées**

Il a été présenté en 2024 deux sessions de clôtures des FSFC (Passage en phase « Terminée Soldée ») au Conseil d'administration.

CA du 04/06/2024

- 4 FSFC en Réhabilitation complète, incluse isolation thermique par l'extérieur (198 logements)
- 96 FSFC en Remplacement de composants (1962 logements)
- 8 FSFC en Création de composants (503 logements)

Pour un montant de fonds propres affecté de 1 414 848,73 €, à raison de 858 927,07,07 € sur le patrimoine ex-Bourges Habitat, et 555 921,66 € sur celui de l'OPH du Cher.

CA du 11/10/2024

- 6 FSFC Réhabilitation lourde, incluse isolation thermique par l'extérieur, (171 logements)
- 46 FSFC Remplacement de composants (844 logements)
- 2 FSFC Création de composants (173 logements)
- 5 FSFC Construction de 123 logements

Pour un montant de fonds propres affecté de 1 343 777,39 €, à raison de 62 928,80 € sur le patrimoine ex-Bourges Habitat, 652 676,49 € sur celui ex OPH du Cher et 628 172,10 € pour le financement des constructions de Val de Berry.

Il a été affecté en totalité la somme de 2 758 626.12 € lors de la clôture de ces opérations en 2024.

- **Rémunération des mandats de maîtrise d'ouvrage déléguée**

En 2024 nous avons 1 mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée

- VRD Bigny Vallenay : Nous avons refacturé un montant de 40 923,32 TTC.
- Cette refacturation a donné lieu à une facture de frais de gestion au titre de 2024 d'un montant de 2046.16TTC

- **Rémunération des mandats de gestion**

L'office assure, dans le cadre de conventions de mandats de gestion, la gestion de logements locatifs sociaux détenus par onze communes au 31/12/2024 : attribution, entretien courant, travaux, quittancement et encaissement des loyers. Trimestriellement, les loyers encaissés sont reversés aux communes et les dépenses engagées font l'objet de l'émission d'une facture émise à l'encontre de la commune concernée pour remboursement. Cette gestion donne lieu à une rémunération qui est calculée semestriellement. Ainsi pour l'exercice 2024, l'office a comptabilisé un total de rémunération de 9 050.43 € au titre des mandats de gestion.

- **Rémunération sur convention d'assistance**

Une convention a été signée entre Val de Berry et l'ESH Ysalia Centre Loire Habitat pour l'assistance de cette dernière à la gestion du foyer CESAL.

A ce titre, une rémunération de 20 000,00 € HT annuelle a été perçue par Val de Berry.

- **Comptabilisation des avances forfaitaires versées aux titulaires de marchés publics**

Au 1^{er} janvier 2024, l'Office comptabilisait sur le compte 238 la somme de 182 039.44 € au titre d'avances sur 28 marchés de travaux. L'avancement de ces marchés a permis d'effectuer le précompte total de 24 d'entre eux.

Figurent donc au bilan de fin d'exercice 2024 les avances forfaitaires qui ne sont pas entièrement remboursées. Celles-ci s'élevaient fin 2024 à 92 034,30 € et concernaient 4 marchés.

- **Comptabilisation des pénalités mises à la charge de titulaires de marchés publics**

Selon la législation en vigueur, l'Office précompte à l'encontre des entreprises ou maîtres d'œuvre des pénalités provisoires pour retard ou malfaçon dans l'exécution des travaux ou prestations. Celles-ci sont comptabilisées aux comptes 40473 « Fournisseurs d'immobilisations - Pénalités de retard » ou 40173 « Fournisseurs - Pénalités de retard », dans l'attente soit de leur levée (émission d'un ordre de paiement pour remboursement à l'entreprise) soit de leur comptabilisation définitive en produits exceptionnels après délibération du Conseil d'administration de l'office.

A clôture d'exercice, les comptes « Fournisseurs - Pénalités » présentent globalement un solde débiteur de 20 037.55 €, réparti comme suit :

Marchés de fonctionnement (40173), débiteur de 68 537,55 €

- 20 550,00 € de pénalités de retard définitives appliquées par délibération du CA en 2019 à Thyssenkrupp dans le cadre du marché d'entretien des ascenseurs sur le patrimoine ex-Bourges Habitat. Ce dossier fait l'objet d'un suivi contentieux.
- 43 900,00 € de pénalités de retard appliquées en 2024 conformément à l'article 37.1 du CCTP à Qualiconsult Immobilier
- 1 120,00 € de pénalités conformément à l'article 41 du CCAP du marché 2021-215B à Onet propreté et facility Services
- 2 900,00 € de pénalités conformément à l'article 43 du CCAP du marché 2020-164C à Seni
- 67.55 € d'imputation d'une facturation par suite du non-respect des consignes

Marchés d'investissement (40473), créiteur de 48 500,00 €

- 18 500,00 € de pénalités de retard provisoires retenues dans le cadre de programme de construction de l'Ehpad de St Satur, en attente de décision définitive
- 7 000.00 € de pénalités de retard provisoires retenues dans le cadre de programme de construction du Centre Maternel à St Florent sur Cher, en attente de décision définitive
- 14 000.00 € de pénalités de retard provisoires retenues dans le cadre de programme de réhabilitation Bourges St Sulpice, en attente de décision définitive
- 6 300.00 € de pénalités de retard provisoires retenues dans le cadre de programme de réhabilitation Bourges BAT CU CR EA EB, en attente de décision définitive
- 2 700 € de pénalités de retard provisoires retenues dans le cadre de programme de construction de 12 logements à Dun sur Auron, en attente de décision définitive

- **L'impôt sur les sociétés**

Depuis la loi de finances de 2004, les organismes d'habitation à loyer modéré sont soumis à l'impôt sur les sociétés pour les produits issus d'activités ne rentrant pas dans le cadre du service d'intérêt général ou n'étant pas issus des locaux et services annexes et accessoires.

Pour Val de Berry, la base d'imposition est donc constituée des loyers de certains logements non conventionnés, de logements conventionnés dont le respect des plafonds de ressources des occupants ne sont pas justifiables auprès de l'administration fiscale, des prestations de services (de gestion de logements non conventionnés appartenant à des mairies) et de vente de Stock.

Les loyers non conventionnés, ou conventionnés mais sans justification des plafonds de ressources des occupants représentent 93.80 % de l'activité taxable. Il s'agit de logements loués par divers organismes comme l'armée, les gendarmeries, le conseil départemental, l'administration pénitentiaire, le SDIS du Cher, le centre médico-social, le CCAS, quelques associations, les logements locatifs intermédiaires, et 56 logements non conventionnés sur la commune d'Avord et d'Aubigny.

Concernant les logements locatifs intermédiaires, l'administration fiscale a permis de procéder à une réévaluation au 01/01/2020. Pour l'année 2024 une réévaluation extra comptable de ces logements a engendré une diminution de 20 996 € du résultat avant impôt.

Le bénéfice comptable s'établit à 3 963 786 €, tandis que le résultat fiscal imposable s'établit à - 31 821 €. **L'office n'est pas redevable cette année au titre de l'impôt sur les sociétés.** Le don mécénat de 2023 n'ayant pas été utilisé est reportable sur 5 ans, idem pour celui de 2024.

- **Taxes assises sur les rémunérations**

Conformément à la législation en vigueur, l'Office a procédé à des versements libératoires auprès d'organismes collecteurs :

- Action Logement Services pour la participation des employeurs à l'effort de construction pour 13 502,00 €
- Uniformation pour lequel l'apurement de l'exercice n-1 de 4 619,00 € a été versé. Un acompte de 6 795,00 € a été versé pour l'année 2024. A compter du 01/01/2022, une partie des contributions sont déclarées par la DSN et sont à verser à l'URSSAF chaque mois pour la participation des employeurs à la formation professionnelle continue.

Il en est de même pour la taxe d'apprentissage, toutefois il convient de noter, pour cet exercice comptable qu'il n'y a eu aucun versement de la taxe d'apprentissage sur les rémunérations 2024, l'office remplit une condition d'exonération (emploi durant l'année d'apprentis dans le cadre d'un contrat conforme).

Le ratio d'assujettissement à la taxe sur les salaires est de 96%, idem que n-1 : ce ratio comprend au numérateur le total des produits n'ayant pas ouvert droit à déduction de la TVA et au dénominateur le total des sommes figurant au numérateur plus les recettes afférentes aux opérations ouvrant droit à déduction de la tva.

- **Comptes de TVA**

La loi de Finances pour 2020 a rétabli le mécanisme de la livraison à soi-même (LASM) pour les opérations suivantes :

Travaux de construction

- LASM à 5.5% pour les constructions neuves financées en PLAI, et également pour les opérations financées en PLUS inscrites dans une convention NPNRU. LASM à 10% pour les opérations financées en PLUS hors NPNRU.

Cette écriture est constatée au compte 445881 "Régularisation de fin d'année sur immobilisations en cours" pour 815 958.37 €, en augmentation de 524 608.22 € par rapport à l'exercice précédent. Elle sera soldée au fur et à mesure des livraisons à soi-même acquittées sur les opérations réceptionnées, par le crédit du compte 4457. Le délai imparti aux bailleurs sociaux pour liquider la TVA sur la Livraison à soi-même d'une construction neuve est de 6 mois.

Travaux dans les logements locatifs existants

- LASM à 5.5% pour les travaux réalisés sur des logements conventionnés à l'APL et situés en QPV/NPNRU, à l'exclusion des logements PLS. Sont concernés les travaux d'amélioration, de

transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage.

La LASM est soldée lors de la déclaration du mois de règlement de la facture.

Travaux de démolition NPNRU

- LASM à 5.5% sur les travaux de démolition des logements locatifs sociaux situés dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain lorsque ces travaux sont réalisés « dans le cadre d'une reconstitution de l'offre des logements locatifs sociaux prévue par la convention de renouvellement urbain ». L'assiette de cette LASM est constituée par le coût HT des travaux de démolitions et peut être liquidée et déclarée à l'achèvement de la démolition.

Travaux de démolition hors NPNRU

- Pour les reconstructions sur site, secteur hors NPNRU, le taux de la LASM de la démolition sera en fonction de la reconstruction : si PLAI le taux de 5,5% est appliqué, si PLUS le taux sera de 10%.
Elle doit être liquidée et déclarée à l'achèvement des travaux de reconstruction.
- En cas de vente du terrain, à un prix non symbolique, assujettie à TVA, l'office récupère intégralement la TVA sur les coûts de démolition.
- En l'absence de reconstruction, de vente à prix symbolique ou lors de rétrocession du terrain à une collectivité, la TVA est supportée intégralement au taux de 20% par l'office.

Cette LASM est constatée au crédit du compte 4457, ce qui représente 322 067.48 € au 31/12/2024, elle sera soldée au fur et à mesure du paiement des LASM.

Depuis le 1er janvier 2023, l'article 261B du CGI a été modifié, nous ne pouvons plus bénéficier de l'exonération de la TVA sur les opérations comptabilisées entre la société de coordination et ses membres.

Afin que les opérations entre les partenaires de VAL DE FRANCE puissent demeurer en dehors du champ d'application, nous avons créé un groupe de TVA au 01/01/2024. La société de coordination VAL DE FRANCE est l'assujetti unique à la TVA. Val de Berry établit chaque mois sa TVA, la transmet au cabinet ComptaFrance (expert-comptable de Val de France) qui télédéclore les déclarations du groupe au Service des Impôts des Entreprises. A noter qu'YSALIA est membre du groupe TVA formé par CDC Habitat et ne peut donc pas faire partie du groupe TVA de Val de France.

Au titre de l'exercice 2024, la gestion de la TVA a donné lieu à l'établissement de 12 déclarations mensuelles

Figure au bilan du compte 44583 « Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé » les demandes de remboursement des mois d'octobre, novembre et décembre 2024 pour 628 273,00 €. Pour l'année 2024, 40 303,00 € de TVA ont été payées et des demandes de remboursement effectuées pour 2 666 982,00 €.

• **Convention de financement CPR / ANRU**

Cette aide a été sollicitée auprès de la CGLLS afin de contribuer au renforcement des services de Val de Berry. Elle intégrait une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la démolition par foudroyage des 3 tours du Grand Meaulnes. Une réduction a été opérée en 2021, les coûts concernés ayant pu être inclus dans la subvention ANRU.

Le nouveau montant s'élève donc à 278 760 € pour la période 2020-2026.

Le solde comptable au 31 décembre 2024 s'élève à 87 799,00 €, représentatif du produit constaté d'avance au titre des exercices 2025 et 2026.

- **Détermination du résultat SIEG et HORS SIEG**

L'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitat (CCH), impose aux organismes HLM de tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) et celui des autres activités (hors SIEG)

Au 31/12/2024, notre patrimoine se décompose ainsi :

- 518 programmes appartenant à la catégorie SIEG, c'est-à-dire constitués uniquement de logements conventionnés
- 22 groupes constitués uniquement de logements non conventionnés ou bien de commerces appartenant à la catégorie HORS SIEG
- 25 groupes dits « mixtes », c'est-à-dire comprenant des logements entrant à la fois dans la catégorie SIEG et HORS SIEG nécessitant une clé de répartition propre

La comptabilité analytique permet de connaître l'affectation de l'ensemble des charges, récupérables ou non, ainsi que les produits sur chaque programme SIEG ou HORS SIEG, ainsi que les charges de structure non ventilées.

La clé de répartition choisie pour ventiler les groupes « mixtes » entre SIEG et HORS SIEG est la Surface Habitable

Une clé de répartition pour les charges ou produits de structure, non affectables directement à une opération a été définie. Le pourcentage d'affectation à l'activité SIEG résulte du pourcentage de chiffre d'affaires affecté à l'activité SIEG rapporté au total du chiffre d'affaires. (Ce dernier comprend le total des comptes 70 en excluant les charges locatives récupérées).

Pour notre organisme, ce pourcentage s'élève à 96,18 % en 2024 contre 96,77 % en 2023.

En finalité, le résultat de l'exercice 2024 s'élève à + 3 963 785,63 € et se répartit comme suit :

- **Activité SIEG pour 3 749 484,33 €**
- **Activité HORS SIEG pour 214 301,30 €**

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

Partie 4 Fiche n°4.2

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		31 123 154,58		(1 061 749,09)			32 184 903,67	
12 - Résultat de l'exercice N-1		242 320,18		225 423,77			16 896,41	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					93,03%			6,97%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	2 758 626,12		1 998 822,65			759 803,47		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)	0,00					0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	337 199,59		337 199,59			0,00		
10688 Réserves diverses	0,00		0,00			0,00		
457 - Dividendes					0,00%	0,00		0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		28 269 649,05		(3 172 347,56)		31 441 996,61		
TOTAUX		31 365 474,76	31 365 474,76	(836 325,32)	(836 325,32)	32 201 800,08	32 201 800,08	

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N					
N-1					
N-2					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)
(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1)
et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	36 824 621,37	37 343 176,49	37 969 545,89	39 368 335,61	40 681 799,87
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	18 640 893,99	19 204 069,03	19 102 180,96	14 707 271,34	14 722 289,14
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	4 206 008,77	4 922 731,04	(4 012 550,48)	242 320,18	3 963 785,63
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	152,00	168,00	164,00	170,00	172,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	5 230 050,31	5 401 110,30	5 350 677,57	5 839 665,23	5 927 192,41
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	2 169 740,83	2 015 606,81	1 870 926,31	1 936 631,28	1 803 188,73

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	2 986 376,77	979 167,12	2 038 676,13	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	531 482,20	1 040 309,52	1 041 228,33	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	44 759 188,02	47 583 203,91	48 841 575,63	
d) Charges récupérées (comptes 703)	6 789 642,13	8 214 868,30	8 159 775,76	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	38 501 028,09	40 408 645,13	41 723 028,20	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	7,76%	2,42%	4,89%	5,02%

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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

Partie 4 Fiche N°4.3.1

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte		IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2		3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES								
201	Frais d'établissement		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085 232-237	Baux long terme et droits d'usufruit		4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)		579 091,82	351 451,84	0,00	930 543,66	0,00	(0,00)
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles		6 358 814,43	132 565,31	930 543,66	0,00	0,00	7 421 923,40
	Total I		6 937 910,25	484 017,15	930 543,66	930 543,66	0,00	7 421 927,40
CORPORELLES								
2111 2112- 2113-2115 212	Terrains							
	Terrains nus		310 729,47	0,00	89 277,19	0,00	0,00	400 006,66
	Terrains aménagés, loués, bâtis		19 300 492,91	0,00	50 500,00	89 277,19	7 995,31	19 253 720,41
	Agencements - Aménagements de terrains		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II		19 611 222,38	0,00	139 777,19	89 277,19	7 995,31	19 653 727,07
213 (sauf 21315-2135)	Constructions							
	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A		500 943 094,30	0,00	24 908 264,36	0,00	6 242 660,85	519 608 697,81
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants			0,00	1 768 232,94	0,00	2 646 334,37	
214 (sauf 21415-2145)	Additions et remplacements de composants (1)			0,00	23 140 031,42	0,00	3 596 326,48	
	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B		52 156 529,99	0,00	3 549 137,37	0,00	3 857 200,52	51 848 466,84
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants			0,00	3 408 535,55	0,00	3 857 200,52	
21315-2135- 21415-2145	Additions et remplacements de composants (1)			0,00	140 601,82	0,00	0,00	
	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C		7 082 462,67	0,00	8 837,32	0,00	0,00	7 091 299,99
	Total III [A+B+C]		560 182 086,96	0,00	28 466 239,05	0,00	10 099 861,37	578 548 464,64
215	Install. techniques - Matériel - Outillage		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2181 2182 2183 2184 2188	Divers							
	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Matériel de transport		805 220,74	0,00	0,00	0,00	0,00	805 220,74
	Matériel de bureau et matériel informatique		860 185,07	188 511,50	0,00	0,00	65 415,34	983 281,23
	Mobilier		625 106,11	13 943,02	0,00	0,00	501,90	638 547,23
	Diverses		48 539,69	5 819,09	0,00	0,00	0,00	54 358,69
	Total V		2 339 051,61	208 273,52	0,00	0,00	65 917,24	2 481 407,89
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2312 2313-2314- 2318-235 238	Immobilisations corporelles en cours							
	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure		94 054,67	646 100,00	0,00	50 500,00	0,00	689 654,67
	Constructions et autres immobilisations corporelles :							
	- Construction et acquisition-amélioration		7 076 685,95	12 763 168,98	0,00	5 176 768,49	0,00	14 663 086,44
	- Additions et remplacements de composants (1)		13 230 766,10	13 042 801,31	0,00	23 289 470,56	0,00	2 984 096,85
	Avances et acomptes		182 039,44	0,00	0,00	0,00	90 005,14	92 034,30
	Total VII		20 583 546,16	26 452 070,29	0,00	28 516 739,05	90 005,14	18 428 872,26
	Total VIII (I + II + III + IV + V + VI + VII)		602 715 907,11	26 660 343,81	28 606 016,24	28 606 016,24	10 263 779,06	619 112 471,86
FINANCIERES								
261-266- 2675-2676 2671-2674	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)		664 000,00	24 500,00	0,00	0,00	0,00	688 500,00
	Créances rattachées à des participations (2671-2674)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2741	Prêts participatifs		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761 2678-2768	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)		1 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 400,00
	Intérêts courus		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX		665 400,00	24 500,00	0,00	0,00	0,00	689 900,00
	TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)		610 319 217,36	27 168 860,96	29 536 559,90	29 536 559,90	10 263 779,06	627 224 299,26

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations
(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.
(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).
(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.
(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1		2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	4,00	0,00	0,00	0,00	4,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 154 255,60	301 176,58	0,00	0,00	3 455 432,18
	TOTAL I	3 154 259,60	301 176,58	0,00	0,00	3 455 436,18
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL II					
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	244 322 770,05	12 702 791,13	858 905,57	8 229 261,87	249 655 204,88
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	18 900 830,08	1 374 984,58	0,00	3 854 183,47	16 421 631,19
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	3 751 264,05	148 475,92	0,00	0,00	3 899 739,97
	TOTAL III	266 974 864,18	14 226 251,63	858 905,57	12 083 445,34	269 976 576,04
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	618 157,10	61 910,72	0,00	0,00	680 067,82
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	675 324,58	132 560,74	0,00	65 415,34	742 469,98
28184	Mobilier	499 751,56	23 115,75	0,00	287,53	522 579,78
28188	Diverses	40 296,22	4 303,57	0,00	0,00	44 599,79
	TOTAL V	1 833 529,46	221 890,78	0,00	65 702,87	1 989 717,37
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	271 962 653,24	14 749 318,99	858 905,57	12 149 148,21	275 421 729,59

- (1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ... (Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).
- (2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .
- (3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

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

60 ans

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	403 064,88	7 826 196,99	0,00	8 229 261,87
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	3 800 970,61	53 212,86	0,00	3 854 183,47
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total III	0,00	4 204 035,49	7 879 409,85	0,00	12 083 445,34
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	65 415,34	0,00	0,00	65 415,34
28184	Mobilier	0,00	287,53	0,00	0,00	287,53
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	65 702,87	0,00	0,00	65 702,87
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	4 269 738,36	7 879 409,85	0,00	12 149 148,21

- (1) Reprises constatées au compte 7811.
- (2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE
- (3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	485 913,00	126 366,00	0,00	(3) 612 279,00
Pour gros entretien	3 643 359,00	0,00	237 770,00	3 405 589,00
Pour charges sur opérations immobilières	2 515 726,23	0,00	2 515 726,23	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	10 725 617,62	497 567,00	1 709 374,00	(3) 9 513 810,62
TOTAL II	17 370 615,85	623 933,00	(2) 4 462 870,23	13 531 678,62
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	1 714 820,63	0,00	1 658 392,63	56 428,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	1 714 820,63	0,00	1 658 392,63	56 428,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	125 000,00	328 072,27	453 072,27	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	125 000,00	328 072,27	453 072,27	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	4 214 271,41	1 294 410,49	973 291,75	4 535 390,15
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	11 235,93	0,00	240,00	10 995,93
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	4 225 507,34	1 294 410,49	973 531,75	4 546 386,08
TOTAL VI (III + IV + V)	6 065 327,97	1 622 482,76	3 084 996,65	4 602 814,08
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	23 435 943,82	(1) 2 246 415,76	(1) 7 547 866,88	18 134 492,70

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 670 816,49	3 727 027,98
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	575 599,27	3 820 838,90
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		387 170,00
	de provisions non utilisées (*)		4 075 699,23
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			612 279,00

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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	7 311 317,54	89 198,06	500 171,68	6 721 947,80	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	216 743 905,48	8 564 602,98	37 669 059,62	170 510 242,88	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	1 742 561,33	Non ventilable (3)		1 742 561,33	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	(0,08)			(0,08)	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	3 986 021,05	3 986 021,05		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	33 879,51	2 622,95	31 256,56	0,00	
TOTAL I dettes financières		229 817 684,83	12 642 445,04	38 200 487,86	178 974 751,93	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	6 275 640,31	6 275 640,31	0,00		
419	Clients créditeurs	555 402,90	555 402,90	0,00	0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	469 790,69	97 000,79	372 789,90		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	118 795,00	20 219,50	98 575,50		
44	Etats et autres collectivités publiques :	1 261 589,06	858 474,69	403 114,37		0,00
443	Opérations particulières	38 360,97	38 360,97	0,00		
44 sauf 443	Autres	1 223 228,09	820 113,72	403 114,37		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00			0,00
451	Groupe	0,00		0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
455/4563/457	Associés	0,00		0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers :	72 950,31	50 078,20	22 872,11		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	33 610,42	16 805,21	16 805,21		
46 (sauf 461)	Autres dettes	39 339,89	33 272,99	6 066,90		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
TOTAL II		8 754 168,27	7 856 816,39	897 351,88	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	9 975 838,60	1 130 729,60	8 845 109,00		
4871	Sur exploitation	9 975 838,60	1 130 729,60	8 845 109,00		
4872	Sur vente de lots en cours	0,00		0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
TOTAL III		9 975 838,60	1 130 729,60	8 845 109,00		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		248 547 691,70	21 629 991,03	47 942 948,74	178 974 751,93	0,00

RENOIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	15 183 470,00
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	9 206 603,00
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	24 007 927,00

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	1 400,00		1 400,00
	TOTAL I	1 400,00	0,00	1 400,00
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	11 308,53	11 308,53	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	419 179,52	146 712,83	272 466,69
416	Clients douteux ou litigieux	7 913 817,97	2 769 836,29	5 143 981,68
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	126 000,00	44 100,00	81 900,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	175 641,97	175 641,97	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	27 566 976,14	8 468 837,29	19 098 138,85
443	Opérations particulières	10 978,04	10 978,04	0,00
44 sauf 443	Autres (1)	27 555 998,10	8 457 859,25	19 098 138,85
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	2 831 735,72	2 674 967,80	156 767,92
461	Opérations pour le compte de tiers	1 589,98	794,99	794,99
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 830 145,74	2 674 172,81	155 972,93
	TOTAL II	39 044 659,85	14 291 404,71	24 753 255,14
486	Charges constatées d'avances	390 736,20	258 718,56	132 017,64
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	390 736,20	258 718,56	132 017,64
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	39 436 796,05	14 550 123,27	24 886 672,78

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	11 553 955,50
	subventions d'exploitation à recevoir	16 804 785,94
	TVA	974 345,63

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

[illegible]

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.

(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.

(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.

(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

Observations :

La société de coordination n'a pas distribué de dividendes

L'ESH YSALIA a communiqué les informations trop tardivement pour que les dividendes soient intégrés dans les comptes 2022. La régularisation sera effectuée sur l'exercice budgétaire 2023.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

Partie IV - Fiche N°4.9

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	97	0	2	0
Cadres	28	0	2	
Non cadres	69			
Gardiens d'immeubles	24	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	24			
Personnels d'immeubles	1	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	1			
Personnel de maintenance	50	0	0	0
Cadres	18			
Non cadres	32			
TOTAL	172	0	2	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps	168			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	4			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	3,6			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	167	6	173
- Fins de contrats au cours de l'année	- 14	- 14	- 28
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 10	+ 17	+ 27
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	163	9	172

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.
(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes
(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe I

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			36 588,00
	Frais d'acquisition	34 850,00	
	Taxe d'aménagement	1 738,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			36 588,00

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe II

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		32 021,03	
En comptes de tiers	146 572,43		
En charges d'exploitation			
En charges financières			
En charges exceptionnelles	53 656,34		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	200 228,77	32 021,03	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.
(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

Partie 4 Fiche n°4.11

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1) (compte 721)	COUTS INTERNES (2) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (3) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (4)	TOTAL
	1	2	3	4	5	6
6	Les Fonds Gaidons - BOURGES		840,20	0,00		840,20
7	Parc à Fourrage - BOURGES		952,34	0,00		952,34
9	LES NOIRATS - ORVAL		1 515,11	0,00		1 515,11
18	Les Fonds Gaidons - BOURGES		4 009,87	0,00		4 009,87
22	Puy Bertaud - VIERZON		6 284,48	0,00		6 284,48
25	Rue A. Brénu - MEHUN / YEVRE		1 124,70	0,00		1 124,70
56	LES ECOLES - ORVAL		1 436,66	0,00		1 436,66
68	LES ECOLES - ORVAL		304,63	0,00		304,63
79	Champ de la Calie - AVORD		2 052,33	0,00		2 052,33
84	Rue G. Beaubois - MARSEILLES LES AU		1 208,53	0,00		1 208,53
86	Les Courtils - AVORD		234,46	0,00		234,46
113	Résidence de Nohant - OIZON		2 591,31	0,00		2 591,31
115	Gendarmerie - ST MARTIN D'AUXIGNY		109,08	0,00		109,08
117	Résidence J. Baffier - BOURGES		328,59	0,00		328,59
125	LE VERNET - SAINT AMAND MONTROND		552,15	0,00		552,15
127	Résidence de Nohant - OIZON		1 154,78	0,00		1 154,78
134	Résidence de l'Amon - MAREUIL-SUR-		364,61	0,00		364,61
145	Les Fonds Gaidons - BOURGES		361,75	0,00		361,75
154	Le Fureau - ST MARTIN D'AUXIGNY		3 627,72	0,00		3 627,72
161	Le Champ Mignot - BLET		286,70	0,00		286,70
166	Place de la Mairie - LERE		71,97	0,00		71,97
168	Enclos Sainte Marthe - HENRICHEMONT		143,75	0,00		143,75
172	Les Terres Neuves - La CHAPELLE ST		82,08	0,00		82,08
174	Le Bordot - BOURGES		669,18	0,00		669,18
175	La Croix Blanche - SANCIONS		160,55	0,00		160,55
177	Les Terres Neuves - La CHAPELLE ST		43,65	0,00		43,65
182	Hameau du Rousselet - MARCAIS		343,51	0,00		343,51
184	PLACE DU MARCHE - SAINT AMAND MONTR		557,44	0,00		557,44
201	Rue de la Bardonnerie - LEVET		36,01	0,00		36,01
211	LE GRENIER A SEL - SAINT AMAND MONT		119,86	0,00		119,86
215	Place Chazereau - AUBIGNYNERE		76,05	0,00		76,05
216	LE PETIT VOUGAN - SAINT AMAND MONTR		114,24	0,00		114,24
225	Rue de l'Eglise + Grande Rue - MARE		247,52	0,00		247,52
229	Rue Charles de Mangou - LEVET		60,58	0,00		60,58
233	Rue des Craverts - ST MARTIN D'AUXI		254,66	0,00		254,66
242	Allée Jeanne d'Arc - RIANIS		2 237,29	0		2 237,29
257	Allée Marie d'Anjou - RIANIS		1 512,79	0		1 512,79
258	les petites varennes - La CHAPELLE		148,46	0,00		148,46
260	Champs Bourreaux - MEILLANT		194,68	0,00		194,68
266	LA CHAPELLE SAINT URSIN CH LANDE		76,05	0,00		76,05
266	RIANS RUE CHARLES VII		272,71	0,00		272,71
305	rue de la Forge - VESOUN		63,08	0,00		63,08
311	BIGNY VALLENAY LES CHARGNES		163,62	0,00		163,62
327	CHAROST - 32 GRANDE RUE		192,73	0,00		192,73
337	VIERZON 16 LOGTS RUE DU CHAMP DU FO		290,89	0,00		290,89
338	VIERZON 8 LOGTS IMPASSE MOZART		145,44	0,00		145,44
355	CHATEAUNEUF - LOTISSEMENT DU COLOMB		18,18	0,00		18,18
364	SAINT- GERMAIN -DU- PUY		59,62	0,00		59,62
431	SAINT AMAND MONTROND 22 AA		399,97	0,00		399,97
435	LEVET RUE CHARLES DE MANGOUI		112,73	0,00		112,73
453	CENTRE MATERNEL		19 066,58	351,99		19 418,57
462	BOURGES AVARICUM		66 726,63	0		66 726,63
459	AUBIGNY SUR NERE		18414,69	18414,69		18414,69
468	ST MARTIN D'AUXIGNY DOMOTIQUE		12 602,13	10269,9		22 872,03
470	TORTERON DOMOTIQUE (7 PLUS 3 PLAI)		1028,72	1028,72		1028,72
474	DUN SUR AUROON DOMOTIQUE		28 607,02	3888,62		32 495,64
500	BOURGES RUE HEURTAULT DE LAMERVILLE		74 000,00	0		74 000,00
817	Rue de la Genetière - La CHAPELLE D		206,93	0,00		206,93
836	Les Reîtres - SAINT PALAIS		18,18	0,00		18,18
839	13 rue Gagarine - VIERZON		21,38	0,00		21,38
840	15 Village Aubry - VIERZON		189,41	0,00		189,41
3002	BD AUGER		36,01	0,00		36,01
3017	CUVIER		5 070,45	0		5 070,45
3031	CHANCELLERIE - LIBERATION 1		1 845,18	0		1 845,18
3037	GIBJONCS 1		12 121,46	0		12 121,46
3039	GIBJONCS - BAT LG		5 963,23	0		5 963,23
3040	GIBJONCS - 16 et 18 BERTAUT		143,98	0,00		143,98
3044	GIBJONCS - BAT LI		4 164,80	0		4 164,80
3045	GIBJONCS - BAT LL		4 164,80	0		4 164,80
3047	GIBJONCS 3		6 610,09	0		6 610,09
3049	GIBJONCS - BAT SECOURS		239,82	0,00		239,82
3074	PAV. HAMEAU DES ROSIERS 2		163,62	0,00		163,62
3078	DUPONT		79,43	0,00		79,43
			0,00			0,00
	TOTAL	0,00	280 250,62	33 953,92	0,00	314 204,54

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

Détail dans l'annexe littéraire

(2) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(3) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorpores en immobilisation par les comptes 72.

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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

Partie 4 Fiche n°4.12

12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves					0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

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

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		172 871,86
6715-SUBVENTIONS ACCORDEES	43 640,00	
67182-FRAIS DE MONTAGE ET COMMERCIALISATION	53 656,34	
67188-AUTRES	75 575,52	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		187 874,30
- Cessions (2)		0,00
67522-VNC IMMO.CORPOR.LOC.CEDEES	87 607,82	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		0,00
67521-VNC DES COMPOSANTS REMPLACES	100 266,48	
678 - Autres (1) (2)		4 497 402,45
6786-SINISTRES	1 124 671,39	
67888-CHARGES EXCEPT/ AUTRES	3 372 731,06	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 434 504,84
6871-DOTATIONS EXCEPTIONNELLES AUX AMORT	858 905,57	
6875-DOT.PROV/CH.EXCEPTIONNELLES	247 527,00	
6876-DOTATIONS AUX DEPRECIATIONS EXCEPT.	328 072,27	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	6 292 653,45	6 292 653,45

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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20250606-06062025_14-DE
Reçu le 11/06/2025

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		3 130 492,88
7711-DEDITS ET PENALITES PERÇUS SUR ACH. ET V	3 271,65	
7714-RECOURV SUR CREANCES ANV	4 515,49	
7715-SUBVENTIONS D'EQUILIBRE	1 500 000,00	
7717-DEGREVEMENT D IMPOTS AUTRES QUE IS	1 529 546,00	
77181-PR.EXC/PENAL.SUPPL LOY SOLID	81 136,52	
77188-PRODUITS EXCEPTIONNELS AUTRES	12 023,22	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		992 708,33
7752-PRODUIT CESSION IMMOB. CORPORELLES	992 708,33	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 756 957,33
777-QUOTE PART SUBV INV RESULT EX	3 756 957,33	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		2 982 615,01
7784-AUTR.PROD/INDEMNIT.ASSURANCE	569 601,93	
7788-PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS	2 413 013,08	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		3 367 766,63
7875-REPRIS.PROVISIONS EXCEPTION.	1 709 374,00	
7876-REPRISE SUR DEPRECIATION EXCEPTIONNELLE	1 658 392,63	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	14 230 540,18	14 230 540,18

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