Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

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 – 3ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo
Béatrice DAMADE	Membre – 6ème Vice-Présidente du Conseil Départemental Maire de Quantilly
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental
Philippe CHARRETTE	Membre – 5ème 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 Départementale du Secours Populaire Français
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Charles COLLIN	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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

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 Financer
Emilie LARAINE	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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

CONSEIL D'ADMINISTRATION

==========

Séance du Vendredi 12 Juin 2026 à 9 H 30

==========

XXI – SUIVI DE L'AVENANT AU PROTOCOLE CGLLS

RAPPORT SUR L'EXECUTION DE L'AVENANT AU PROTOCOLE
D'AIDE AU RETABLISSEMENT DE L'EQUILIBRE
DE BOURGES HABITAT
PERIODE 2024-2029

HISTORIQUE ET MODALITES DE SUIVI DE LA PROCEDURE CGLLS

Le présent rapport est établi conformément aux dispositions de l'article 1er (paragraphe 1.13) – « ENGAGEMENTS DE l'OPH BOURGES HABITAT » du Protocole signé le 15 décembre 2017, relatif au plan de redressement de BOURGES HABITAT, élaboré dans la perspective de la fusion absorption par l'OPH du Cher, devenue effective depuis le 1er janvier 2018.

Il est précisé qu'à dater du rapport d'exécution de l'exercice 2018, et consécutivement à la fusion absorption de Bourges Habitat par l'OPH du Cher, ce dernier s'est substitué à Bourges Habitat dans ses droits et obligations au regard du présent protocole. Aussi, l'OPH du Cher est devenu à dater de ce compte rendu l'entité de référence.

L'OPH du Cher s'engage à transmettre annuellement à la CGLLS, au représentant de l'Etat dans le département du Cher, au Président du Conseil Départemental du Cher, ainsi qu'au Maire de Bourges et au Président de Bourges Plus, un rapport validé par son Conseil d'Administration sur l'exécution du protocole.
Ce rapport portera sur l'exécution du dernier exercice clos et devra être adressé aux diverses parties avant le 1er juillet de l'année N+1, sur la période 2016-2025.

L'OPH du Cher s'engage parallèlement à fournir à la CGLLS. les pièces signées du Directeur Général attestant le versement par la commune de Bourges et la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus des aides tel que prévu dans les tableaux établis en annexe A3.

Dans le même temps, il conviendra que soit présenté un rendu d'exécution des actions inscrites dans la convention de réorganisation signée le 30 décembre 2016 entre la CGLLS d'une part, et l'OPH Bourges Habitat et l'OPH du Cher d'autre part.

En sa réunion du 19 novembre 2019, le comité des aides de la CGLLS a « *acté le nouveau périmètre d'analyse des engagements de l'organisme issu de la fusion ainsi que le nouveau programme d'investissement patrimonial sur lequel interviendra l'aide financière des collectivités* ». C'est donc sous ce format que vous est présenté le présent suivi.

Une nouvelle actualisation en année de référence 2020 a été réalisée courant 2022 et validée par le comité des Aides de la CGLLS lors de sa session du 21/09/2022.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

Au regard des impacts générés par la nécessité de procéder à la démolition de 300 logements dans le quartier de l'Aéroport, une 3ème actualisation a été réalisée en lien avec la fédération des offices et la CG2LS afin de déterminer les besoins de financements externes. Cette simulation s'appuie sur un exercice de référence 2023.

A titre très exceptionnel, le principe de l'élaboration d'un avenant au protocole a été validé par le comité des aides de février 2025.

Il appartient désormais à Val de Berry de rendre compte de l'exécution des termes de cet avenant, ainsi que de l'avancement des opérations impactées par les aides complémentaires reçues tant au titre du protocole initial qu'à celui de l'avenant.

CONTEXTE

L'exécution du protocole s'est déroulée de manière tout à fait satisfaisante sur la période 2017-2023. Tel qu'indiqué précédemment, la survenance d'un évènement majeur et inhabituel a induit de sécuriser la situation de Val de Berry, au-delà des conséquences directes de la fusion absorption de Bourges Habitat, objet du protocole initial.
Notre organisme avait déjà surmonté par le passé la nécessaire démolition de 107 logements du quartier Loucheur, à la suite d'un arrêté de péril de la commune de Bourges en date du 3 mars 2020. Bien que les coûts techniques aient été subventionnés par l'ANRU dans le cadre de l'avenant 3, la perte financière et comptable pour notre organisme a été bien réelle : pertes d'exploitation, remboursement des capitaux restant dus et sortie de l'actif de la valeur nette comptable n'ont pas été retenus dans la base de calcul par l'ANRU.
Le rétablissement de l'équilibre de nos comptes a alors permis d'en absorber les impacts sans autre soutien complémentaire.

Lors du dernier trimestre 2022, le constat a été produit d'un risque élevé quant à la pérennité de nombreux logements du quartier Aéroport à Bourges. Ce constat s'est étoffé courant 2023 consécutivement aux études complémentaires menées par le cabinet mandaté à cette fin. Ce sont 300 logements qu'il allait falloir dans un premier temps sécuriser, puis démolir. Cette fois, la charge ne pouvait être supportée par notre office sans aides externes complémentaires au protocole.

En parallèle des actions techniques, s'est engagé un travail conséquent d'analyse des impacts et de prospective financière, conjointement avec le pôle expertise de la fédération des offices et la direction des aides de la CG2LS. Ces travaux ont abouti en février 2025 à la validation par le comité des aides de la CG2LS de l'avenant objet de ce suivi.

Les données intégrées dans cette simulation financière datent de 2024, année d'élaboration de l'analyse prospective. Il est donc nécessaire de les actualiser au fil du temps afin de fiabiliser l'exécution des engagements réciproques des partenaires. Une nouvelle simulation financière 'Simulation base suivi 2025' a été réalisée en interne au cours des premiers mois de 2026.

Tout d'abord, la déclinaison précise du PSP 2026-2035 a été effectuée dans le respect de l'enveloppe de fonds propres affectée aux travaux :

- Identification des sites, planification et élaboration des plans prévisionnels de financement des programmes de rénovation énergétique des logements en DPE E ou F

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

- Traitement des rénovations énergétiques de logements diffus (DPE idem) en 'Remplacements de composants' par transfert annuel de 300 K€ sur la période 2027-2033
- Déclinaison de l'enveloppe 2026 par nature de remplacements de composants
- Intégration de la démolition de 96 logements supplémentaires inscrite dans le PSP 2026-2035

Divers autres ajustements sont intervenus :

- Intégration de la démolition du foyer Raynal à Bourges (50 équivalents logements), avec financement de l'ANRU
- Correction du nombre d'équivalents logements de l'EHPAD de St Satur (76 -> 55)
- Intégration de la réalisation à St Amand Montrond de 4 terrains familiaux pour gens du voyage, avec redevance transparente acquittée par la communauté de communes 'Cœur de France'
- Actualisation des plans de financement des opérations nouvelles identifiées pour affectation supplémentaire de fonds propres, visant l'équilibre de chaque programme selon les paramètres de la note 'LOLA' de la DHUP
- Actualisation des plans de financement des démolitions
- Intégration de travaux découlant de décrets, dont les textes d'application ont été publiés en 2025
    - Pose de robinets thermostatiques (décret 2025-1343)
    - Travaux induits par l'application du décret tertiaire selon arrêté du 1er août 2025 (siège de VDB et local loué au CCAS à Bourges nord)
- Décalage du dernier versement de Bourges Plus au titre du protocole initial, de 2025 vers 2026
- Ajout de la redevance de l'EHPAD de St Satur, omise lors de la simulation précédente
- Ajout en charges exceptionnelles des travaux de voirie et réseaux des 11 logements du Grand Meaulnes (532 k€) qui seront à terme rétrocédés à la ville de Bourges, et en produit exceptionnel, la subvention de l'ANRU (103 k€).

Enfin, une 1ère tranche de reconstruction de 40 logements dans le quartier de l'Aéroport est également incluse dans cette projection, pour une mise en chantier prévisionnelle en 2028.

Les suivis annuels vous seront donc présentés par rapprochement entre la 'Simulation base avenant' et cette dernière, actualisée chaque année des comptes N, ainsi que des évolutions des opérations au 30 avril N+1. L'annexe correspondante de l'avenant au protocole vous est également remise pour rapprochement avec la 'Simulation base avenant'.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

SUIVI DES ENGAGEMENTS DE VAL DE BERRY

EXERCICE 2025

L'autofinancement net de l'exercice 2025 affiche une très forte progression à 8 010 K€, contre une prévision de 2 009 K€. Cette progression résulte pour environ 30% de recettes complémentaires, et pour 70% de réduction des charges.

La revalorisation des loyers s'est effectuée sur la base du taux de l'IRL (3,26%), supérieur à l'engagement de l'avenant.

Les pertes de loyers des logements dues à la vacance sont en recul de 202 K€ (11,15% des loyers théoriques contre une prévision de 11,58%), pendant que les autres loyers, dont le produit du SLS, progressent pour leur part de 167 K€.

Par ailleurs, l'Etat a entériné mi 2025 une réduction de la RLS de 400 M€. L'impact s'est élevé à 449 K€ en notre faveur.

Les autres produits courants affichent une baisse de 100 K€, notamment en raison des baisses successives du taux du livret A intervenues en février et août 2025.

A contrario, l'annuité a bénéficié de cette baisse et en permet une réduction de 608 K€, soit un ratio de 34,3% des loyers quittancés pour un objectif de 36,4%.

La taxe foncière est inférieure de 261 K€ à la prévision, en partie grâce à une moindre inflation que celle prévue dans la simulation.

La maintenance de notre parc locatif présente également une moindre consommation de 215 K€ qui affecte essentiellement le gros entretien programmé. Cet écart provient du report de certains travaux dorénavant intégrés dans des réhabilitations à venir.

Les frais de structure (personnel + charges de gestion) sont inférieurs de 71 K€ à la prévision et représentent 28% des loyers quittancés, contre une prévision de 28,9% Alors que les charges de personnel présentent un dépassement mineur (+0,70%), des économies sont constatées sur les frais de gestion (-3,56%).

Les autres charges de gestion (cotisations CGLLS & ANCOLS et autres charges financières) sont en diminution de 69 K€.

Le coût des impayés est en forte progression à 748 K€ (+221 K€) et représente 1,7% des loyers quittancés pour un objectif de 1,2%. Ceci traduit la difficulté grandissante à recouvrer les créances en raison de la paupérisation toujours plus forte de nos locataires.

Les charges non récupérées sur logements vacants sont en forte diminution (-412 K€) consécutivement à :

- L'évolution favorable de la vacance locative
- La comptabilisation en charge non récupérable de l'impact des démolitions sur les coûts fixes du chauffage pour les logements raccordés au réseau de chaleur urbain de Bourges
- Une régularisation consécutive à une surestimation des factures non parvenues 2024

Pour rappel, le résultat exceptionnel ne prend pas en compte les coûts et subventions sur démolitions, traités dans l'item 'Fonds propres sur démolitions'.
Il est en évolution de +3 876 K€, dont les origines sont principalement la subvention CG2LS notifiée pour 2 000 K€ sur l'exercice (non mentionnée dans la simulation 'Avenant' puisque retraitée en variation du potentiel financier), ainsi que la progression des dégrèvements de taxes foncières notifiés pour 3 055 K€ contre une prévision de 1 659 K€.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

Les cessions de patrimoine (hors échange avec France Loire) sont supérieures en nombre (14 contre une prévision de 8). Les produits nets en découlant suivent la même tendance avec 847 K€ pour une prévision de 531 K€.

Les fonds propres investis sur les diverses opérations patrimoniales fluctuent au gré des réceptions. Ils subissent également des variations découlant de l'évolution des plans de financement. En 2025, l'écart global de 275 K€ s'explique par

- Travaux
  - Versement par Bourges Plus sur l'exercice 2025 (signature de l'avenant), l'affectation sur les opérations de travaux impactant les exercices ultérieurs (+200 K€)
  - Plan de financement définitif de la résidentialisation du Grand Meaulnes (-16 K€)
- Démolitions
  - Plans de financement définitifs de Loucheur et Flourens (+93 K€)
- Opérations nouvelles
  - Plans de financement définitifs des programmes de Torteron, Dun et Aubigny (-2 K€)

Les autres variations du potentiel financier intègre notamment les fonds propres sur immobilisations de structure, les reprises sur provisions et les remboursements anticipés d'emprunts. Le delta de 2025 est principalement consécutif au retraitement de la subvention notifiée en 2025 par la CG2LS au titre du protocole initial (2 M€) en produit exceptionnel.

Aucun nouveau financement non mentionné au protocole n'a été notifié sur l'exercice.

A clôture d'exercice 2025, les principaux indicateurs évoluent comme suit :

- Autofinancement net HLM +6 001 K€
- Potentiel financier +5 450 K€
- Fonds de roulement LT +4 984 K€

SUIVI DES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES FINANCIERS AU TITRE DES AIDES EXTERNES DANS LE CADRE DU PLAN

Les versements 2024 et 2025 ont été sollicités au rythme de l'avancement des opérations, et honorés intégralement par les 2 collectivités.

- **VILLE DE BOURGES**

Aide protocole initial

Année K€	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prévisionnel	1 495	1 202	1 200	1 200	1 200	928
Encaissé	1 495	1 202				
Ecart	**0**	**0**				
Cumul K€						
Prévisionnel	1 495	2 697	3 897	5 097	6 297	7 225
Encaissé	1 495	2 697				
Ecart	**0**	**0**				

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

Les restes à percevoir de la ville au 31/12/2025 s'élèvent à 4 528 K€ et se répartissent comme suit :

	Nbre de logts	Statut	Montant
Chancellerie Eiffel (CU CR EA)	83 logts	en cours	316 K€
Résidence Morogues	21 logts	en cours	147 K€
Résidence Mater	10 logts	en cours	70 K€
Avenue Libération (H I K)	88 logts	en cours	595 K€
Rue H Poincaré (J)	80 logts	en cours	175 K€
Avenue de la Libération (L M)	80 logts	études	280 K€
Rue de la Sente aux Loups (N)	40 logts	études	140 K€
Cros à la Cane (FS GF)	149 logts	études	850 K€
Résidence Candide	102 logts	études	1 435 K€
Turly (OD)	20 logts	études	205 K€
Hôtel Dieu	64 logts	terminée	315 K€

- **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BOURGES PLUS**

Aide protocole initial

Année K€	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prévisionnel	259	0	252			
Encaissé	259	0				
Ecart	**0**	**0**				
Cumul K€						
Prévisionnel	259	259	511			
Encaissé	259	259				
Ecart	**0**	**0**				

Le reste à percevoir concerne la réhabilitation de 50 logements sis avenue M Dormoy à Bourges. D'importantes difficultés techniques et d'occupation pourraient induire un nouvel étalement du solde entre 2026 (144 K€) et 2027 (108 K€).

Aide complémentaire 'Avenant'

Année K€	2025	2026	2027	2028	2029
Prévisionnel	200	325	325	325	325
Encaissé	200				
Ecart	**0**				
Cumul K€					
Prévisionnel	200	525	850	1 175	1 500
Encaissé	200				
Ecart	**0**				

La liste des opérations financées par la communauté d'agglomération Bourges Plus figure en annexe de l'avenant au protocole. Le versement de 200 K€ a été réparti entre les programmes de réhabilitation des bâtiments H I et K, avenue de la Libération et J rue H Poincaré à Bourges.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

- **CONSEIL DEPARTEMENTAL DU CHER**

Aide complémentaire 'Avenant'

Année K€	2025	2026	2027	2028	2029
Prévisionnel	0	200	350	450	500
Encaissé	0				
Ecart	**0**				
Cumul K€					
Prévisionnel	0	200	550	1 000	1 500
Encaissé	0				
Ecart	**0**				

La liste des opérations financées par le CD18 figure en annexe de l'avenant au protocole. Aucun versement n'a été enregistré à ce jour.

ENGAGEMENTS DE LA CG2LS (Aide au rétablissement)

Aide protocole initial

Le solde de l'aide à recevoir s'élève à 6 543 K€.
Un versement à la signature a été reçu pour 1 091 K€, conformément aux dispositions de l'avenant au protocole.
Les versements ultérieurs seront consécutifs et proportionnels aux versements effectifs des collectivités, et versés en N+1 ou N+2.

Année K€	2025	Suivi 2424/2025	Suivi 2026	Suivi 2027	Suivi 2028	Suivi 2029
Prévisionnel	1 091	1 091	1 091	1 090	1 090	1 090
Notifié	1 091					
Ecart	**0**					
Encaissé	*1 091*					
Notifié cumulé	1 091					
Encaissé cumulé	1 091					
Solde à encaisser	**5 452**					

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

Aide complémentaire 'Avenant'

L'aide à recevoir s'élève à 3 000 K€.
Les versements seront consécutifs et proportionnels aux versements effectifs des collectivités, et versés en N+1 ou N+2.

Année K€	Suivi 2024/2025	Suivi 2026	Suivi 2027	Suivi 2028	Suivi 2029
Prévisionnel	200	525	675	775	825
Notifié					
Ecart					
Encaissé					
Notifié cumulé					
Encaissé cumulé					
Solde à encaisser					

SUIVI DES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES FINANCIERS AU TITRE DES AIDES EXTERNES HORS PLAN

L'état des prévisions de versements pour l'état et l'ANRU est basé sur le planning des opérations. D'un point de vue opérationnel, les versements s'étalent sur la durée de l'opération, au rythme de l'avancement de celle-ci.

ENGAGEMENTS DE L'ETAT

Année K€	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prévisions						
Amélioration	106			1 612		
Démolitions	45		390	1 033	854	
Développement	15	66	199	138	39	104
Total	**166**	**66**	**589**	**2 783**	**893**	**104**
Cumul	*166*	*232*	*821*	*3 604*	*4 497*	*4 601*
Réalisations						
Amélioration		6				
Démolitions		102				
Développement	8	77				
Total	**8**	**185**				
Cumul	*8*	*193*				
Ecart	**-158**	**-39**				

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

ENGAGEMENTS DE L'ANRU

Année K€	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prévisions						
Amélioration	2 254		154		292	
Démolitions	2 503	1 987	875	2 491	706	
Développement			228	183	181	63
Total	**4 757**	**1 987**	**1 257**	**2 674**	**1 179**	**63**
Cumul	*4 757*	*6 744*	*8 001*	*10 675*	*11 854*	*11 917*
Réalisations						
Amélioration	453	1 487				
Démolitions	2 063	826				
Développement						
Total	**2 516**	**2 313**				
Cumul	*2 516*	*4 829*				
Ecart	**-2 241**	**-1 915**				

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

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration valide le suivi et l'exécution des termes de l'avenant au protocole CGLLS, ainsi que l'avancement des opérations impactées par les aides complémentaires reçues tant au titre du protocole initial qu'à celui de l'avenant.

.....

Le Secrétaire de Séance,
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme,
Bourges le 12 juin 2026
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

ANNEXE 2F : SIMULATION AVEC AIDES EXTERNES SUPPLÉMENTAIRES

Synthèse (présentation Marges)

2023_[CGLLS]_250 Avenant VDB - Copie simulation finale envoyée par VDB 2025-05-21 15-55-43

En K€

Patrimoine locatif logts et Structures Collectives	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL	CAGR
Livraisons		25	251	101	159	158	88	0	0	0	782	
— Ventes		- 14	- 116	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 186	
— Démolitions		- 146	- 184	- 218	- 417	- 210	0	0	0	0	- 1 175	
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	10 984	10 849	10 800	10 675	10 409	10 349	10 429	10 421	10 413	10 405		

Exploitation	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL	CAGR
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	44 435	45 901	47 397	48 487	49 554	50 595	51 606	52 639	53 691	54 765	454 635	
Structures collectives	2 222	2 237	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	18 965	
Autres	1 360	1 381	1 341	1 363	1 385	1 408	1 431	1 454	1 478	1 502	12 744	0,9
Impact des Ventes et Démolitions		- 369	- 1 938	- 2 445	- 4 021	- 5 299	- 5 868	- 6 018	- 6 170	- 6 327	- 38 455	22,1
Impact des Travaux		3	10	10	39	135	165	181	186	191	920	
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		92	1 153	1 561	2 219	4 220	5 281	5 415	5 490	5 567	30 988	
Pertes de loyers / vacance logements	- 6 101	- 5 894	- 5 379	- 5 482	- 4 344	- 3 206	- 2 518	- 2 512	- 2 561	- 2 371	- 34 264	
Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et ann	41 916	43 350	44 676	45 586	46 923	49 943	52 190	53 250	54 205	55 418	445 542	
Total RLS	- 1 743	- 1 804	- 1 881	- 1 880	- 1 895	- 1 938	- 2 015	- 2 059	- 2 099	- 2 150	- 17 720	3,9
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et an	40 173	41 546	42 795	43 706	45 028	48 005	50 176	51 191	52 106	53 268	427 822	
Annuités Patrimoine de référence	- 15 945	- 15 127	- 14 554	- 13 967	- 13 638	- 13 300	- 12 795	- 12 524	- 11 775	- 11 516	- 119 196	
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		0	67	109	163	136	117	69	44	48	747	
Annuités des Travaux & Renouvlt de Composants		- 415	- 754	- 869	- 1 222	- 1 912	- 3 390	- 4 124	- 5 031	- 5 664	- 23 382	25,0
Annuités des Opérations nouvelles		- 31	- 332	- 911	- 1 277	- 1 977	- 3 635	- 3 693	- 3 701	- 3 708	- 19 264	
Total annuités emprunts locatifs	*- 15 945*	*- 15 573*	*- 15 573*	*- 15 639*	*- 15 975*	*- 17 053*	*- 19 703*	*- 20 278*	*- 20 463*	*- 20 840*	*- 161 096*	3,2
TFPB	- 5 161	- 5 344	- 5 630	- 5 657	- 5 727	- 5 652	- 5 686	- 5 943	- 6 161	- 6 375	- 52 174	
Maintenance du parc (y compris régie)	- 7 516	- 7 738	- 8 298	- 8 309	- 8 372	- 8 517	- 8 432	- 8 604	- 8 731	- 8 999	- 76 000	3,7
Coût des Impayés	- 505	- 746	- 527	- 539	- 555	- 581	- 604	- 593	- 604	- 619	- 5 368	
Charges non récupérées	- 1 198	- 1 055	- 1 076	- 1 096	- 869	- 641	- 503	- 502	- 512	- 474	- 6 729	
Marge brute locative	9 848	11 091	11 691	12 467	13 530	15 562	15 249	15 270	15 635	15 961	126 455	
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 8 299	- 8 410	- 8 597	- 9 453	- 9 642	- 9 726	- 9 843	- 10 040	- 10 241	- 10 446	- 86 397	
Frais de gestion, autres charges et autres charges financi	- 3 299	- 3 669	- 3 768	- 3 831	- 3 899	- 4 077	- 4 150	- 4 225	- 4 304	- 4 385	- 35 302	
Production immobilisée	297	280	340	500	500	419	215	149	133	125	2 661	
Autres produits courants	1 043	798	451	390	348	527	948	546	502	272	4 782	
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 788	- 854	- 835	- 692	- 785	- 787	- 920	- 978	- 1 069	- 1 094	- 8 017	
Produits financiers	1 040	1 041	1 064	868	623	380	163	99	88	77	4 403	
Autofinancement courant	- 158	277	347	249	675	2 298	1 662	821	745	511	7 585	
Eléments exceptionnels d'autofinancement	1 139	1 762	1 460	1 000	3 128	1 075	1 288	2 525	3 452	1 726	17 417	
Autofinancement net	981	2 039	1 808	1 248	3 803	3 373	2 951	3 347	4 197	2 237	25 002	

Evolution structure financière	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL	CAGR
Autofinancement net		2 039	1 808	1 248	3 803	3 373	2 951	3 347	4 197	2 237	25 002	1,0%
Remboursement emprunts non locatifs		- 510	- 527	- 524	- 530	- 535	- 539	- 452	- 458	- 28	- 4 093	35,1
Produits de cession		989	3 591	543	553	651	664	678	783	799	9 252	
Fonds propres investis en travaux		- 5 143	- 1 451	- 2 287	- 5 907	- 8 284	- 4 565	- 4 735	- 2 920	- 2 733	- 38 025	
Fonds propres investis en démolitions		- 154	- 1 161	- 3 558	- 6 132	- 4 690	0	0	0	0	- 15 695	
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 300	- 5 060	- 3 048	- 3 490	- 1 742	- 2 404	0	0	0	- 16 043	
Autres var pot Fl y compris provisions, dette IComp et ACNE		4 238	1 374	2 409	4 339	3 514	666	- 423	- 422	- 421	15 274	
Aide département du Cher				200	350	450	500				1 500	
Aide supplémentaire agglomération Bourges Plus			200	325	325	325	325				1 500	
Aide supplémentaire CGLLS			200	525	675	775	825				3 000	
Potentiel financier à la livraison 31/12	18 241	19 400	18 384	14 217	8 204	2 042	465	- 1 121	59	- 86		
Prov (PPGE, IDR, SWAP) et dette IComp	17 371	13 532	12 636	10 892	7 218	3 970	3 970	3 970	3 970	3 970		
Décotes de Garantie	1 763	1 712	1 695	1 607	1 613	1 609	1 654	1 651	1 649	1 646		
Fdt long terme à la livraison 31/12	37 375	34 644	32 715	26 716	17 035	7 621	6 089	4 500	5 678	5 529		

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

Synthèse (présentation Produits - charges) - base avenant

En K€

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2024-2029	2030	2031	2032	2024-2032
Livraisons		25	251	101	159	158	88	782	0	0	0	782
- Ventes		- 14	- 116	- 8	- 8	- 8	- 8	- 162	- 8	- 8	- 8	- 186
- Démolitions		- 146	- 184	- 218	- 417	- 210	0	- 1 175	0	0	0	- 1 175
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	**10 984**	**10 849**	**10 800**	**10 675**	**10 409**	**10 349**	**10 429**		**10 421**	**10 413**	**10 405**	

Exploitation	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2024-2029	2030	2031	2032	2024-2032
Loyers patrimoine de référence	44 435	45 901	47 397	48 487	49 554	50 595	51 606	293 540	52 639	53 691	54 765	454 635
Effets des cessions et démolitions		- 369	- 1 938	- 2 445	- 4 021	- 5 299	- 5 868	- 19 940	- 6 018	- 6 170	- 6 327	- 38 455
Impact des travaux immobilisés		3	10	10	39	135	165	362	181	186	191	920
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		31	980	1 388	2 006	2 993	3 625	11 023	3 759	3 834	3 911	22 526
Loyers théoriques logements	**44 435**	**45 565**	**46 449**	**47 441**	**47 578**	**48 423**	**49 529**	**284 985**	**50 561**	**51 541**	**52 540**	**439 626**
Perte de loyers / logements vacants	- 6 101	- 5 894	- 5 378	- 5 482	- 4 344	- 3 206	- 2 516	- 26 820	- 2 512	- 2 561	- 2 371	- 34 264
Loyers quittancés logements avant RLS	**38 334**	**39 671**	**41 070**	**41 959**	**43 234**	**45 217**	**47 013**	**258 165**	**48 049**	**48 980**	**50 169**	**405 362**
Total RLS	- 1 743	- 1 804	- 1 880	- 1 880	- 1 895	- 1 938	- 2 015	- 11 411	- 2 059	- 2 099	- 2 150	- 17 719
Loyers quittancés logements nets de RLS	**36 591**	**37 867**	**39 191**	**40 079**	**41 339**	**43 280**	**44 998**	**246 754**	**45 990**	**46 881**	**48 019**	**387 643**
Redevances SC patrimoine de référence (net de vacance)	2 222	2 237	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	12 692	2 091	2 091	2 091	18 965
Impact des interventions SC (net de vacance)		61	173	173	213	1 227	1 656	3 503	1 656	1 656	1 656	8 471
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 360	1 381	1 341	1 363	1 385	1 408	1 431	8 310	1 454	1 478	1 502	12 744
Total loyers	**40 173**	**41 546**	**42 796**	**43 706**	**45 028**	**48 005**	**50 176**	**271 258**	**51 191**	**52 106**	**53 268**	**427 823**
Production immobilisée	297	280	340	500	500	419	215	2 254	149	133	125	2 661
Autres produits et marges sur autres activités	1 043	798	451	390	348	527	948	3 462	546	502	272	4 782
Produits financiers nets	1 040	1 041	1 064	868	623	380	163	4 139	99	88	77	4 403
Total des produits courants	***2 380***	***2 119***	***1 855***	***1 758***	***1 471***	***1 326***	***1 326***	***9 855***	***794***	***723***	***474***	***11 846***
Annuités patrimoine de référence	- 15 945	- 15 127	- 14 554	- 13 967	- 13 638	- 13 300	- 12 795	- 83 381	- 12 524	- 11 775	- 11 516	- 119 196
Effets des cessions et démolitions logements		0	67	109	163	136	117	592	63	44	48	747
Annuités des travaux immobilisés logements		- 415	- 754	- 869	- 1 222	- 1 912	- 3 390	- 8 563	- 4 124	- 5 031	- 5 664	- 23 382
Annuités des opérations nouvelles logements		- 31	- 172	- 500	- 866	- 1 534	- 2 025	- 5 127	- 2 082	- 2 089	- 2 096	- 11 394
Annuités des interventions structures collectives		0	- 160	- 411	- 411	- 443	- 1 610	- 3 036	- 1 611	- 1 611	- 1 612	- 7 870
Total annuités emprunts locatifs	***- 15 945***	***- 15 573***	***- 15 573***	***- 15 639***	***- 15 975***	***- 17 053***	***- 19 703***	***- 99 515***	***- 20 278***	***- 20 463***	***- 20 840***	***- 161 096***
Taxe foncière	- 5 161	- 5 344	- 5 630	- 5 657	- 5 727	- 5 652	- 5 686	- 33 695	- 5 943	- 6 161	- 6 375	- 52 174
Maintenance totale (y compris régie)	- 7 516	- 7 738	- 8 298	- 8 309	- 8 372	- 8 517	- 8 432	- 49 666	- 8 604	- 8 731	- 8 999	- 76 000
Solde après annuités, TFPB et maintenance	**13 931**	**15 011**	**15 150**	**15 860**	**16 425**	**18 110**	**17 682**	**98 237**	**17 159**	**17 474**	**17 528**	**150 399**
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 8 299	- 8 410	- 8 597	- 9 453	- 9 642	- 9 726	- 9 843	- 55 671	- 10 040	- 10 241	- 10 446	- 86 397
Frais de gestion	- 3 229	- 3 606	- 3 679	- 3 756	- 3 832	- 4 017	- 4 097	- 22 987	- 4 179	- 4 263	- 4 348	- 35 777
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 788	- 854	- 839	- 692	- 785	- 787	- 920	- 4 876	- 978	- 1 069	- 1 094	- 8 016
Autres charges et autres charges financières	- 70	- 63	- 84	- 75	- 67	- 60	- 53	- 402	- 46	- 41	- 37	- 526
Coût des impayés	- 505	- 746	- 527	- 539	- 555	- 581	- 604	- 3 551	- 593	- 604	- 619	- 5 368
Charges non récupérées / logements vacants	- 1 198	- 1 055	- 1 076	- 1 096	- 869	- 641	- 503	- 5 240	- 502	- 512	- 474	- 6 729
Autofinancement courant HLM	**- 158**	**277**	**349**	**249**	**675**	**2 298**	**1 662**	**5 510**	**821**	**745**	**511**	**7 587**
en % des loyers	*- 0.39%*	*0.67%*	*0.82%*	*0.57%*	*1.50%*	*4.79%*	*3.31%*		*1.60%*	*1.43%*	*0.96%*	
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	*13.73%*	*12.94%*	*11.58%*	*11.55%*	*9.13%*	*6.62%*	*5.08%*		*4.97%*	*4.97%*	*4.51%*	
Eléments exceptionnels d'autofinancement	1 139	1 762	1 460	1 000	3 128	1 075	1 288	12 714	2 525	3 452	1 726	20 417
Aide CG2LS			200	525	675	775	825					
Autofinancement net HLM global	**981**	**2 039**	**2 009**	**1 774**	**4 478**	**4 148**	**3 776**	**18 224**	**3 347**	**4 197**	**2 237**	**28 004**
en % des produits des activités et financiers	*2.38%*	*4.78%*	*4.58%*	*3.97%*	*9.80%*	*8.56%*	*7.49%*		*6.57%*	*8.01%*	*4.19%*	

Potentiel financier à la livraison	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2024-2029	2030	2031	2032	2024-2032
Autofinancement net HLM		2 039	2 009	1 774	4 478	4 148	3 776	18 224	3 347	4 197	2 237	28 004
Affectation à la PGE		237	406	0	0	0	0	643	0	0	0	643
Produits nets de cessions de patrimoine		989	3 591	543	553	651	664	6 992	678	783	799	9 252
Fonds propres investis sur travaux		- 5 143	- 1 451	- 2 287	- 5 907	- 8 284	- 4 565	- 24 637	- 4 735	- 2 920	- 2 733	- 35 025
Aide Bourges Plus			200	325	325	325	325					
Aide CD18				200	350	450	500					
Fonds propres investis sur démolitions		- 154	- 1 161	- 3 558	- 6 132	- 4 690	0	- 15 695	0	0	0	- 15 695
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		- 300	- 5 006	- 3 048	- 3 490	- 1 742	- 2 404	- 15 989	0	0	0	- 15 989
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		0	- 54	0	0	0	0	- 54	0	0	0	- 54
Remboursements en capital emp. non locatifs		- 510	- 517	- 524	- 530	- 535	- 539	- 3 155	- 452	- 458	- 28	- 4 093
Autres var pot FI y compris provisions, dette IComp et ACNE		4 001	968	2 409	4 339	3 514	666	15 897	- 423	- 422	- 421	14 631
Potentiel financier à livraison 31/12	**18 241**	**19 400**	**18 386**	**14 219**	**8 207**	**2 044**	**467**		**- 1 118**	**62**	**- 84**	
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	17 371	13 532	12 636	10 892	7 218	3 970	3 970	52 218	3 970	3 970	3 970	64 128
Dépots de Garantie	1 763	1 712	1 695	1 607	1 613	1 609	1 654	9 891	1 651	1 649	1 646	14 836
FdR long terme à livraison 31/12	**37 375**	**34 644**	**32 717**	**26 718**	**17 037**	**7 624**	**6 091**		**4 503**	**5 680**	**5 532**	
FDR long terme en €/logt et equiv logts	*3 403*	*3 193*	*3 029*	*2 503*	*1 637*	*747*	*584*		*432*	*545*	*532*	
FdR LT + Autofinancement courant en € logt et equiv logt	*3 388*	*3 219*	*3 061*	*2 526*	*1 702*	*959*	*745*		*511*	*617*	*581*	

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

Synthèse (présentation Produits - charges) - Suivi 2025

En K€

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2024-2029	2030	2031	2032	2024-2032	ECARTS 2024-2029	ECARTS 2024-2032
Livraisons		25	230	101	159	162	88	765	50	0	0	815	- 17	33
- Ventes		- 14	- 122	- 8	- 8	- 8	- 8	- 168	- 8	- 8	- 8	- 192	- 6	6
- Démolitions		- 146	- 184	- 349	- 368	- 181	0	- 1 228	- 12	- 4	- 80	- 1 324	- 53	149
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	**10 984**	**10 849**	**10 773**	**10 517**	**10 300**	**10 273**	**10 353**		**10 383**	**10 371**	**10 283**		- 76	- 122

Exploitation	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2024-2029	2030	2031	2032	2024-2032		
Loyers patrimoine de référence	44 435	45 901	47 398	48 488	49 554	50 595	51 607	293 543	52 639	53 692	54 766	454 640	3	5
Effets des cessions et démolitions		- 369	- 1 945	- 2 698	- 4 304	- 5 366	- 5 906	- 20 588	- 6 069	- 6 271	- 6 635	- 39 563	- 648	- 1 108
Impact des travaux immobilisés		3	10	10	39	135	165	362	180	185	191	917	0	- 2
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		31	980	1 388	2 006	2 993	3 625	11 023	3 889	4 099	4 181	23 192	0	666
Loyers théoriques logements	**44 435**	**45 566**	**46 442**	**47 188**	**47 295**	**48 357**	**49 491**	**284 340**	**50 639**	**51 704**	**52 502**	**439 186**	- 645	- 440
Perte de loyers / logements vacants	- 6 101	- 5 893	- 5 176	- 5 345	- 4 185	- 3 351	- 2 776	- 26 726	- 2 834	- 2 898	- 2 541	- 34 999	94	- 736
Loyers quittancés logements avant RLS	**38 334**	**39 673**	**41 266**	**41 843**	**43 110**	**45 007**	**46 715**	**257 614**	**47 805**	**48 806**	**49 961**	**404 187**	- 550	- 1 176
Total RLS	- 1 743	- 1 804	- 1 431	- 1 875	- 1 890	- 1 929	- 2 002	- 10 931	- 2 049	- 2 092	- 2 141	- 17 214	480	505
Loyers quittancés logements nets de RLS	**36 591**	**37 869**	**39 835**	**39 968**	**41 220**	**43 077**	**44 713**	**246 683**	**45 756**	**46 714**	**47 820**	**386 973**	- 71	- 670
Redevances SC patrimoine de référence (net de vacance)	2 222	2 237	2 106	1 941	1 941	1 941	1 941	12 107	1 941	1 941	1 941	17 930	- 585	- 1 035
Impact des interventions SC (net de vacance)		61	173	323	518	1 532	1 961	4 568	1 961	1 961	1 961	10 451	1 065	1 980
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 360	1 381	1 493	1 363	1 385	1 408	1 431	8 461	1 454	1 478	1 502	12 896	152	152
Total loyers	**40 173**	**41 548**	**43 607**	**43 595**	**45 065**	**47 958**	**50 046**	**271 819**	**51 112**	**52 094**	**53 224**	**428 250**	561	426
Production immobilisée	297	280	273	500	500	419	215	2 187	149	133	125	2 594	- 67	- 67
Autres produits et marges sur autres activités	1 043	798	589	390	348	527	948	3 600	546	502	272	4 920	138	138
Produits financiers nets	1 040	1 041	893	868	623	380	163	3 968	99	88	77	4 232	- 171	- 171
Total des produits courants	***2 380***	***2 119***	***1 755***	***1 758***	***1 471***	***1 326***	***1 326***	***9 755***	***794***	***723***	***474***	***11 746***	- 100	- 100
Annuités patrimoine de référence	- 15 945	- 15 127	- 13 948	- 13 967	- 13 638	- 13 300	- 12 795	- 82 775	- 12 524	- 11 775	- 11 516	- 118 590	606	606
Effets des cessions et démolitions logements		0	67	109	175	136	118	605	64	45	49	763	13	16
Annuités des travaux immobilisés logements		- 415	- 754	- 869	- 1 348	- 1 731	- 2 938	- 8 055	- 3 557	- 4 199	- 5 245	- 21 056	508	2 326
Annuités des opérations nouvelles logements		- 31	- 170	- 498	- 839	- 1 472	- 1 919	- 4 930	- 1 977	- 2 225	- 2 233	- 11 364	197	30
Annuités des interventions structures collectives		0	- 160	- 411	- 411	- 443	- 1 639	- 3 065	- 1 640	- 1 641	- 1 642	- 7 987	- 29	- 117
Total annuités emprunts locatifs	***- 15 945***	***- 15 573***	***- 14 965***	***- 15 637***	***- 16 062***	***- 16 810***	***- 19 173***	***- 98 219***	***- 19 634***	***- 19 795***	***- 20 586***	***- 158 234***	*1 296*	*2 862*
Taxe foncière	- 5 161	- 5 344	- 5 369	- 5 637	- 5 628	- 5 613	- 5 664	- 33 256	- 5 921	- 6 132	- 6 345	- 51 653	440	521
Maintenance totale (y compris régie)	- 7 516	- 7 738	- 8 083	- 8 315	- 8 330	- 8 510	- 8 436	- 49 412	- 8 609	- 8 726	- 8 995	- 75 742	254	258
Solde après annuités, TFPB et maintenance	**13 931**	**15 012**	**16 946**	**15 765**	**16 515**	**18 352**	**18 098**	**100 688**	**17 743**	**18 164**	**17 772**	**154 366**	2 451	3 967
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 8 299	- 8 410	- 8 657	- 9 453	- 9 642	- 9 726	- 9 843	- 55 731	- 10 040	- 10 241	- 10 446	- 86 457	- 60	- 60
Frais de gestion	- 3 229	- 3 606	- 3 548	- 3 756	- 3 832	- 4 017	- 4 097	- 22 856	- 4 179	- 4 263	- 4 348	- 35 646	131	131
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 788	- 854	- 807	- 815	- 787	- 791	- 921	- 4 975	- 976	- 1 039	- 1 095	- 8 085	- 98	68
Autres charges et autres charges financières	- 70	- 63	- 47	- 75	- 68	- 61	- 55	- 370	- 41	- 33	- 25	- 469	32	57
Coût des impayés	- 505	- 746	- 748	- 537	- 554	- 578	- 600	- 3 763	- 590	- 602	- 617	- 5 572	- 212	- 205
Charges non récupérées / logements vacants	- 1 198	- 1 055	- 664	- 1 069	- 837	- 670	- 555	- 4 850	- 567	- 580	- 508	- 6 505	390	224
Autofinancement courant HLM	**- 158**	**279**	**2 474**	**59**	**796**	**2 508**	**2 028**	**8 144**	**1 349**	**1 406**	**733**	**11 632**	2 634	4 045
en % des loyers	0,39%	0,67%	5,83%	0,14%	1,77%	5,23%	4,05%		2,64%	2,70%	1,38%			
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	13,75%	13,93%	11,15%	11,11%	8,85%	6,93%	5,67%		5,60%	5,51%	4,84%			
Eléments exceptionnels d'autofinancement	1 139	1 762	5 536	1 725	3 374	1 850	2 113	16 360	2 525	3 452	1 726	24 063	3 646	3 646
Autofinancement net HLM global	**981**	**2 041**	**8 010**	**1 784**	**4 170**	**4 358**	**4 141**	**24 504**	**3 874**	**4 858**	**2 459**	**35 696**	6 280	7 692
en % des produits des activités et financiers	2,38%	4,78%	17,90%	4,01%	9,12%	9,00%	8,24%		7,55%	9,29%	4,60%			

Potentiel financier à la livraison	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2024-2029	2030	2031	2032	2024-2032		
Autofinancement net HLM		2 041	8 010	1 784	4 170	4 358	4 141	24 504	3 874	4 858	2 459	35 696	6 280	7 692
Affectation à la PGE		237	686	0	0	0	0	923	0	0	0	923	280	280
Produits nets de cessions de patrimoine		989	4 076	543	553	651	664	7 477	678	783	799	9 737	485	485
Fonds propres investis sur travaux		- 4 778	- 1 431	- 2 418	- 2 446	- 3 650	- 4 599	- 19 322	- 3 151	- 8 919	- 3 689	- 35 080	5 315	- 56
Fonds propres investis sur démolitions		- 283	- 1 254	- 4 026	- 3 819	- 3 910	0	- 13 292	- 360	- 260	- 2 512	- 16 424	2 403	- 729
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		- 267	- 5 008	- 3 113	- 4 776	- 2 147	- 3 394	- 18 705	- 2 002	0	0	- 20 707	- 2 716	- 4 718
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		0	- 54	- 45	- 13	0	0	- 112	0	0	0	- 112	- 58	- 58
Remboursements en capital emp. non locatifs		- 510	- 517	- 524	- 530	- 535	- 539	- 3 155	- 452	- 458	- 28	- 4 093	0	0
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		4 178	- 520	3 480	3 368	1 408	423	12 337	254	- 570	- 570	11 451	- 3 560	- 3 180
Potentiel financier à livraison 31/12	**18 241**	**19 848**	**23 835**	**19 515**	**16 023**	**12 198**	**8 895**		**7 737**	**3 173**	**- 368**		8 428	- 284
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	17 371	13 532	12 156	8 823	5 977	4 441	4 441	49 370	4 441	4 441	4 441	62 693		
Dépots de Garantie	1 763	1 712	1 709	1 586	1 610	1 606	1 651	9 874	1 666	1 635	1 632	14 807		
FdR long terme à livraison 31/12	**37 375**	**35 092**	**37 701**	**29 924**	**23 610**	**18 245**	**14 987**		**13 844**	**9 248**	**5 705**		8 896	173
FdR long terme en €/log et équiv logts	3 402	3 215	3 505	2 845	2 292	1 776	1 448		1 333	892	555			
FdR LT + Autofinancement courant en €/log et équiv logt	3 388	3 280	3 729	2 857	2 370	1 930	1 644		1 461	1 017	626			

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

SUIVI OPERATIONS AU 31/12/2025	Nb Lgts	Date d'os réel	Durée prévue	Date prévue réception	TRAVAUX AVANCEMENT 12/2025	TRAVAUX Statut	ville Protocole	B+ Protocole	B+ Avenant	CD18 Avenant	Etat Avenant	Relogement Aéroport	Avancement 04/2026
REMPLACEMENT DE COMPOSANTS													
REMPLACEMENT DE COMPOSANTS-EN COURS													
3031RK-BOURGES BAT H REHA 24LOGTS ELECTRICITE		15/04/2025	13	10/05/2026	76%								
3031RL-BOURGES BAT I REHA 24LOGTS ELECTRICITE		15/04/2025	13	10/05/2026	75%								
3031RM-BOURGES BAT K REHA 40LOGTS ELECTRICITE		15/04/2025	13	10/05/2026	32%								
3032RB-BOURGES BAT J REHA 80LOGTS ELECTRICITE		15/04/2025	13	10/05/2026	42%								
3034RB-CHANCEL.EIFFEL REHAB BAT CU CR EA (83 LOGTS)		03/07/2023	19	01/02/2026	83%								
3060RA-BOURGES REHA RUE D MATER 10LOGTS		04/04/2025	24	25/03/2027	11%								
3065RA-COUR MOROGUES 1 ITE + ELEC + MEX 17LGTS		04/04/2025	24	25/03/2027	8%								
3066RB-BOURGES M DORMOY RESID + ITE +ELEC +MEX 9L		01/07/2023	5	25/03/2027	58%								
3067RB-BOURGES M DORMOY RESID + ITE +ELEC +MEX 9L		01/07/2023	5	25/03/2027	67%								
3069RA-COUR MOROGUES 2 ITE + ELEC + MEX 4 LGTS		04/04/2025	24	25/03/2027	10%								
3070RB-BOURGES M DORMOY RESID + ITE +ELEC +MEX 32L		01/07/2023	5	25/03/2027	59%								
REMPLACEMENT DE COMPOSANTS-PRELIMINAIRE													
0003RB-AVORD REHA THERMIQUE 116 LOGTS													*étude en cours*
0006R6-FONDS GAIDONS REHA THERMIQUE 107 LOGTS													*OS 26 01 2026*
0018RB-FONDS GAIDONS REHA THERMIQUE 6 LOGTS													*OS 26 01 2026*
0024R7-VIERZON L. MICHEL 52 LOGTS REHA THERMIQUE													*OS 01 04 2026*
0238R2-ST ELOY DE GY - ITE + ELEC + COUVERT+MENUIS+VMC													*MOE - CT et SPS attribués*
0490R - SANCERRE - RENO ENERG 52 LOGTS COLL													*étude en cours*
0490R - SANCERRE - RENO ENERG 8 LOGTS IND													*étude en cours*
3031RO-BOURGES LIBERATION REHA BAT L 40 LOGTS													*SPS attribué*
3031RP-BOURGES LIBERATION REHA BAT M 40 LOGTS													*SPS attribué*
3031RQ-BOURGES LIBERATION REHA BAT N 40 LOGTS													*SPS attribué*
3031RR-BOURGES LIBERATION REHA BAT Q 52 LOGTS													*SPS attribué*
3031RS-BOURGES LIBERATION REHA BAT Z 30 LOGTS													*SPS attribué*
3035RC-CHANCEL. MERLATTES REHA BAT FS 62 LOGTS													*appel d'offres travaux en cours*
3035RD-CHANCEL MERLATTES REHA BAT GF 87 LOGTS													*appel d'offres travaux en cours*
3046R3-BOURGES REHA 18 LOGTS RUE DE TURLY													*MOE - CT attribués*
3064RB-BOURGES CANDIDE BOYER MAILLOL 102 LOGTS													*CT et SPS attribués - appel d'offres MOE en cours*
DEMOLITIONS													
DEMOLITIONS-PRELIMINAIRE													
3004D1-DEMOLITION BOURGES AEROPORT 24 LOGTS BAT 54-55	24											reste 4 relogements	
3005D1-DEMOLITION BOURGES AEROPORT 40 LOGTS BAT 46-47-48	40											reste 12 relogements	
3007D1-DEMOLITION BOURGES AEROPORT 97 LOTS	97											relogement terminé	*OS 07 01 2026*
3008D1-DEMOLITION BOURGES AEROPORT 28 LOGTS-BATS 9	28											relogement terminé	*OS 07 01 2026*
3009D1-DEMOLITION BOURGES AEROPORT 18 LOGTS	18											reste 2 relogements	
3010D1-DEMOLITION BOURGES AEROPORT 47 LOGTS	47											reste 1 relogement	
3011D1-DEMOLITION BOURGES AEROPORT 34 LOGTS	34											reste 2 relogements	
3012D1-DEMOLITION BOURGES AEROPORT 22 LOGTS	22											reste 5 relogements	
3013D1-DEMOLITION BOURGES AEROPORT 16 LOGTS	16											reste 3 relogements	
3014D1-DEMOLITION BOURGES AEROPORT 13 LOGTS	13											relogement terminé	*OS 07 01 2026*

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20260612-12062026_21-DE
Reçu le 12/06/2026

FOCUS QUARTIER AEROPORT - SITUATION AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Val de Berry a dépensé sur ses fonds propres 1 308 963 € :

- Honoraires et coûts de démolition 459 740 €
- Relogements 356 686 €
- Préservation des bâtiments 492 537 €

Ont été réalisés :

- Etudes structurelles des bâtiments par SOCOTEC et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
- Etudes phytosanitaires des arbres présents sur le site
- Réalisation des diagnostics règlementaires en vue de la démolition (amiante, plomb, ...)
- Mission de maîtrise d'œuvre en vue de la démolition des bâtiments
- Mission de contrôle des étaiements
- Confortement des caves avec la mise en œuvre de contreforts dans les bâtiments collectifs
- Mise en œuvre d'étaiement dans les caves excavées.
- Travaux de mise en sécurité de 30 loggias
- Travaux de mise en sécurité des casquettes au-dessus de l'entrée des bâtiments
- Réalisation de poteaux d'angle et travaux sur les jardinières en corniches des étages des bâtiments collectifs
- Travaux de sécurisation des balcons avec la mise en œuvre d'étais
- Travaux de réparation des toitures, des fissures sur les façades
- Fermetures et tôlage des logements après les départs des locataires
- Mise en place de sondes et des capteurs pour suivre l'évolution structurelle des bâtiments

La 1ère tranche des travaux de démolition des 141 premiers logements a démarré début 2026. Cette première phase devrait se terminer en juillet 2026.

Sur les 3 années écoulées, les pertes de loyers pour cause de vacance se sont élevées pour les cités de l'Aéroport à 1 581 165 €.

Arrêtée au 31 décembre 2025, la charge financière supportée par l'organisme s'élève en cumulé à 2 890 129 €.

Par ailleurs, à cette même date, les études urbaines, architecturales et urbaines de la future cité jardin affichent un avancement à 78,50%.