



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 12 Juin 2026 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT SIX, le vendredi 12 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

Béatrice DAMADE

Membre – 6^{ème} Vice-Présidente du Conseil Départemental
Maire de Quantilly

Franck MICHOUX

Membre – Conseiller Départemental

Philippe CHARRETTE

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

Thierry CHATELIN

Membre – Personnalité qualifiée
Maire d'Annoix

Christine CHEZE-DHO

Membre – Adjointe au Maire de Bourges
Conseillère Communautaire

Hugo LEFELLE

Membre – Adjoint au Maire de Bourges

Dominique DHENNE

Membre – Représentant Action Logement

Annette BUREAU

Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère

Nathalie LEMARCHAND

Membre – Représentant Caisse des Dépôts

Daniel ROBIN

Membre – Secrétaire National de la Fédération

Daniel DERET

Départementale du Secours Populaire Français

Charles COLLIN

Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire

Membre - Président CAF du Cher

Maire de Chavannes

Secrétaire de Séance

Claude HENRY

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Guy GONZALES

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Denise DURANTON

Membre – Représentant des locataires (CNL)

Annie VERHOEVEN

Membre – Représentant des locataires (CLCV)

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC

Membre – Conseillère Départementale

Maire d'Orval

Pouvoir à Charles COLLIN

Fabrice CHOLLET

Membre – Conseiller Départemental

Maire de St Martin d'Auxigny

Auguste DORLEANS

Membre – Représentant Tivoli Initiatives

Laure GUILMET	Membre – Personnalité qualifiée Pouvoir à Daniel DERET
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher Pouvoir à Thierry CHATELIN
Alain RAYNAL	Membre – Représentant des locataires (CLCV) Pouvoir à Annie VERHOEVEN
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher Pouvoir à Claude HENRY

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Mickaël DURAND	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry
Camille ALEXANDRE	Représentant du commissaire aux comptes

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur Financier
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
Nathalie CLOUET	Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Héloïse CHARLOT	Assistante de direction à la Direction Générale

.....
La séance est levée à 11 H.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 12 Juin 2026 à 9 H 30

=====

XVIII – RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les opérations comptables de l'exercice 2025 de Val de Berry ont fait l'objet d'un audit réalisé par TGS France, 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 ALEXANDRE, chef de mission d'audit représentant Monsieur LE MEUR, commissaire aux comptes associé du cabinet TGS France.

DELIBERATION

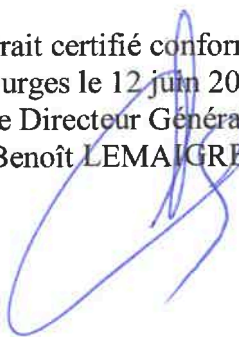
Le Conseil d'Administration donne acte de la présentation du rapport du Commissaire aux comptes sur la gestion 2025.

.....

Le Secrétaire de Séance,
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme,
Bourges le 12 juin 2026
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
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

Les signataires ci-dessous ont signé numériquement :

Quentin LE MEUR

✓ Certifié par  yousign

Signé le 09-06-2026
par Quentin LE MEUR

VAL DE BERRY
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER

Office Public de l'Habitat

*14 rue Jean-Jacques Rousseau
18000 BOURGES*

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport sur les comptes annuels



Sylvain BEGENNE
Sophie DELSAUX
Sophie GRANIER
Marine GUY
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 2025

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'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 2025 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 Beaucozé,
Signé numériquement
Pour **TGS France Audit**,

Quentin LE MEUR
Commissaire aux Comptes

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2025				Exercice 2024
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
A C T I F I M M O B I L I S E	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				3 818 528,65	3 966 491,22
	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	1 924 780,34	2 673 008,33		2 831 552,63
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	2 995 841,73	1 850 321,41	1 145 520,32		1 134 938,59
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				336 978 330,76	328 660 878,27
	2111 Terrains nus	384 673,75	0,00	384 673,75		400 006,66
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	19 982 125,77	0,00	19 982 125,77		19 253 720,41
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	525 811 177,86	255 032 955,14	270 778 222,72		293 718 758,95
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	60 078 290,56	17 519 066,03	42 559 224,53		11 605 141,71
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	6 297 511,47	3 453 732,90	2 843 778,57		3 191 560,02
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo, corp.	2 309 149,49	1 878 844,07	430 305,42		491 690,52
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc., attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				14 322 688,81	18 428 872,26
	2312 Terrains	63 145,86	0,00	63 145,86		689 654,67
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	14 196 113,74	0,00	14 196 113,74		17 647 183,29
	238 Avances et acomptes	63 429,21	0,00	63 429,21		92 034,30
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				689 900,00	689 900,00
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	688 500,00	0,00	688 500,00		688 500,00
	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	637 469 148,11	281 659 699,89	355 809 448,22	355 809 448,22	351 746 141,75
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	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		0,00
	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	38 200,52	0,00	38 200,52	38 200,52	11 308,53
	CREANCES D'EXPLOITATION				33 286 308,87	31 666 225,45
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A,P,L	234 834,23	0,00	234 834,23		419 179,52
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414 et 413 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	8 320 499,65	4 706 559,75	3 613 939,90		3 378 427,82
	418 Produits non encore facturés	215 000,00	0,00	215 000,00		126 000,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	1 026 359,24	0,00	1 026 359,24		1 167 715,64
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	28 196 175,50	0,00	28 196 175,50		26 574 902,47
	CREANCES DIVERSES (3)				1 269 669,67	2 820 739,79
	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 461-4675-4678) Débiteurs divers	1 329 893,65	62 554,80	1 267 338,85		2 819 149,81
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	2 330,82	0,00	2 330,82		1 589,98
	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		0,00
	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				33 901 828,27	31 605 741,64
	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	28 418 426,41		28 418 426,41		26 599 589,42
	5188 Intérêts courus à recevoir	1 431 689,42		1 431 689,42		857 441,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	4 051 712,44		4 051 712,44		4 148 711,22
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
C O M P T E S R E G U L E R	486 Charges constatées d'avance	583 019,69		583 019,69	583 019,69	390 736,20
	ACTIF CIRCULANT (II)	73 848 141,57	4 769 114,55	69 079 027,02	69 079 027,02	66 494 751,61
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	57 747,45		57 747,45	57 747,45	33 879,51
	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)	711 375 037,13	286 428 814,44	424 946 222,69	424 946 222,69	418 274 772,87
	(1) Dont droit au bail (2) Dont à moins d'un an (3) Dont à plus d'un an					

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

Edité le 28/05/2025

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		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)			56 125 145,25	0,00	51 400 597,10	0,00
	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			18 181 233,13	0,00	18 333 825,31	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	3 658 246,22	473 144,97	4 131 391,19		4 404 619,39	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 198 266,77	1 269 459,40	4 467 726,17		4 533 619,24	
613	Locations		49 228,44	49 228,44		23 593,35	
614	Charges locatives et de copropriétés		(11 615,03)	(11 615,03)		20 253,64	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	261 419,14	2 115 750,90	2 377 170,04		2 402 449,22	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	4 464 238,02	4 464 238,02		4 015 310,87	
6156	Maintenance		342 556,93	342 556,93		378 214,68	
6158	Autres travaux d'entretien		253 598,83	253 598,83		179 705,16	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		7 560,28	7 560,28		7 480,12	
616	Primes d'assurances		488 212,84	488 212,84		457 748,95	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	32 493,04	32 493,04		28 615,15	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	987 505,70	987 505,70		1 231 654,96	
623	Publicité, publications, relations publiques		58 886,79	58 886,79		79 743,48	
625	Déplacements, missions et réceptions		82 660,43	82 660,43		135 028,92	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		38 654,00	38 654,00		38 899,00	
6285	Redevances		0,00	0,00		0,00	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	410 965,46	410 965,46		396 889,18	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			8 141 747,04	0,00	8 167 041,76	0,00
631-633	Sur rémunérations	826,19	824 995,44	825 821,63		841 020,14	
63512	Taxes foncières	0,00	5 369 613,23	5 369 613,23		5 344 070,96	
Autres 635-637	Autres	1 738 421,65	207 890,53	1 946 312,18		1 981 950,66	
64	Charges de personnel			8 079 540,56	0,00	7 730 381,14	0,00
641-6481	Salaires et traitements	6 267,22	6 067 015,18	6 073 282,40		5 982 305,38	
645-647-6485	Charges sociales	1 895,52	2 004 362,64	2 006 258,16		1 748 075,76	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			20 672 274,42	0,00	16 420 135,48	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		15 120 394,21	15 120 394,21		14 236 320,01	
Autres 6811	Autres immobilisations		515 665,86	515 665,86		512 998,98	
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		1 362 372,35	1 362 372,35		1 294 410,49	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		2 719 769,00	2 719 769,00		0,00	
Autres 6815	Autres provisions		954 073,00	954 073,00		376 406,00	
65 (sauf 655)	Autres charges			863 160,10	0,00	573 329,41	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		552 729,09	552 729,09		429 353,60	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	310 431,01	310 431,01		143 975,81	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		187 190,00	187 190,00		175 884,00	

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

57	66				6 957 632,25	0,00	7 547 094,86	0,00
58		CHARGES FINANCIERES						
59	686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		2 622,95	2 622,95		1 627,80	
60		Charges d'intérêts (2) :						
61	661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		6 868 507,15	6 868 507,15		0,00	
62	661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		7 448 388,48	
63	661123	Intérêts compensateurs		26 490,89	26 490,89		32 021,03	
64	661124	Intérêts de préfinancements consolidables		32 255,51	32 255,51		34 126,03	
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		27 747,93	27 747,93		30 931,52	
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		7,82	7,82		0,00	
70								
71	67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			6 330 225,50	0,00	6 292 653,45	0,00
72								
73	671	Sur opérations de gestion		151 440,80	151 440,80		172 871,86	
74		Sur opérations en capital :			5 328 242,12	0,00	4 685 276,75	0,00
75	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		2 463 607,54	2 463 607,54		187 874,30	
76	678	Autres		2 864 634,58	2 864 634,58		4 497 402,45	
77	687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			850 542,58	0,00	1 434 504,84	0,00
78	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		822 542,58	822 542,58		858 905,57	
79	6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	6875	Dotations aux provisions		28 000,00	28 000,00		575 599,27	
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	8 865 342,71	60 544 690,29	69 410 033,00	0,00	65 237 375,41	0,00
85		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			6 459 235,12	0,00	3 963 785,63	0,00
86		dont relevant du SIEG			6 560 333,32		3 749 484,34	
87		dont ne relevant pas du SIEG			(101 098,21)		214 301,29	
88		TOTAL GENERAL			75 869 268,12	0,00	69 201 161,04	0,00
89		(1) Dont charges sur exercices antérieurs			87 025,90		835 676,38	
90		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

Document signé électroniquement

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		57 101 879,48	0,00	53 897 371,50	0,00
2						
3	70 (net de 709)		50 979 821,92	0,00	48 841 575,63	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	8 175 414,80			8 159 775,76	
9	702 / 704					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	1 021 181,30			784 123,63	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	37 581 588,54			35 794 571,42	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	104 056,16			61 455,20	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	2 283 753,45			2 297 773,50	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	0,00			0,00	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	1 756 997,83			1 681 375,95	
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			0,00	
22	7065	0,00			0,00	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	29 380,19			31 096,59	
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	27 449,65			31 403,58	
30	71		0,00	0,00	(74 000,00)	0,00
31	7133	0,00			(74 000,00)	
32	7135	0,00			0,00	
33	72		294 755,19	0,00	314 204,54	0,00
34	7222	21 827,43			33 953,92	
35	721-Autres 722	272 927,76			280 250,62	
36	74		175 402,00	0,00	150 252,87	0,00
37	742	0,00			0,00	
38	743	163 402,00			107 802,70	
39	744	12 000,00			42 450,17	
40	781		4 797 901,88	0,00	3 727 027,98	0,00
41	78157	3 405 589,00			237 770,00	
42	78174	1 139 643,88			973 531,75	
43	Autres 781	252 669,00			2 515 726,23	
44	791	254 417,36	254 417,36		200 228,77	
45	7583	109 467,00	109 467,00		132 509,00	
46	751-754-7581-7582-7588	461 291,63	461 291,63		589 684,64	
47	755	28 822,50	28 822,50		15 888,07	
48						

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

49	76	PRODUITS FINANCIERS		919 576,30	0,00	1 073 249,36	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	893 085,41	893 085,41		1 041 228,33	
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	26 490,89	26 490,89		32 021,03	
62	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
63							
64		PRODUITS EXCEPTIONNELS		17 847 812,34	0,00	14 230 540,18	0,00
65							
66	771	Sur opérations de gestion	5 375 649,11	5 375 649,11		3 130 492,88	
67		Sur opérations en capital		11 044 512,23	0,00	7 732 280,67	0,00
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 482 152,07			992 708,33	
69	777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	4 027 116,31			3 756 957,33	
70	778	Autres	2 535 243,85			2 982 615,01	
71	787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 427 651,00	1 427 651,00		3 367 766,63	
72	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
73							
74							
75							
76							
77		TOTAL DES PRODUITS	75 869 268,12	75 869 268,12	0,00	69 201 161,04	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		101 098,21			
81		TOTAL GENERAL		75 869 268,12	0,00	69 201 161,04	0,00
82		(1) Dont produits sur exercices antérieurs		487 564,25		726 778,91	
83		(2) Dont produits concernant les entreprises liées					
84							

Document signé électroniquement

Les comptes de l'exercice 2025 sont établis dans le respect du Plan Comptable Général 2014 approuvé par arrêté du 16 octobre 2014, défini par le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014, modifié par les règlements ANC n° 2015-06 du 23 novembre 2015 et n° 2016-07 du 4 novembre 2016 et des dispositions comptables spécifiques issues :

- Du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC n°2022-05 du 7 octobre 2022 ;
- Du décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que de son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- De l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- De l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- Des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- De l'arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée

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. "

Pour les comptes sociaux 2025, l'arrêté du 17 janvier 2025 continue à s'appliquer à la suite du report d'application du règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, instauré par le règlement ANC n°2024-04.

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.

Il a été prolongé sur la période 2026-2029 par avenant signé le 17 décembre 2025. Cet avenant intègre des financements externes complémentaires de l'état, du Conseil départemental du Cher, de la communauté d'agglomération Bourges Plus et de la CG2LS afin de répondre aux besoins de fonds propres découlant de la démolition de 299 logements du quartier de l'Aéroport.

- **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
Étanchéité	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.

Lors d'une acquisition de patrimoine, la durée retenue pour l'amortissement d'un immeuble totalement amorti ou avec une très faible durée résiduelle d'amortissement, était celle du composant ayant la plus faible durée d'amortissement, soit 18 ans puis 15 ans par la suite.

En raison de la création passée ou à venir de nouveaux composants, il convient de modifier la durée d'amortissement citée au paragraphe précédent. La durée d'amortissement la plus courte parmi les composants constituant l'immeuble sera retenue.

Dans le cadre d'un rachat ou d'une AA, lorsque des travaux sont prévus dans un délai relativement court, une décote est appliquée sur les composants concernés.

	Composants retenus													
	Structure	Menuiseries extérieures	Chauffage collectif	Chauffage individuel	Etanchéité	Ravalement	Electricité	Plomberie sanitaire	Ascenseurs	Equipements de sécurité	VMC	Aménagements Extérieurs	Voirie et réseaux divers	
MODELES	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
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 RENOUELEMENTS DE COMPOSANTS

Composants retenus	Durée d'amortissement pour renouvellement de composants
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité	15 ans
Ravalement	15 ans
Electricité	25 ans
Plomberie / sanitaire	25 ans
Ascenseurs	15 ans
Equipements de sécurité	10 ans
VMC	25 ans
Aménagements extérieurs	20 ans
Voiries et réseaux divers	25 ans

Composants retenus	Durée d'amortissement retenue lors du passage aux IFRS
Structure	60 ans
Menuiseries extérieures	30 ans
Chauffage collectif	30 ans
Chauffage individuel	18 ans
Etanchéité	18 ans
Ravalement	18 ans
Electricité	30 ans
Plomberie / sanitaire	30 ans
Ascenseurs	18 ans
Equipements de sécurité	10 ans
VMC	20 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 un échange d'une parcelle de terrain en 2025 :

Par acte administratif en date du 15 janvier 2025, au profit de la commune de Graçay,

Parcelle cédée suite échange :

BD 230 d'une surface de 00a44ca, en nature de voirie.

Parcelle acquise suite échange :

BD 226 d'une surface de 00a02ca, en nature de voirie.

- **Echange de patrimoine avec France Loire**

Un échange de patrimoine est intervenu entre Val de Berry et France Loire. L'objectif attendu était la mono-détention des logements du Prado afin de simplifier la restructuration du quartier demandée par la ville de Bourges.

Cette opération a porté sur les 108 logements détenus par notre organisme, ainsi que nos parts dans la copropriété 'Association syndicale le Prado', cédés à France Loire. En échange, France Loire nous a cédé la pleine propriété sur 48 logements collectifs à Bourges, rues Germaine Tillon et François Villon, ainsi que 8 logements individuels et 52 collectifs à Sancerre, Clos de Léry.

Cet échange a été valorisé à 3 245 000 €, sans soulte.

La signature de l'acte est intervenue le 31 décembre 2024, avec date d'effet au 1^{er} janvier 2025.

Il s'inscrit dans le cadre du dispositif d'aides allouée par la commission de péréquation et de réorganisation de la CG2LS au titre des opérations de remembrement. Une somme de 260 000 € nous a été versée, pour laquelle il nous faudra justifier des travaux répertoriés au PSP, à réaliser sur ce site.

- **Acquisition**

Copropriété du Césal au 25 rue Louis Mallet acquis en date du 11 juillet 2025.

Cet immeuble a été acquis pour la somme hors frais de 555 200,00 €, pour 6 991,19 € de frais d'acquisition.

L'opération a été financée à 15% sur fonds propres de l'organisme et 85% par emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne Centre Loire.

- **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

- -813 049,42 € au titre de l'exercice 2019 (Frais non déterminés par le notaire au 31/12/2018 et concernant l'opération initiale)
- -19 130,00 € au titre de l'exercice 2022 (solde des frais d'acte de la TUP)
- +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 31/12/2025 est égal à 12 673 106,75 €.

- **La provision pour créances locataires douteuses**

Après consolidation des données, elle s'élève en ouverture d'exercice 2025 à 4 535 390,15 €.

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 171 169,60 €.

La provision au 31/12/2025 s'élève donc à 4 706 559,75 €.

- **La provision pour autres créances douteuses**

Diverses créances revêtent un caractère improbable de recouvrement et doivent faire l'objet d'une provision. Par ailleurs, quelques pénalités mises à la charge d'entreprises présentent le même caractère.

L'encours au 31/12/2024 s'élève à 10 995,93 €. Le besoin à clôture 2025 est estimé à 62 554,80 €.

Il convient d'opérer une dotation de 51 558,87 €.

La provision au 31/12/2025 s'élève donc à 62 554,80 €

- **Provisions pour litiges**

Litiges sur opérations patrimoniales

3 dossiers présentent des risques pour notre office :

- **Construction d'un EHPAD à Saint Satur**

Le bail signé avec le gestionnaire prévoit des pénalités en cas de retard de livraison de l'établissement, lesquelles pourraient s'élever à 115 200,00 €.

- **Construction d'une résidence seniors de 10 logements et 1 maison commune**

Une procédure judiciaire est en cours, visant à faire condamner l'entreprise attributaire du lot 'gros-œuvre' pour malfaçons. L'estimation du coût des travaux nécessaires pour reprise de ces malfaçons est de 150 000,00 €. Dans l'incertitude de la décision à rendre par la justice, il convient de provisionner cette somme.

- **Projet de réhabilitation lourde d'une pension de famille, rue Joyeuse à Bourges**

Ce projet est porté par l'association 'Saint François'. Cette dernière a fait l'objet de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde en date du 29 09 2025. Un risque pèse donc sur la pérennité de ce projet de réhabilitation. Il nous faut provisionner ce risque à concurrence de 295 000,00 €.

- **Projet de construction d'une pension de famille à Bourges, rue de la Vernusse**

Ce dossier présente un aléa certain.

Dans un premier temps, un recours a été formé contre le permis de construire, qui a abouti à l'obligation d'apporter quelques ajustements et nécessiter le dépôt d'un permis rectificatif.

Les services d'archéologie préventive ont dans le même temps exigé la réalisation de fouilles, dont le coût ne permet pas de rester dans l'épure de la redevance prévisionnelle.

Ceci pourrait conduire le gestionnaire à renoncer à ce projet. Dans cette hypothèse, la convention de partage de frais prévoit la mise à la charge exclusive du gestionnaire des frais déjà engagés.

Par mesure de prudence, une provision est constituée sur la base de 50% des frais engagés, soit 75 000 €.

Litiges locatifs

4 dossiers portent sur des litiges de montants unitaires compris entre 1 500,00 € et 5 000,00 €. Une provision de 10 500,00 € est à prévoir.

Par ailleurs, l'office a été assigné par un locataire devant le tribunal judiciaire, pour insalubrité de son logement. Une expertise a été diligentée en juillet 2025, concluant à la nécessité de réaliser des travaux à hauteur de 74 000,00 €. Dans l'attente de la décision du juge, il convient de provisionner cette somme.

Une dotation de 719 700,00 € doit être comptabilisée sur l'exercice.

Le compte 151 affiche un solde à clôture 2025 de 719 700,00 €.

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

Pour les composantes 'amiante' et 'coûts de démolitions' ci-après, 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 2025 s'élève à 1 909 000 €.

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 €.

Aucune actualisation de plan de financement n'est intervenue, et aucun ordre de service n'a été délivrée pour les programmes concernés.

L'encours de provision demeure donc inchangé

Il se répartit comme suit :

Cité	Commune	Besoin prov fin 2024	Besoin prov fin 2025
0068	ORVAL	99 000	99 000
0069	LA GUERCHE	200 000	200 000
0074	ST AMAND SARRAULT	291 000	291 000
0076	LA GUERCHE	104 000	104 000
0080	ST FLORENT	690 000	690 000
3001	BOURGES Dupont	11 000	11 000
3003	BOURGES de Voguë	42 000	42 000
3030	BOURGES 1& 2 BEUGNON	461 000	461 000
3112	BOURGES Dupont	11 000	11 000
		1 909 000	1 909 000

Aucun mouvement n'affecte en 2025 cette composante de la provision.

COUTS DE DEMOLITIONS

L'encours de provision au 1^{er} janvier 2025 s'élève à 1 467 527 €.

Les programmes de démolition de Flourens (Vierzon) et Loucheur (Bourges) se sont terminés en 2025.

Celui du bâtiment KA à Bourges est en cours à fin d'exercice.

Les nouvelles prévisions en la matière - hors cités de l'Aéroport - affichent un besoin en provision de 1 124 000 €, réparti comme suit :

Cité	Commune	Besoin prov fin 2024	Besoin prov fin 2025
0028	VIERZON	278 000	0
0032	ST DOULCHARD	236 000	236 000
0068	ORVAL	58 000	58 000
0069	LA GUERCHE	74 000	45 000
0076	LA GUERCHE	44 000	72 000
0080	ST FLORENT	187 000	187 000
3001	BOURGES Dupont	10 000	10 000
3003	BOURGES de Voguë	39 000	39 000
3016	BOURGES LOUCHEUR	11 527	0
3038	BOURGES KA	53 000	0
3038	BOURGES KC	107 000	107 000
3042	BOURGES ML	146 000	146 000
3042	BOURGES MM	70 000	70 000
3043	BOURGES MN	144 000	144 000
3112	BOURGES Dupont	10 000	10 000
		1 467 527	1 124 000

Une reprise de 343 527 € doit être comptabilisée pour cette autre composante de la provision.

CITES de l'AÉROPORT

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 2nde 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

Quote-part de provision relative aux logements individuels non démolis, elle s'élève au 1^{er} janvier 2025 à 82 242 €.

Des travaux sont intervenus pour un montant total de 897 € dans 2 logements.

Il y a lieu d'opérer une reprise de ce même montant.

L'encours de cette composante s'élève donc à clôture d'exercice à 81 345 €.

Provision pour sécurisation des bâtiments avant démolition et coûts de démolitions

Après intégration à clôture 2024 de 575 147 € provenant de la provision 'sécurisation et mesures transitoires', l'encours au 1^{er} janvier 2025 s'élève à :

- | | |
|--|-------------|
| - Au titre de la sécurisation des bâtiments avant démolition | 862 764 € |
| - Au titre des coûts prévisionnels de démolition | 4 624 480 € |

Des factures ont été payées en 2025 pour un total de 241 221 € et génèrent une reprise de provision répartie comme suit :

- | | |
|---|-----------|
| - Sécurisation des bâtiments avant démolition | 90 848 € |
| - Coûts annexes de démolition | 150 373 € |

Le prix de revient prévisionnel de la démolition des logements collectifs de la 1^{ère} tranche est actualisé aux conditions actuels du marché, à 10 000 € par logement.

Une reprise globale a donc été opérée pour un total de 1 048 658 €.

A clôture d'exercice 2025, l'encours global de la provision pour l'opération Aéroport s'élève à 4 520 830 €.

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 2025 s'élève à 567 799,62 €. Il porte sur les exercices 2025 à 2027.

Le calcul intègre sur 3 années glissantes les droits résiduels d'indemnisation chômage des anciens collaborateurs de l'office. A titre de précision, Val de Berry a fait le choix d'adhérer à dater du 1^{er} janvier 2026 à France Travail. Un délai de carence s'applique pour tout nouveau dossier ouvert au plus tard le 30 06 2026. Au-delà, la charge de ces indemnités n'incombera plus à notre organisme.

Les estimations 2026 à 2028 ont été actualisées et s'élèvent à 315 130,63 €. 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 159 255,00 €. Un pourvoi en cassation a été déposé courant 2025.

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 2025, l'encours de cette dernière composante de la provision s'élève à 315 130,63 €, et implique une reprise arrondie à 252 669,00 €.

L'encours global de la provision pour autres charges au 1^{er} janvier 2025 était de 9 513 810,62 €. A clôture du même exercice, le besoin s'élève à 7 868 956,62 €.

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

L'encours au 1^{er} janvier 2025 s'élève à 612 279,00 €.

L'étude du cabinet Comptafrance fait état d'un besoin actualisé de provision de 846 652,00 €

Il en découle donc une dotation 234 373,00 €.

L'encours de la provision pour pensions et obligations s'élève à clôture 2025 à 846 652,00 €.

- **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 les suivantes :

○ 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	15 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
○ VMC non identifiée comme composant	20 ans

L'encours au 1er janvier 2025 était de 3 405 589 €.

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. Par ailleurs, le PSP 2026-2035 a été validé en décembre 2025.

Sur la nouvelle période de référence à 2026-2028, il ressort un besoin de 2 719 769 €, encours comptable à clôture 2025.

Il convient de procéder à une reprise sur cette provision de 685 820 €.

- **Dépréciation sur stocks**

A la clôture 2025, 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 31/12/2024 à 56 428,00 €.

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 logements ci-dessous justifient de subir une dépréciation :

- 2 logements (cité 0276 à Subigny) pour vacance de longue durée	82 905 €
- 1 logement (cité 0842 à Vierzon) pour vacance de longue durée	22 869 €
- 1 pavillon (cité 3076 à Bourges) pour vacance de longue durée	15 926 €
- 1 foyer (cité 3115 à Bourges) doit être démoli et est totalement inoccupé	14 378 €
- 1 logement (cité 0811 à Vesdun) pour vacance de longue durée	23 439 €

Une dotation nette de reprise de 103 089 € doit être comptabilisée.

L'encours de dépréciation à clôture 2025 s'élève à 159 517 €.

- **Amortissements exceptionnels**

Consécutivement à la délivrance des autorisations administratives délivrées par le préfet du Cher, la démolition de 381 logements nécessite que soient pratiqués en 2025 des amortissements exceptionnels pour un montant de 711 987,58 €. 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	8 447 457,80 €
- Subventions ingénierie CGLLS	44 248,00 €
- Indemnisations d'assurance	345 000,00 €
- Quote part redevance CROUS	83 278,75 €
- Divers produits	1 715,00 €

Les produits constatés d'avance s'élèvent globalement à 8 921 699,55 €.

- **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.

Dans le cadre du programme de construction de l'EHPAD de Saint Satur, des pénalités imputables aux entreprises s'élèvent 158 500,00 €. Ce produit à recevoir est comptabilisé à titre provisionnel, à l'instar de la potentielle pénalité de retard de livraison imputable à Val de Berry.

Par ailleurs, début 2026 il a été reçu des avoirs de notre fournisseur d'entretien chaufferie au titre de 2025

Ces produits à recevoir se décomposent comme suit :

- Subventions démolitions NPNRU foyer Raynal	145 377,00 €
- Avoir fournisseurs entretien chaufferies	4 066,99 €
- Pénalités imputées aux entreprises	158 500,00 €
- Divers	713 ,00 €

Les produits à recevoir s'élèvent globalement à 308 656.99 €

- **Dégrèvements sur taxes foncières**

Le montant total des dégrèvements notifiés en 2025 s'élève à **3 055 104,00 €**, répartis comme suit :

- Vacance commerciale 2023	285 465,00 €
- Vacance pour démolition 2023	585 723,00 €
- Vacance pour démolition 2024	631 612,00 €
- Travaux de rénovation énergétique 2022	424 560,00 €
- Travaux de rénovation énergétique 2023	647 003,00 €
- Travaux d'adaptation des logements (PMR / PA) 2022	165 721,00 €
- Travaux d'adaptation des logements (PMR / PA) 2023	216 486,00 €
- Réclamations diverses sur taxes foncières 2024	98 534,00 €

- **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 48 239.02 € en 2025.

Quatre programmes réceptionnés sur l'exercice 2025 sont représentatifs d'une charge de 2 765.66 €.
Le rattachement par dixième des cotisations versées sur les programmes réceptionnés représente un total de **charges rattachées à l'exercice 2025 sur le compte 6162 de 31 539.06 €**.
L'encours à clôture 2025 restant à affecter aux exercices comptables à venir s'élève à 292 326.02 €.

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

Un complément de provision pour congés payés a été comptabilisé en 2025 pour 56 140 €.
La provision pour congés payés s'élève au 31/12/2025 à 599 771,00 €, dont 114 275,00 € au titre des charges sociales et 33 382,00 € 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 2025 s'établit comme suit :

➤ Autofinancement net HLM	7 628 K€
➤ Produits financiers et d'activité (hors récupération de charges)	43 697 K€
➤ Ratio 2025 Val de Berry	17,46%

- **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 1^{er} juillet 2022.

La conduite d'opération affectée aux opérations de construction et de réhabilitation s'élève pour l'exercice 2025 à 272 927,75 €, soit 135 285,32 € pour la phase conception et 137 642,43 € pour la phase travaux.

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

Une seule session de clôture a été présentée en 2025

CA du 05/12/2025

- 3 programmes de Réhabilitation complète, (56 logements)
- 47 programmes de Remplacement de composants (850 logements)

- 7 programmes de Création de composants (137 logements)
- 10 programmes de rénovation énergétique (416 logements)
- 2 programmes de Construction neuves (70 logements et 1 centre de santé)
- 4 programmes de Acquisition (69 logements -2 immeubles administratifs)

Le montant des fonds propres affecté s'élève à 4 678 347,90 €, à raison de 337 172,69 € sur le patrimoine ex-Bourges Habitat, 3 625 089,72 € sur celui de l'OPH du Cher avant fusion et 716 085,49 € sur le patrimoine post fusion.

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

En 2025 nous avons 1 mandat de maitrise d'ouvrage déléguée. Aucune refacturation n'a été faite sur 2025.

- **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 31/12/2025 : 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 2025, l'office a comptabilisé un total de rémunération de 9 380.19 € 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 2025, l'Office comptabilisait sur le compte dédié la somme de 92 034,30 € au titre d'avances sur 4 marchés de travaux. L'avancement de ces marchés a permis d'effectuer le précompte total de 3 d'entre eux.

Figurent donc au bilan de fin d'exercice 2025 les avances forfaitaires concernant 9 marchés, qui ne sont pas entièrement remboursées. Celles-ci s'élevaient fin 2025 à 63 429.21 €.

- **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 26 643,22 €, réparti comme suit :

Marchés de fonctionnement (40173), débiteur de 113 356,78 €

- 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.
- 43 940,32 € de pénalités de retard appliquées à Qualiconsult Immobilier
 - 43 900,00 € en 2024 conformément à l'article 37.1 du CCTP
 - 40,32 € en 2025 pour non-restitution de badge
- 1 510,00 € de pénalités appliquées à Onet Propreté
 - 360 € en 2024 conformément à l'article 41 du CCAP du marché 2021-215B
 - 1 100 € en 2025 conformément à l'article 37.1 du CCAP du marché 2023-147
 - 50 € en 2025 conformément à l'article 37.1 du marché 2023-148
- 8 300,00 € de pénalités appliquées à SENI
 - 2 900 € en 2024 conformément à l'article 43 du CCAP du marché 2020-164
 - 5 400 € en 2025 conformément à l'article 43 du CCAP du marché 2020-164
- 1 270,00 € de pénalités appliquées à Proxiserve en 2025 conformément à l'article 37 du marché 2024-088.
- 10248,48 € de pénalités appliquées à EDF en 2025 pour non-fourniture de gaz selon l'article L.4 du marché 2023-107.
- 9 000,00 € de pénalités de retard appliquées à l'entreprise Boissery en 2025 conformément à l'article 44 du marché 2021-174.
- 18 537,98 € de pénalités appliquées à Saines Développement en 2025 :
 - 1 600,00 € conformément à l'article 40 du marché 2021-189
 - 1 240,00 € conformément à l'article 40 du marché 2021-190
 - 15 600,00 € conformément à l'article 40 du marché 2021-191
 - 97.98 € pour refacturation d'un trousseau de clés

Marchés d'investissement (40473), créateur de 140 000,00 €

- 131 000,00 € de pénalités de retard provisoires retenues dans le cadre de programme de construction de l'Ehpad de St Satur, en attente de décision définitive
- 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
- 2 700,00 € 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 83.20 % de l'activité taxable. Il s'agit de logements loués notamment par des institutionnels et structures associatives :

- L'état (organismes périphériques aux ministères de la défense, de l'intérieur et de la justice)
- Le conseil départemental du Cher (centres médicaux sociaux, syndicat départemental d'incendie et de secours)
- Diverses associations (accompagnement de personnes en difficultés)

Quelques logements locatifs intermédiaires (à Plaimpied et la Chapelle St Ursin) et non conventionnés complètent ce patrimoine locatif.

Concernant les logements locatifs intermédiaires, l'administration fiscale a permis de procéder à une réévaluation au 01/01/2020. Pour l'année 2025 une réévaluation extra comptable de ces logements a engendré une diminution de 78 563 € du résultat avant impôt répartie comme suit :

- Amortissements fiscaux : 20 578 €
- Réévaluation plus-value fiscale : 57 985 €

Le bénéfice comptable s'établit à 6 459 235 €, pour un résultat fiscal imposable de - 207 265 €.

L'office n'est pas redevable cette année au titre de l'impôt sur les sociétés.

Les dons de mécénat afférents aux exercices 2023 et de 2024 n'ayant pas été imputés, sont reportables sur une durée de 5 ans, il en va de même pour celui de l'exercice 2025.

- **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 16 043,00 €
- Uniformation pour lequel l'apurement de l'exercice n-1 de 3 522,00 € a été versé. Un acompte de 7 052,00 € a été versé pour l'année 2025 et une provision pour l'apurement 2025 de 4 908 € a été comptabilisée. 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 2025, 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, ou PLS tous secteurs.

Cette écriture est constatée au compte 445881 "Régularisation de fin d'année sur immobilisations en cours" pour 449 658,04 €, en diminution de 366 300,33 € par rapport à l'exercice précédent, baisse consécutive principalement aux réceptions des programmes de l'EHPAD de St Satur et des 18 logements d'Aubigny sur Nère. L'apurement s'effectue au fur et à mesure des livraisons à soi-même acquittées sur les opérations réceptionnées, par le crédit du compte Tva Collectée. 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 361 848 € au 31/12/2025, 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, il a été créé au 01/01/2024 un 'groupe TVA'. La société de coordination VAL DE FRANCE est désormais l'assujetti unique à la TVA pour les membres de ce groupe. Val de Berry transmet chaque mois ses données à déclarer au cabinet Compta France (expert-comptable de Val de France) qui télédéclore au nom 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 2025, la gestion de la TVA a donné lieu à l'établissement de 12 déclarations mensuelles.

Figurent au bilan du compte 44583 « Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé », au titre des mois de septembre, octobre et novembre 2025, des demandes de remboursement pour un montant total de 244 388,00 €.

Par ailleurs, le compte 4455 « TVA due » fait apparaître, pour le mois de décembre 2025, un montant de 449 680,00 €. Cette LASM a été acquittée en janvier 2026.

Des demandes de remboursement ont été formulées sur l'exercice pour un total de 1 897 596,00 €.

- **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 2025 s'élève à 44 248,00 €, représentatif du produit constaté d'avance au titre de l'exercice 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 31/12/2025, notre patrimoine se décompose ainsi :

- 517 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
- 29 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 95,42 % en 2025 contre 96,18 % en 2024.

En finalité, le résultat de l'exercice 2025 s'élève à + 6 459 235,12 € et se répartit comme suit :

- **Activité SIEG pour 6 560 333,33 €**
- **Activité HORS SIEG pour - 101 098,21 €**

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	5 707 809,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		5 707 809,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	21 901 874,92
80181	Reste à comptabiliser sur :	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80183	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	18 566 348,55
80188	Engagements divers	3 335 526,37
TOTAL		21 901 874,92

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80811	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

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		28 269 649,05		(3 172 347,55)			31 441 996,60	
12 - Résultat de l'exercice N-1		3 963 785,63		3 749 484,34			214 301,29	
- 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					0,95			0,05
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)		4 678 347,90		3 536 758,71		1 141 589,19		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		0,00				0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières		858 604,32		857 426,25		1 178,07		
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		26 696 482,46		(3 817 048,17)		30 513 530,63		
TOTAUX		32 233 434,68	32 233 434,68	577 136,79	577 136,79	31 656 297,89	31 656 297,89	

(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

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	37 343 176,49	37 969 545,89	39 368 335,61	40 681 799,87	42 804 407,12
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	19 204 069,03	19 102 180,96	14 707 271,34	14 722 289,14	21 759 122,19
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	4 922 731,04	(4 012 550,48)	242 320,18	3 963 785,63	6 459 235,12
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	168,00	164,00	170,00	172,00	168,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	5 401 110,30	5 350 677,57	5 839 665,23	5 927 192,41	5 948 310,42
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	2 015 606,81	1 870 926,31	1 936 631,28	1 803 188,73	2 131 230,14

Document signé électroniquement

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

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)	979 167,12	2 038 676,13	7 627 843,37	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	1 040 309,52	1 041 228,33	893 085,41	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	47 583 203,91	48 841 575,63	50 979 821,92	
d) Charges récupérées (comptes 703)	8 214 868,30	8 159 775,76	8 175 414,80	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	40 408 645,13	41 723 028,20	43 697 492,53	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	2%	5%	17%	8%

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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

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
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
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	4 597 788,67	0,00	0,00	0,00	0,00	4 597 788,67
203-205-206- 207-2088	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autres immobilisations incorporelles	2 824 138,73	171 703,00	0,00	0,00	0,00	2 995 841,73
	Total I	7 421 927,40	171 703,00	0,00	0,00	0,00	7 593 630,40
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	400 006,68	(15 332,91)	0,00	0,00	0,00	384 673,75
2112- 2113-2115 212	Terrains aménagés, loués, bâtis	19 253 720,41	43 574,71	1 241 008,62	44 210,21	511 967,76	19 962 125,77
	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	19 653 727,07	28 241,80	1 241 008,62	44 210,21	511 967,76	20 366 799,52
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	519 798 612,21	0,00	17 045 755,85	0,00	11 033 190,20	525 811 177,86
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	13 227 033,67	0,00	8 100 067,30	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	3 818 722,18	0,00	2 933 122,90	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	51 658 552,45	0,00	8 473 064,82	0,00	53 326,71	60 078 290,56
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	8 385 285,77	0,00	53 326,71	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	87 779,05	0,00	0,00	
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	7 091 299,99	0,00	0,00	0,00	793 788,52	6 297 511,47
	Total III [A+B+C]	578 548 464,65	0,00	25 518 820,67	0,00	11 880 305,43	592 186 979,89
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2182	Matériel de transport	805 220,74	85 466,08	0,00	0,00	63 064,46	827 622,36
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	983 281,23	68 802,41	0,00	0,00	277 864,24	774 219,40
2184	Mobilier	638 547,23	14 401,81	0,00	0,00	0,00	652 949,04
2188	Diverses	54 358,69	0,00	0,00	0,00	0,00	54 358,69
	Total V	2 481 407,89	168 670,30	0,00	0,00	340 928,70	2 309 149,49
22	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	689 654,67	570 289,60	0,00	1 196 798,41	0,00	63 145,86
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	14 657 927,16	14 390 461,16	0,00	21 612 319,44	0,00	7 436 068,88
	- Additions et remplacements de composants (1)	2 989 256,13	7 677 289,96	0,00	3 906 501,23	0,00	6 760 044,86
238	Avances et acomptes	92 034,30	30 710,71	0,00	0,00	59 315,80	63 429,21
	Total VII	18 428 872,26	22 668 751,43	0,00	28 715 619,08	59 315,80	14 322 688,81
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	619 112 471,87	22 965 663,53	26 759 829,29	26 759 829,29	12 792 517,69	629 185 617,71
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	688 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	688 500,00
2671-2674	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
268-271-274 (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	689 900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	689 900,00
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	627 224 299,27	23 037 366,53	26 759 829,29	26 759 829,29	12 792 517,69	637 469 148,11

(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 722.32).

(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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

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	3 455 432,18	319 665,57	0,00	0,00	3 775 097,75
	TOTAL I	3 455 436,18	319 665,57	0,00	0,00	3 775 101,75
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	249 655 204,88	13 452 334,02	711 987,58	9 304 842,68	254 514 683,80
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	16 421 631,19	1 509 515,89	0,00	53 326,71	17 877 820,37
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	3 899 739,97	124 489,19	0,00	570 496,26	3 453 732,90
	TOTAL III	269 976 576,04	15 086 339,10	711 987,58	9 928 665,65	275 846 237,07
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	680 067,82	67 731,80	0,00	63 064,46	684 735,16
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	742 469,98	134 597,57	0,00	277 864,24	599 203,31
28184	Mobilier	522 579,78	22 821,96	0,00	0,00	545 401,74
28188	Diverses	44 599,79	4 904,07	0,00	0,00	49 503,86
	TOTAL V	1 989 717,37	230 055,40	0,00	340 928,70	1 878 844,07
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	275 421 729,59	15 636 060,07	711 987,58	10 269 594,35	281 500 182,89

- (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:

COMPOSANT STRUCTURE	60 ans
---------------------	--------

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

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	412 902,11	8 891 940,57	0,00	9 304 842,68
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	53 326,71	0,00	53 326,71
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	570 496,26	0,00	570 496,26
	Total III	0,00	412 902,11	9 515 763,54	0,00	9 928 665,65
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	63 064,46	0,00	0,00	63 064,46
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	277 864,24	0,00	277 864,24
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	63 064,46	277 864,24	0,00	340 928,70
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	475 966,57	9 793 627,78	0,00	10 269 594,35

- (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.

ment

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

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	719 700,00	0,00	719 700,00
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	612 279,00	234 373,00	0,00	(3) 846 652,00
Pour gros entretien	3 405 589,00	2 719 769,00	3 405 589,00	2 719 769,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	9 513 810,62	28 000,00	1 672 854,00	(3) 7 868 956,62
TOTAL II	13 531 678,62	3 701 842,00	(2) 5 078 443,00	12 155 077,62
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	56 428,00	110 555,00	7 466,00	159 517,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	56 428,00	110 555,00	7 466,00	159 517,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	4 535 390,15	1 310 813,48	1 139 643,88	4 706 559,75
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	10 995,93	51 558,87	0,00	62 554,80
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	4 546 386,08	1 362 372,35	1 139 643,88	4 769 114,55
TOTAL VI (III + IV + V)	4 602 814,08	1 472 927,35	1 147 109,88	4 928 631,55
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	18 134 492,70	(1) 5 174 769,35	(1) 6 225 552,88	17 083 709,17

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	5 036 214,35	4 797 901,88	
	Financières	0,00	0,00	
	Exceptionnelles	138 555,00	1 427 651,00	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		798 982,07	
	de provisions non utilisées (*)		4 279 460,93	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				846 652,00

(*) 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
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

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)	7 680 782,04	83 210,53	592 726,60	7 004 844,91	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	218 669 401,68	9 745 866,09	42 423 524,10	166 500 011,49	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	1 803 177,87	Non ventilable (3)		1 803 177,87	
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	3 370 962,80	3 370 962,80		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	57 747,45	25 637,49	32 109,96	(0,00)	
TOTAL I dettes financières		231 582 071,76	13 225 676,91	43 048 360,66	175 308 034,19	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	4 850 146,49	4 850 146,49	0,00		
419	Clients créditeurs	834 329,58	834 329,58		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	533 828,99	126 926,39	406 902,60		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	133 547,00	22 263,50	111 283,50		
44	Etats et autres collectivités publiques :	1 337 941,44	941 980,73	395 960,71		0,00
443	Opérations particulières	43 317,94	43 317,94	0,00		
44 sauf 443	Autres	1 294 623,50	898 662,79	395 960,71		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	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 :	86 684,79	68 407,15	18 277,64		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	23 234,13	11 617,07	11 617,06		
46 (sauf 461)	Autres dettes	63 450,66	56 790,08	6 660,58		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
TOTAL II		7 776 478,29	6 844 053,84	932 424,45	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	8 921 699,55	3 088 256,06	5 833 443,49		
4871	Sur exploitation	8 921 699,55	3 088 256,06	5 833 443,49		
4872	Sur vente de lots en cours	0,00		0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
TOTAL III		8 921 699,55	3 088 256,06	5 833 443,49		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		248 280 249,60	23 157 986,81	49 814 228,60	175 308 034,19	0,00
RENVOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	11 074 246,00				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	8 779 286,00				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	16 359 841,00				

(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
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES				Partie 4 - Fiche 4.7
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	38 200,52	38 200,52	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	234 834,23	82 184,69	152 649,54
416	Clients douteux ou litigieux	8 320 499,65	2 912 174,88	5 408 324,77
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	215 000,00	75 250,00	139 750,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	26 911,11	26 911,11	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	29 195 623,63	7 105 654,32	22 089 969,31
443	Opérations particulières	9 088,66	9 088,66	0,00
44 sauf 443	Autres (1)	29 186 534,97	7 096 565,66	22 089 969,31
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 :	1 332 224,47	1 175 086,13	157 138,34
461	Opérations pour le compte de tiers	2 330,82	1 165,41	1 165,41
46 sauf 461	Autres créances (1)	1 329 893,65	1 173 920,72	155 972,93
	TOTAL II	39 363 293,61	11 415 461,65	27 947 831,96
486	Charges constatées d'avances	583 019,69	465 841,16	117 178,53
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	583 019,69	465 841,16	117 178,53
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	39 947 713,30	11 881 302,81	28 066 410,49

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	12 323 845,07
	subventions d'exploitation à recevoir	16 710 080,40
	TVA	437 979,65

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

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).	000 000 000
2	Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.	
3	Si le montant inscrit à cet évalué, 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 date de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.	
5	Si l'agit d'un exercice dont la date 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	

Document signé el

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	102	0	4	0
Cadres	27	0	3	
Non cadres	75		1	
Gardiens d'immeubles	24	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	24			
Personnels d'immeubles	2	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	2			
Personnel de maintenance	40	0	0	0
Cadres	14			
Non cadres	26			
TOTAL	168	0	4	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps	168			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	6			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	5			

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	163	9	172
- Fins de contrats au cours de l'année	- 19	- 14	- 33
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 16	+ 13	+ 29
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	160	8	168

(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
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

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			43 653,15
	Diverses Taxes	7 838,09	
	Frais d'acquisition	26 150,06	
	Redevance D'Archéologie Préven	729,00	
	Taxe D'Aménagement	8 936,00	
	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			43 653,15

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

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)		26 490,89	
En comptes de tiers	188 221,47		
En charges d'exploitation			
En charges financières			
En charges exceptionnelles	66 195,89		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	254 417,36	26 490,89	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
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

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
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

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)		151 440,80
6715-SUBVENTIONS ACCORDEES	42 140,00	
67182-FRAIS DE MONTAGE ET COMMERCIALISATION	66 195,89	
67188-AUTRES	39 650,47	
6712 - PENALITES AMENDES FISCALES ET PENALES	3 454,44	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		2 463 607,54
- Cessions (2)		2 160 965,51
67522-VNC IMMO.CORPOR.LOC.CEDEES	2 160 965,51	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		106 670,55
67523 - VNC IMMOB COP LOCATIVES DEMOL	106 670,55	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		195 971,48
67521-VNC DES COMPOSANTS REMPLACES	195 971,48	
678 - Autres (1) (2)		2 864 634,58
6786-SINISTRES	862 887,99	
67888-CHARGES EXCEPT/ AUTRES	2 001 746,59	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		850 542,58
6871-DOTATIONS EXCEPTIONNELLES AUX AMORT	711 987,58	
6875-DOT.PROVICH.EXCEPTIONNELLES	28 000,00	
6876-DOTATIONS AUX DEPRECIATIONS EXCEPT.	110 555,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	6 330 225,50	6 330 225,50

(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
018-271800013-20260612-12062026_18-DE
Reçu le 12/06/2026

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)		5 375 649,11
7711-DEDITS ET PENALITES PERÇUS SUR ACH. ET V	7 517,30	
7714-RECOUR SUR CREANCES ANV	27 613,08	
7715-SUBVENTIONS D'EQUILIBRE	2 279 380,92	
7717-DEGREVEMENT D IMPOTS AUTRES QUE IS	3 055 104,00	
77181-PR.EXC/PENAL.SUPPL LOY SOLID	1 053,81	
77188-PRODUITS EXCEPTIONNELS AUTRES	4 980,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		4 482 152,07
7752-PRODUIT CESSION IMMOB. CORPORELLES	4 482 152,07	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		4 027 116,31
777-QUOTE PART SUBV INV RESULT EX	4 027 116,31	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		2 535 243,85
7784-AUTR.PROD/INDEMNIT.ASSURANCE	740 288,13	
7788-PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS	1 794 955,72	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 427 651,00
7875-REPRIS.PROVISIONS EXCEPTION.	1 420 185,00	
7876-REPRISE SUR DEPRECIATION EXCEPTIONNELLE	7 466,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	17 847 812,34	17 847 812,34

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

