



TOURS MÉTROPOLÉ HABITAT

Siège social : 1 rue Maurice Bedel - 37033 TOURS
Office Public de l'Habitat

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2024

RSM

RSM Paris

26, rue Cambacérés

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 147 63 67 00

Fax : +33 (0) 147 63 69 00

www.rsmfrance.fr

TOURS MÉTROPOLE HABITAT

Siège social : 1 rue Maurice Bedel – 37033 TOURS

Office Public de l'Habitat

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux administrateurs de l'Office,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le Conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Office TOURS MÉTROPOLE HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'Office à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Provision pour dépréciation des créances locataires

La note 5.5 « Créances locataires » de l'annexe précise les règles et principes comptables relatifs à la dépréciation. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour gros entretien

La note 5.10.1 « Provisions pour gros entretien » de l'annexe précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour indemnité de fin de carrière

La note 5.10.2 « Provisions pour indemnité de départ à la retraite » de l'annexe précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

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 du Directeur Général et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux administrateurs.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 d'évaluer la capacité de l'Office 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'Office ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur Général.

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 Office.

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'Office 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 Paris, le 10 juin 2025

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Hélène KERMORGANT

Associée

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_6-DE
en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_6

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024				Exercice 2023
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
109	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				101 902,64	138 094,82
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 413 886,02	2 311 983,38	101 902,64		138 094,82
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				367 298 164,32	360 663 364,93
A C T I F I M M O B I L I S E	2111 Terrains nus	1 019 708,20	0,00	1 019 708,20		1 175 407,68
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	36 608 429,09	0,00	36 608 429,09		36 578 341,27
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	610 338 110,16	307 479 065,19	302 859 044,97		309 849 015,72
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	50 659 932,23	29 965 079,25	20 694 852,98		6 704 857,98
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	7 520 579,84	2 096 060,96	5 424 518,88		5 625 818,91
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 335 766,54	4 644 156,34	691 610,20		729 923,37
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				11 432 935,29	18 847 432,84
	2312 Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	11 432 935,29	0,00	11 432 935,29		18 847 432,84
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				282 992,08	501 572,08
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	72 472,08	0,00	72 472,08		72 472,08
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	29 920,00	0,00	29 920,00		248 500,00
	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	180 600,00	0,00	180 600,00		180 600,00
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	725 612 339,45	346 496 345,12	379 115 994,33	379 115 994,33	380 150 464,67
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				12 144 248,38	13 099 529,48
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	3 992 008,49	0,00	3 992 008,49		4 225 470,88
	33 Immeubles en cours	5 560 582,14	0,00	5 560 582,14		8 516 628,66
	35 sauf 358 Immeubles achevés :			0,00		0,00
	358 Disponible à la vente	195 669,05	0,00	195 669,05		0,00
	358 Temporairement loués	2 078 251,10	0,00	2 078 251,10		0,00
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnement	317 737,60	0,00	317 737,60		357 429,94
409	Fournisseurs débiteurs	580 912,66	0,00	580 912,66	580 912,66	2 713 668,50
	CREANCES D'EXPLOITATION				17 181 194,39	17 895 289,85
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		0,00
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	7 449 288,93	0,00	7 449 288,93		7 110 515,33
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		276 214,41
	414 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	6 538 672,64	5 536 845,20	1 001 827,44		884 798,12
	418 Produits non encore facturés	248 875,58	0,00	248 875,58		519 117,61
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	273 499,53	0,00	273 499,53		1 366 147,41
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	8 207 702,91	0,00	8 207 702,91		7 738 496,97
	CREANCES DIVERSES (3)				215 210,09	487 920,44
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	215 210,09	0,00	215 210,09		464 031,57
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		23 888,87
	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				48 527 003,51	36 964 102,95
	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	43 537 291,99		43 537 291,99		35 278 339,16
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	4 957 251,52		4 957 251,52		1 612 521,29
	53-54 Caisse et régies d'avance	32 460,00		32 460,00		73 242,50
486	Charges constatées d'avance	549 229,46		549 229,46	549 229,46	562 091,06
	ACTIF CIRCULANT (II)	84 734 643,69	5 536 845,20	79 197 798,49	79 197 798,49	71 722 602,28
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
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)	810 346 983,14	352 033 190,32	458 313 792,82	458 313 792,82	451 873 066,95
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_6-DE
en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_6

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2024		Exercice 2023 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		72 611 973,17	70 410 118,50
101-104-105	Capital :		0,00	0,00
1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	2 317,23		2 317,23
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	0,00		0,00
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	63 524 029,22		61 648 108,78
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	10 167 002,09		8 291 081,65
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	8 918 925,11		8 592 990,88
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 373 599,56		1 030 505,95
10688	Reserves diverses	166 701,61		166 701,61
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	Report à nouveau (a)	54 433 019,90	54 433 019,90	53 652 983,75
11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 897 959,21		8 065 312,89
12	Résultat de l'exercice (a)	2 456 324,39	2 456 324,39	2 981 890,82
12 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 609 257,52		2 175 740,06
		Montant brut	Insc.au résultat	
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	110 501 811,82	56 696 129,58	53 805 682,24
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	183 306 999,70	183 306 999,70	180 872 266,98
1671	Titres participatifs	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	184 306 999,70	184 306 999,70	180 872 266,98
15	PROVISIONS		23 146 003,19	20 644 404,84
151	Provisions pour risques	262 600,00		169 500,00
1572	Provisions pour gros entretien	19 274 346,42		17 585 418,33
153-158	Autres provisions pour charges	3 609 056,77		2 889 486,51
	TOTAL PROVISIONS (II)	23 146 003,19	23 146 003,19	20 644 404,84
162	DETTES FINANCIERES (1)		233 719 093,39	233 650 962,33
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	5 987 855,44		6 179 065,68
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		220 589 217,37	
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	181 031 401,42		179 269 900,81
1647	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	39 557 815,95		41 245 489,39
165	Dépôts et cautionnements reçus :		3 750 485,51	
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 733 379,08		3 684 445,03
1654	Redevances (localion-accession)	4 163,43		0,00
1658	Autres dépôts	12 943,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		3 391 535,07	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17	sauf intérêts courus	0,00		0,00
17	sauf intérêts courus-18	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	3 391 535,07		3 272 061,42
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		4 028 053,90	1 969 327,06
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	4 028 053,90		1 968 327,17
Autres 419	Autres	0,00		999,89
	DETTES D'EXPLOITATION		8 425 236,86	7 955 370,80
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	6 921 606,78		6 987 872,07
402-4032-4062-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	258 804,85		13 488,15
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 244 825,23		954 010,58
	DETTES DIVERSES		1 085 773,56	1 819 602,40
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	997 240,36		570 343,06
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagements	88 533,20		1 249 259,34
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	0,00		0,00
4871-4878	Produits constatés d'avance		3 602 632,22	4 961 132,54
4872	Au titre de l'exploitation et autres	3 466 367,69		2 209 684,03
	Produits des ventes sur lots en cours	136 264,53		2 751 448,51
	TOTAL DETTES (III)	250 860 789,93	250 860 789,93	250 356 395,13
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+IIbis+III+IV)	458 313 792,82	458 313 792,82	451 873 066,95
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			87 319 763,52	0,00	84 828 849,01	0,00
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			37 311 438,32	0,00	38 047 283,42	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		522 869,81	522 869,81		12 052,85	
601	Approvisionnements	50 024,05	336 986,45	387 010,50		493 913,91	
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		124 071,58	124 071,58		(8 687,39)	
6032	Approvisionnements	(1 190,52)	40 882,86	39 692,34		(43 459,33)	
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		1 392 439,06	1 392 439,06		1 659 030,33	
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	17 568,09	17 568,09		29 915,97	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 046 648,80	231 992,48	5 278 641,28		6 851 497,43	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	11 389 333,47	878 740,56	12 268 074,03		12 658 401,50	
613	Locations		293 451,40	293 451,40		272 588,00	
614	Charges locatives et de copropriétés	(53 505,93)	66 688,12	13 182,19		(12 837,26)	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	23 518,59	2 191 803,94	2 215 322,53		2 078 890,53	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	369 258,43	8 941 932,43	9 311 190,86		8 936 290,42	
6156	Maintenance		810 464,56	810 464,56		724 873,80	
6158	Autres travaux d'entretien		132 494,53	132 494,53		124 667,93	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		11 664,77	11 664,77		12 483,79	
616	Primes d'assurances		765 114,82	765 114,82		528 045,61	
621	Personnel extérieur à la société	935 632,32	549 575,10	1 485 207,42		1 556 939,47	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 438 096,03	1 438 096,03		1 695 378,07	
623	Publicité, publications, relations publiques		131 255,76	131 255,76		137 579,94	
625	Déplacements, missions et réceptions		38 269,59	38 269,59		32 968,64	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		74 663,00	74 663,00		183 140,00	
6285	Redevances		85 491,95	85 491,95		89 404,52	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	475 202,22	475 202,22		34 204,69	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			11 959 520,13	0,00	11 615 044,60	0,00
631-633	Sur rémunérations	241 384,83	1 121 538,12	1 362 922,95		1 464 274,78	
63512	Taxes foncières	0,00	7 959 607,13	7 959 607,13		7 637 611,01	
Autres 635-637	Autres	2 562 854,95	74 135,10	2 636 990,05		2 513 158,81	
64	Charges de personnel			13 185 992,19	0,00	12 984 638,36	0,00
641-6481	Salaires et traitements	2 298 178,71	7 638 373,69	9 936 552,40		9 890 384,96	
645-647-6485	Charges sociales	555 687,29	2 693 752,50	3 249 439,79		3 094 253,40	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			23 962 032,73	0,00	21 308 252,65	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		14 963 507,98	14 963 507,98		14 506 833,60	
Autres 6811	Autres immobilisations		594 114,75	594 114,75		680 463,96	
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		996 339,85	996 339,85		1 084 659,69	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		4 177 004,38	4 177 004,38		2 636 960,89	
Autres 6815	Autres provisions		3 231 065,77	3 231 065,77		2 399 334,51	
65 (sauf 655)	Autres charges			900 780,15	0,00	873 629,98	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		844 178,29	844 178,29		820 593,97	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	56 601,86	56 601,86		53 036,01	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	

57	66	CHARGES FINANCIERES			6 811 289,81	0,00	5 501 956,15	0,00
58								
59	686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
60		Charges d'intérêts (2) :						
61	661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		6 706 563,20	6 706 563,20		5 484 089,35	
62	661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
63	661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
64	661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
65	66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		104 249,61	104 249,61		17 866,80	
66	66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661	Intérêts sur autres opérations		477,00	477,00		0,00	
68	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
70								
71	67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 839 945,77	0,00	2 006 349,40	0,00
72								
73	671	Sur opérations de gestion		290 269,00	290 269,00		291 010,18	
74		Sur opérations en capital :			1 424 576,77	0,00	1 715 339,22	0,00
75	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		763 710,61	763 710,61		809 903,07	
76	678	Autres		660 866,16	660 866,16		905 436,15	
77	687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			125 100,00	0,00	0,00	0,00
78	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
79	6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	6875	Dotations aux provisions		125 100,00	125 100,00		0,00	
81								
82	691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
83	695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		19 109,00	19 109,00		31 573,00	
84		TOTAL DES CHARGES	23 417 824,99	72 572 283,11	95 990 108,10	0,00	92 368 727,56	0,00
85				SOLDE CREDITEUR = BENEFICE	2 456 324,39	0,00	2 981 890,82	0,00
86				dont relevant du SIEG	1 609 257,52		2 175 740,06	
87				dont ne relevant pas du SIEG	847 066,87		806 150,76	
88				TOTAL GENERAL	98 446 432,49	0,00	95 350 618,38	0,00
89				(1) Dont charges sur exercices antérieurs			1 814,32	
90				(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		88 901 189,04	0,00	87 133 830,96	0,00
	Produits des activités		80 819 667,38	0,00	77 237 570,32	0,00
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7011	Ventes d'immeubles bâtis	2 617 696,40			0,00	
7012-7013	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7014	Ventes d'autres immeubles	130 000,00			0,00	
7017-7018	Récupération des charges locatives	22 790 116,17			24 111 574,92	
703	Loyers :					
702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	93 277,86			76 740,69	
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	49 421 063,47			47 664 212,65	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Suppléments de loyers	115 859,13			166 359,60	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 504 608,34			3 182 814,62	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	13 144,94			0,00	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Autres	1 215 001,99			1 170 389,06	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Prestations de services :					
706	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
705	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
7061-7062	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	13 632,52			51 631,66	
7064	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70671	Gestion des prêts	0,00			0,00	
70672	Autres prestations de services	0,00			0,00	
7068	Produits des activités annexes :					
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
7086	Autres	905 266,56			813 847,12	
Autres 708	Production stockée (ou déstockage)		(498 951,29)	0,00	1 692 311,76	0,00
71	Immeubles en cours	(2 772 871,44)			1 692 311,76	
7133	Immeubles achevés	2 273 920,15			0,00	
7135	Production immobilisée		501 082,65	0,00	439 335,67	0,00
72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
7222	Autres productions immobilisées	501 082,65			439 335,67	
721-Autres 722	Subventions d'exploitation		410 097,66	0,00	558 678,61	0,00
74	Primes à la construction	0,00			0,00	
742	Subventions d'exploitation diverses	373 258,12			483 974,47	
743	Subventions pour travaux d'entretien	36 839,54			74 704,14	
744	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		5 875 750,09	0,00	5 445 023,35	0,00
781	Provisions pour gros entretien	2 488 076,29			1 983 765,69	
78157	Dépréciations de créances	844 178,29			815 916,43	
78174	Autres reprises	2 543 495,51			2 645 341,23	
Autres 781	Transferts de charges d'exploitation		332 865,13	0,00	302 727,73	0,00
791	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	1 428 512,00			1 443 250,00	
7583	Autres produits		32 165,42	0,00	14 933,52	0,00
751-754-7581-7582-7588	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00			0,00	
755						

49	76	PRODUITS FINANCIERS		1 272 878,70	0,00	1 010 207,98	0,00
50							
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)		7 466,01	0,00	5 764,22	0,00
56	76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres 762	Autres	7 466,01			5 764,22	
58	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 265 412,69	1 265 412,69		1 004 443,76	
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	0,00	0,00		0,00	
62	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
63							
64		PRODUITS EXCEPTIONNELS		8 272 364,75	0,00	7 206 579,44	0,00
65							
66	771	Sur opérations de gestion	3 853 699,04	3 853 699,04		2 926 453,91	
67		Sur opérations en capital		4 418 665,71	0,00	4 280 125,53	0,00
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 938 038,00			807 677,22	
69	777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 226 264,09			2 097 441,48	
70	778	Autres	254 363,62			1 375 006,83	
71	787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
72	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
73							
74							
75							
76							
77		TOTAL DES PRODUITS	98 446 432,49	98 446 432,49	0,00	95 350 618,38	0,00
78				0,00	0,00	0,00	0,00
79			dont relevant du SIEG	0,00			
80			dont ne relevant pas du SIEG	0,00			
81			TOTAL GENERAL	98 446 432,49	0,00	95 350 618,38	0,00
82			(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
83			(2) Dont produits concernant les entreprises liées				
84							



Annexe littéraire 2024

1. Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2023-05 relatif au traitement comptable des solutions informatiques
- Le Règlement ANC 2024-02 relatif au traitement comptable des Certificats d'Economies d'Energie
- Le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation
- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation
- L'arrêté du 24 mars 2022 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privé
- les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de bases suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre
- Indépendance des exercices

2. Changement de Méthode Comptable sur l'exercice 2024

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu sur l'exercice.

3. Faits Majeurs de l'exercice 2024

- Changement de Nom et Titres Participatifs

À la suite du rattachement de Tours Habitat à Tours Métropole Val de Loire (TMVL) depuis novembre 2016, la Métropole a la volonté de s'appuyer sur l'office et d'en faire son partenaire privilégié pour le développement de sa politique sociale de l'habitat.

Dans ce cadre, il a été décidé d'établir une convention de partenariat entre Tours Habitat et TMVL, portant une vision commune de la politique du logement social sur le territoire de la Métropole, pour la période 2024-2029. Cette convention a été signée le 22/10/2024

A cette occasion, il est apparu opportun de changer l'appellation et le logo de l'office pour une meilleure identification du rattachement à la Métropole.

TOURS HABITAT est devenu TOURS METROPOLE HABITAT le 18/09/2024, avec un dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de Tours le 27/11/2024.

De plus en application de la convention de partenariat, l'office s'est engagé à émettre des titres participatifs, et TMVL à souscrire ces titres à hauteur de 2 fois 1 million d'euros, répartis en 2024 et 2025

Un contrat d'émission de titres participatifs a été signé le 05/11/2024 pour 1 million d'euros, avec une date d'émission au 02/12/2024.

Les fonds ont été versés par TMVL le 02/12/2024.

- Produits constatés d'avance

Il a été repris en 2024 sur le compte 4871 :

- le montant de la subvention NPRNU relatif aux travaux de démolition des bâtiments 3-4-9-12 du Sanitas, à hauteur des travaux réalisés sur l'exercice, pour 62 K€ en exceptionnel (compte 778).
- le montant de la subvention NPNRU relatif aux travaux de démolition partielle du bâtiment 31 à hauteur des dépenses réalisées sur l'exercice, la perte d'exploitation de l'année soit un montant de 47 K€ réparti pour 2 K€ en exceptionnel (compte 778) et 45 K€ en exploitation (compte 743).

De plus en 2024, il a été notifié la subvention de la démolition partielle du bâtiment 30.

- Provision pour autres charges

Une provision constituée en 2021 pour prendre en compte les dépenses liées à la réalisation, d'une part des Diagnostics Amiante des Parties Privatives, et d'autre part des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) afin d'intégrer les nouveaux modes de calcul applicables depuis la nouvelle réglementation au 1^{er} juillet 2021, pour 733 K€

Compte tenu des dépenses réalisées sur l'exercice 2024, il a été repris 112 K€.

Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2024 à 378K€.

- Provision pour litiges

Une nouvelle provision a été constituée pour prendre en compte les risques financiers liés à une procédure de licenciement et une au titre de l'ARE soit au total 84 K€.

De plus, il a été repris une provision constituée en 2022 pour une action engagée par-devant le Conseil des Prud'hommes, suite au rendu de la décision à hauteur de 32 K€.

Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2024 à 222 K€

- OFS Tours Habitat

Par arrêté du 18/12/2023, TOURS HABITAT a été agréé en qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS Tours Habitat) et publié dans le recueil des actes administratifs n°R24-2024-003 le 8/01/2024.

Toutefois, aucune activité n'a été réalisée par l'OFS en 2024.

4. **Eléments Postérieurs**

Aucun évènement n'est intervenu postérieurement à la clôture.

5. Méthodes d'évaluation des postes du bilan

Actif

5.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement) des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

Les immobilisations incorporelles sont constituées des logiciels amortis de façon linéaire sur 3 ans.

5.2 Immobilisations corporelles

Immobilisations locatives

Ces immobilisations correspondent à la valeur des actifs immobiliers dont l'office est propriétaire soit pour les avoir construits soit pour les avoir acquis.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au bilan à la date d'entrée dans le patrimoine pour une valeur correspondant soit :

- Au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport pour les actifs acquis ou apportés à titre onéreux,
- Au coût de production pour les actifs produits par l'office
- A la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange

Les coûts d'entrée dans le patrimoine des immeubles locatifs sont ventilés par composants et font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée d'utilisation de chaque composant.

L'avis N°2004-11 du CNC définit les composants comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant principal « Structure ».

Conformément aux précisions de l'avis N° 2004-11 du 23 juin 2004 du CNC en matière de décomposition des immeubles de logement social, le coût global d'entrée des immeubles neufs est décomposé en appliquant les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) et par famille d'actifs.

L'Office a choisi de retenir les cinq composants de base ainsi que les trois composants optionnels prévus par le CSTB pour procéder à la ventilation du coût de revient de ses immeubles.

Par ailleurs trois postes sont créés pour recevoir à l'actif la valeur de travaux engagés ne pouvant être affectés à un composant unique mais qui répondent néanmoins à la définition d'une immobilisation dans la mesure où ils procurent « un avantage économique futur » ou « un potentiel de services attendus ».

- Equipement de sécurité
- Aménagements extérieurs
- Réaménagement intérieur divers (DCA du 22/06/2022) pour les travaux de changement de revêtements de sols plastiques, et/ou carrelage, et/ou plâtrerie-cloisons et/ou faux plafonds, et/ou menuiseries intérieures, dans le cadre des opérations de réhabilitations, avec une durée d'amortissement de 20 ans

Composants	Famille 1 CSTB/CNC	
	% individuel	% Collectif
Structures, ouvrages assimilés	88.70	90.30
Menuiseries extérieures	5.40	3.30
Chauffage collectif	3.20	3.20
Chauffage individuel	3.20	3.20
Etanchéité		1.10
Ravalement avec amélioration	2.70	2.10
Electricité	4.20	5.20
Plomberie/ sanitaire	3.70	4.60
Ascenseurs		2.80
Equipement de sécurité	Par rapport au montant du marché	
Aménagement extérieurs	Par rapport au montant du marché	
Réaménagement intérieur divers	Par rapport au montant du marché	

Les valeurs des composants sont déterminées soit en fonction des pourcentages prévus par l'avenant à l'instruction comptable, soit en fonction des coûts de revient évalués sur la base des factures et frais accessoires qui s'y ajoutent, pour les composants additionnels.

Les **frais d'acquisition** directement attribuables sont immobilisés.

L'Office immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la **maîtrise d'ouvrage**.

Les coûts internes immobilisés sont évalués conformément au règlement de l'ANC HLM (voir chapitre 3.a)
 Les couts incorporés à l'actif demeurent inférieurs au coût de la maîtrise d'ouvrage.

L'Office a décidé de ne pas retenir la méthode comptable de référence consistant à immobiliser les **frais financiers** des emprunts (ou ligne de crédit) pendant la phase de travaux.

Les coûts de **dommage ouvrage** sont enregistrés en charge dans le compte de résultat.

La date d'entrée des immeubles dans le patrimoine correspond à la date à laquelle l'immeuble est réputé achevé ou en état d'habitabilité. Les immeubles sont réputés achevés à la date de réception des travaux.

Les **travaux de réhabilitation** sont immobilisés lorsqu'ils se traduisent par :

- La création d'un élément nouveau, identifié comme composant
- Le renouvellement d'un élément existant, préalablement identifié comme un composant, qui vient se substituer au composant initial

Les travaux inférieurs à 20 K€ par logement sont enregistrés en charge.

Dans ce cas, la valeur résiduelle du composant remplacé est sortie. Le coût initial est reconstitué par application, au coût du remplacement actuel, de l'indice du coût de la construction (ICC). L'amortissement correspondant est calculé sur cette base reconstituée et la valeur nette comptable est comptabilisée en charge.

Les durées d'amortissement des différents composants sont les suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	55 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
Ascenseurs	15 ans

Electricité	25 ans
Plomberie/ sanitaire	25 ans
Equipement de sécurité	25 ans
Aménagement extérieurs	25 ans
Réaménagement intérieur divers	20 ans

Travaux d'amélioration et de réhabilitation

Lors de la première application de la méthode par composants, certains travaux de réhabilitation effectués antérieurement n'ont pas été rattachés à des composants pré-identifiés. Ils ont été maintenus « distinctement » à l'actif (compte 2134 et 2144 Travaux d'amélioration) et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie de l'actif.

Les travaux d'amélioration correspondent à des travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2005. Leur plan d'amortissement n'a pas été revu lors du changement de méthode. Ils sont amortis linéairement pour une durée de 15 ans.

Dépréciation des immobilisations locatives

Conformément aux dispositions du PCG, un test pour perte de valeur est réalisé dès lors qu'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur et en particulier sur les terrains nus ainsi que les actifs voués à être cédés ou démolis.

Bâtiments administratifs

Ils obéissent aux mêmes règles d'évaluation que les immeubles locatifs.

Immobilisation en cours

Ce poste enregistre le coût des travaux de construction, d'amélioration ou de réhabilitation des immeubles dont la réception, l'achèvement, ou la mise en service n'a pas été constatée à la clôture de l'exercice. La décomposition selon les composants est réalisée lors de la mise en service de la construction.

Les constructions et autres immobilisations corporelles en cours : ce poste enregistre au fur et à mesure de l'avancement des travaux, les dépenses de construction, de réhabilitations, de remplacements de composants en cours. Celles-ci sont portées aux postes concernés dès la mise en service.

Autres immobilisations corporelles

Elles sont amorties selon le système de l'amortissement linéaire basé sur la durée d'utilisation estimée.

Autres Immobilisations corporelles	Durée d'amortissement
Matériel informatique	5 ans
Mobilier de bureau	10 ans
Installations générales et agencements	10 ans
Matériel de bureau	3 ans (à compter de 2020)
Matériel de transport	5 ans
Jeux extérieurs	5 ans

Le petit matériel est comptabilisé directement en charges.

5.3 Immobilisation financières

Le poste enregistre principalement :

- Des titres de participations à la SEM LIGERIS pour un montant de 71 952.08 € et des parts dans la SCCV Tours Habitat/Nexity des Hauts de Sainte Radegonde de 300 €, et dans la SCCV Tours Habitat/Nexity Rue du Luxembourg de 220€

- Apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Hauts de Sainte Radegonde) en tant qu'associé, à hauteur de 15% du prix de revient HT de l'opération pour 0 € (remboursement en 2024 de 226 500 €)
- Apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Rue du Luxembourg) en tant qu'associé, à hauteur de 12.5% du prix de revient HT de l'opération pour 29 920 € (versement de 7 920 € en 2024)
- Des dépôts et cautionnement :
 - pour un montant de 180 000 € correspondant aux voiries de la zone d'aménagement de l'opération Rochecorbon
 - pour un montant de 200 € pour un jugement aux Prud'hommes
 - pour un montant de 400 € pour le dépôt de garantie de l'opération VEFA Gambetta à Ballan Miré. L'opération a été abandonnée par le promoteur en fin d'année 2024, le dépôt sera remboursé en 2025.

5.4 Stock

Opérations d'accession à la propriété

Les coûts de production des immeubles destinés à l'accession à la propriété sont enregistrés au poste stocks et en cours. Ces dépenses comprennent le prix du foncier, le coût des travaux réalisés à la fin de l'exercice. Le cas échéant, les stocks seraient dépréciés si les perspectives de vente le nécessitaient.

Petits équipements

Le petit matériel détenu par la régie en fin d'exercice fait l'objet d'un inventaire. Le stock détenu par la régie est enregistré en stock en fonction du coût d'achat. Une dépréciation est enregistrée en cas de perte de valeur.

5.5 Créances locataires

Elles sont valorisées à leur valeur nominale. Le quittancement est effectué à terme échu pour l'ensemble du patrimoine à l'exception de quelques foyers et des logements non conventionnés.

L'article R. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que les créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à un an en montant font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Compte tenu des dispositions du CCH et du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation, le critère déclenchant la dépréciation est le suivant :

- Le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance
- Pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées selon les taux statistiques indiqués ci-dessous.

En pratique, pour les locataires en place le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine son positionnement dans une des 4 tranches qui mesure le nombre de mois de dette due par le locataire. Il est ensuite appliqué à chaque tranche un taux statistique de provisionnement, selon la tranche en fonction de l'importance de la dette. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Les taux suivants sont appliqués :

- Pour les locataires partis : dépréciation de 100 % de la créance
- Pour les créances dont l'antériorité :
 - Remonte à + 12 mois : dépréciation à hauteur de 100 %
 - Est comprise entre 6 mois et un an : dépréciation à hauteur de 45%
 - Est comprise entre 3 mois et 6 mois : dépréciation à hauteur de 20%
 - Créances inférieures à 3 mois : 4%

S'agissant des créances détenues sur les personnes morales, une analyse au cas par cas est menée.

5.6. Autres créances d'exploitation

Elles regroupent notamment :

- La T.V.A. déductible restant à récupérer
- Le crédit de T.V.A. en instance de remboursement
- Les subventions restant à recevoir au titre du financement des programmes locatifs
- Diverses créances

Les autres créances sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement.

Passif

5.8 capitaux propres

Variation des capitaux propres

Le tableau, ci-après, détaille la variation des capitaux propres pour 2024 :

	au 31/12/2023	Affectation du résultat 2023	Affectation ressources	Subventions nouvelles	Subventions sorties ou annulées	Amts Subventions	Résultat 2024	au 31/12/2024
Dotations et autres fonds propres	2 317,23	0,00						2 317,23
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	61 648 108,78	0,00	1 875 920,44					63 524 029,22
<i>dont relevant du SIEG</i>	<i>8 291 081,65</i>	<i>0,00</i>	<i>1 875 920,44</i>					<i>10 167 002,09</i>
Plus value nette sur cessions immobilières	8 592 990,88	325 934,23						8 918 925,11
<i>dont relevant du SIEG</i>	<i>1 030 505,95</i>	<i>343 093,61</i>						<i>1 373 599,56</i>
Réserves diverses	166 701,61	0,00						166 701,61
Report à nouveau	53 652 983,75	2 655 956,59	-1 875 920,44					54 433 019,90
<i>dont relevant du SIEG</i>	<i>8 065 312,89</i>	<i>1 832 646,45</i>						<i>9 897 959,34</i>
Résultat de l'exercice	2 981 890,82	-2 981 890,82					2 456 324,39	2 456 324,39
<i>dont relevant du SIEG</i>	<i>2 175 740,06</i>	<i>-2 175 740,06</i>					<i>1 609 257,52</i>	<i>1 609 257,52</i>
Subventions d'invest	108 366 932,68	0,00		2 204 672,42	-69 793,28		0,00	110 501 811,82
Subventions inscrites au résultat	-54 539 658,77	0,00				-2 156 470,81		-56 696 129,58
CAPITAUX PROPRES	180 672 268,98	0,00	0,00	2 204 672,42	-69 793,28	-2 156 470,81	2 456 324,39	183 308 899,70

5.9 Subventions d'investissement

Les subventions affectées au financement des immobilisations locatives sont transférées selon le même rythme que l'amortissement des immobilisations locatives.

Qu'elles financent des biens amortissables ou non, toutes les subventions sont intégrées dans le calcul de reprise.

Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent.

5.10 Titres Participatifs

En application de la convention de partenariat signée le 22/11/2024 avec TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, l'office s'est engagé à émettre des titres participatifs, et TMVL à souscrire ces titres à hauteur de 2 fois 1 million d'euros, répartis en 2024 et 2025

L'objectif étant de renforcer le lien avec TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, en facilitant l'investissement.

Dans le cadre de la négociation avec les services de la Métropole, il a été défini les conditions suivantes concernant la rémunération :

Pour la partie fixe de la rémunération :

Elle sera calculée sur 70% de la valeur nominale de chaque titre et constituée par un intérêt annuel fixe de **1%**
soit une partie fixe rémunérée à 0.70% ($1\% \times 70\%$)

Pour la partie Variable de la rémunération

Pendant les 10 premières années suivant la date d'émission :

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est inférieur à 3%**, la partie variable **sera réputée être égale à 0.5%**,
soit une partie variable rémunérée à **0.15%** ($0.5\% \times 30\%$)

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est supérieur à 3%**, la partie **variable sera réputée être égale à 1%**,
soit une partie variable rémunérée à **0.30%** ($1\% \times 30\%$)

Après la 10^{ème} année suivant la date d'émission :

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est inférieur à 3%**, la partie variable **sera réputée être égale à 1%**,
soit une partie variable rémunérée à **0.30%** ($1\% \times 30\%$)

Si le ratio d'autofinancement courant de l'année N-1 de l'émetteur (soit le montant de l'autofinancement courant tel que déterminé dans les comptes annuels sur le montant des loyers tel que déterminé dans le compte de résultat des comptes annuels) **est supérieur à 3%**, la partie **variable sera réputée être égale à 2%**,
soit une partie variable rémunérée à **0.6%** ($2\% \times 30\%$)

La rémunération annuelle de chaque Titre Participatif résulte de la somme de la partie fixe de la rémunération et de la partie variable de la rémunération, chacune telle que définie ci-avant.

Toutefois, il a été déterminé un plafond de la rémunération annuelle :

Pendant les 10 premières années suivant la date d'émission :

La rémunération annuelle des Titres Participatifs sera plafonnée **au taux d'intérêt moyen de la période du LIVRET A, majoré de 0.5 point**

Après la 10^{ème} année suivant la date d'émission :

La rémunération annuelle des Titres participatifs sera plafonnée **au taux d'intérêt du LIVRET A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1 point.**

5.11. Provisions pour risques et charges

5.11.1 Provisions pour gros Entretien

Conformément à l'art 214-9 du PCG, les organismes HLM qui n'ont pas opté pour la méthode de comptabilisation par composant de leurs dépenses de Gros Entretien doivent obligatoirement constituer une provision. Sont visées les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans en prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus du règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures de gros entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessous, une durée de renouvellement a été fixée.

La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan quinquennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux.

La provision est assise sur un programme pluriannuel sur 5 ans permettant d'identifier les groupes locatifs objets de la dépense, de qualifier la dépense de gros entretien, de la valoriser et de la positionner dans le temps.

Ces dépenses inscrites au plan portent essentiellement :

- Sur des travaux de peinture des façades, traitement, nettoyage (ravalement sans amélioration) dont la périodicité est établie sur 15 ans
- Sur les travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols dont la périodicité est établie sur 10 ans
- Sur les travaux de peinture des logements dont la périodicité est établie sur 10 ans.

Ils sont identifiés par montant pour chaque immeuble et pour chaque catégorie de travaux et positionnés dans le temps.

En 2024, il a été provisionné des compléments de dotations de certains programmes pour 2 321 K€ (réajustement des estimations suite aux projets des maîtres d'œuvre, ou nouvelles opérations), 1 277 k€ de dotation annuelle sur les programmes déjà provisionnés.

De plus, il a été également repris des provisions pour 624 K€, suite à l'abandon de projet ou décalés dans le temps.

Provision pour charges de reversement aux gestionnaires des foyers (incluse dans la PGE)

Tours Métropole Habitat s'engage vis à vis des gestionnaires à reverser le solde non utilisé de la provision pour Grosses Réparations, à l'issue de la convention. Aussi, il est apparu prudent de reclasser les montants non utilisés dans un compte de provisions pour charges de reversement aux gestionnaires.

Chaque année, ces provisions sont dotées de la part des redevances versées au titre de la participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien, et diminuées du montant des travaux réalisés à ce titre au cours de l'exercice.

5.11.2 Provisions pour indemnité de départ à la retraite

Une provision a été constituée pour prendre en compte les risques financiers liés au départ en retraite des salariés de l'office. Elle est évaluée par application de la formule conventionnelle de calcul de l'indemnité de départ en retraite.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Conditions de départ : Départ volontaire
- Age estimé de départ : 65 ans
- Table de survie : INSEE 2016-2018
- Méthode :
 - Taux moyen d'augmentation des salaires : 3%
 - Taux d'actualisation financière : 3.38%
 - Taux charges patronales : 60%
 - Turn over : moyenne des 3 derniers exercices

Au 31/12/2024 la provision pour IFC est de 1 622 K€.

Les provisions pour compte épargne temps et indemnité de chômage sont également calculées par catégorie de personnel.

5.11.3 Autres provisions pour risques et charges

Les provisions pour litiges sont calculées sur la base d'une évaluation des risques estimés par Tours Métropole Habitat et ses conseils (avocats et experts) et ce, à partir des demandes formulées par les tiers.

5.12. Dettes financières

Les dettes financières correspondent :

- Aux emprunts souscrits en vue du financement de la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)
 - De la construction et de la réhabilitation des immeubles locatifs sociaux (y compris intérêts compensateurs)
 - Des bâtiments administratifs et des travaux
 - Des stocks de logements accession
- Aux intérêts courus mais non échus à la date de clôture des comptes sur ces différents emprunts
- Aux dépôts de garantie perçus des locataires

5.13. Dettes d'exploitation et autres dettes

Elles sont constituées principalement :

- Des dettes envers le personnel et les organismes sociaux
- Des dettes envers les fournisseurs.
- Des dettes fiscales, notamment en matière de T.V.A.
- Les dettes envers les fournisseurs d'immobilisations
- Les dettes diverses

5.14. Autres Points

Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction (conformément au Règlement ANC 2021-08).

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité.

Les fédérations d'Organismes de Logement Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par l'ONV à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges directes ont été rattachées directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges ne peuvent pas être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG.

Afin d'affecter les charges communes, il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à **1 609 257.52 €**.

Tours, le 14 MAI 2025

Le Directeur Général



Grégoire SIMON

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_6-DE
en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_6

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avais, 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	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avais, 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	53 217 432,07
Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	5 381 894,00
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	2 296 094,00
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	45 539 444,07
80188	Engagements divers	
TOTAL		53 217 432,07

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	5 065 120,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	10 943,00
TOTAL		5 076 063,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	2 078 251,10
TOTAL		2 078 251,10

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

**RESULTATS DE L'ORGANISME
 AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

**PARTIE IV
 Fiche n°4.2.3**

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	50 709 644,13	52 123 440,95	51 139 997,47	53 125 995,40	58 029 551,21
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	21 246 509,67	23 828 629,53	20 128 167,68	18 876 693,12	20 686 816,03
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	6 226 568,17	6 861 665,32	4 315 642,29	2 981 890,82	2 456 324,39
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	334,00	326,00	331,00	327,00	336,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	8 600 310,12	9 264 504,22	9 257 404,20	9 748 734,95	9 737 857,12
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	2 998 116,91	3 029 570,34	3 232 516,31	3 235 903,41	3 448 135,07

ARRÊTÉ DE CONTRÔLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_6-DE
 en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_6

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)	5 049 278,95	4 760 529,85	6 510 702,20	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	463 210,54	1 010 207,98	1 272 878,70	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	72 591 015,82	77 237 570,32	80 819 667,38	
d) Charges récupérées (comptes 703)	21 451 018,35	24 111 574,92	22 790 116,17	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	51 603 208,01	54 136 203,38	59 302 429,91	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	10%	9%	11%	10%

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

**TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

N° de compte 1	IMMOBILISATIONS 2	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE 3	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
			Acquisitions, Créations, Apports (3) 4	Virements de poste à poste (4) 5	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés 6	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5) 7	
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232-237	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
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles	2 628 088,14	40 110,26	0,00	0,00	254 312,38	2 413 886,02
	Total I	2 628 088,14	40 110,26	0,00	0,00	254 312,38	2 413 886,02
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	1 175 407,68	198 311,70	0,00	110 042,54	243 968,64	1 019 708,20
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	36 578 341,27	719,69	110 042,54	0,00	80 674,41	36 608 429,09
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	37 753 748,95	199 031,39	110 042,54	110 042,54	324 643,05	37 628 137,29
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	604 627 782,34	0,00	7 097 829,66	0,00	1 387 501,84	610 338 110,16
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	1 010 594,59	0,00	643 827,96	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	6 087 235,07	0,00	743 673,88	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	35 355 167,72	0,00	15 304 770,13	0,00	5,62	50 659 932,23
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	15 304 770,13	0,00	5,62	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	7 493 149,60	0,00	32 988,72	0,00	5 558,48	7 520 579,84
	Total III [A+B+C]	647 476 099,66	0,00	22 435 588,51	0,00	1 393 065,94	668 518 622,23
215	install. techniques - Matériel - Outillage	252 438,59	773,81	0,00	0,00	5 899,67	247 312,73
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	45 908,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 908,00
2182	Matériel de transport	1 027 854,86	24 783,00	0,00	0,00	58 162,64	994 475,22
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 069 746,54	159 020,50	0,00	0,00	94 348,42	1 134 418,62
2184	Mobilier	753 099,99	1 005,38	0,00	0,00	5 894,56	748 210,81
2188	Diverses	2 131 279,63	59 627,70	0,00	0,00	25 466,17	2 165 441,16
	Total V	5 027 889,02	244 436,58	0,00	0,00	183 871,79	5 088 453,81
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	13 218 438,68	6 647 344,33	0,00	16 344 873,44	0,00	3 520 909,57
	- Additions et remplacements de composants (1)	5 628 994,16	8 373 746,63	0,00	6 090 715,07	0,00	7 912 025,72
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	18 847 432,84	15 021 090,96	0,00	22 435 588,51	0,00	11 432 935,29
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	709 357 609,06	15 465 332,74	22 545 631,05	22 545 631,05	1 907 480,45	722 915 461,35
FINANCIERES							
261-266-2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	72 472,08	0,00	0,00	0,00	0,00	72 472,08
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	248 500,00	(218 580,00)	0,00	0,00	0,00	29 920,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	180 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180 600,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	501 572,08	(218 580,00)	0,00	0,00	0,00	282 992,08
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	712 487 269,28	15 286 863,00	22 545 631,05	22 545 631,05	2 161 792,83	725 612 339,45

(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 7232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 489 993,32	76 302,44	0,00	254 312,38	2 311 983,38
	TOTAL I	2 489 993,32	76 302,44	0,00	254 312,38	2 311 983,38
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 (sur sol propre)	294 778 766,62	13 648 732,85	0,00	948 434,28	307 479 065,19
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	28 650 309,74	1 314 775,13	0,00	5,62	29 965 079,25
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	1 867 330,69	234 288,75	0,00	5 558,48	2 096 060,96
	TOTAL III	325 296 407,05	15 197 796,73	0,00	953 998,38	339 540 205,40
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	234 065,22	6 637,24	0,00	5 899,67	234 802,79
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	33 058,67	4 590,80	0,00	0,00	37 649,47
28182	Matériel de transport	842 643,82	62 981,49	0,00	58 162,64	847 462,67
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	971 120,07	76 903,16	0,00	94 348,42	953 674,81
28184	Mobilier	543 177,87	41 773,55	0,00	5 894,56	579 056,86
28188	Diverses	1 926 338,59	90 637,32	0,00	25 466,17	1 991 509,74
	TOTAL V	4 316 339,02	276 886,32	0,00	183 871,79	4 409 353,55
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	332 336 804,61	15 557 622,73	0,00	1 398 082,22	346 496 345,12

(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:	
	55 ans

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	254 312,38	0,00	254 312,38
	Total I	0,00	0,00	254 312,38	0,00	254 312,38
	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	112 072,36	836 361,92	0,00	948 434,28
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	5,62	0,00	5,62
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	5 558,48	0,00	5 558,48
	Total III	0,00	112 072,36	841 926,02	0,00	953 998,38
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	5 899,67	0,00	5 899,67
	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	18 258,06	39 904,58	0,00	58 162,64
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	94 348,42	0,00	94 348,42
28184	Mobilier	0,00	0,00	5 894,56	0,00	5 894,56
28188	Diverses	0,00	0,00	25 466,17	0,00	25 466,17
	Total V	0,00	18 258,06	165 613,73	0,00	183 871,79
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	130 330,42	1 267 751,80	0,00	1 398 082,22

(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.

ARRÊTÉ DE CONTRÔLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_6-DE
en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_6

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	169 500,00	125 100,00	32 000,00	262 600,00
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	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	17 585 418,33	4 177 004,38	2 488 076,29	19 274 346,42
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 889 486,51	3 231 065,77	2 511 495,51	(3) 3 609 056,77
TOTAL II	20 644 404,84	7 533 170,15	(2) 5 031 571,80	23 146 003,19
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
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	5 384 683,64	996 339,85	844 178,29	5 536 845,20
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 384 683,64	996 339,85	844 178,29	5 536 845,20
TOTAL VI (III + IV + V)	5 384 683,64	996 339,85	844 178,29	5 536 845,20
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	26 029 088,48	(1) 8 529 510,00	(1) 5 875 750,09	28 682 848,39

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	8 404 410,00	5 875 750,09
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	125 100,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		5 251 459,09
	de provisions non utilisées (*)		624 291,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 622 414,00

(*) 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).

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)	5 987 855,44	394 793,78	1 295 305,20	4 297 756,46	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	220 589 217,37	10 870 346,50	44 397 894,47	165 320 976,40	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	3 746 322,08	Non ventilable (3)		3 746 322,08	
1654	Redevances location - accession	4 163,43		4 163,43	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)	0,00			0,00	
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	3 391 535,07	3 391 535,07		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		233 719 093,39	14 656 675,35	45 697 363,10	173 365 054,94	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	8 177 651,99	8 177 651,99	0,00		
419	Clients créditeurs	4 028 053,90	4 028 053,90		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	426 526,64	426 526,64	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	534 742,75	534 742,75	0,00		
44	Etats et autres collectivités publiques :	283 555,84	283 555,84	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 sauf 443	Autres	283 555,84	283 555,84	0,00		
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 :	88 533,20	0,00	88 533,20		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	88 533,20		88 533,20		
46 (sauf 461)	Autres dettes	0,00		0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
TOTAL II		13 539 064,32	13 450 531,12	88 533,20	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	3 602 632,22	136 264,53	3 466 367,69		
4871	Sur exploitation	3 466 367,69		3 466 367,69		
4872	Sur vente de lots en cours	136 264,53	136 264,53	0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
TOTAL III		3 602 632,22	136 264,53	3 466 367,69		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		250 860 789,93	28 243 471,00	49 252 263,99	173 365 054,94	0,00
RENOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	11 018 821,00				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	11 136 204,11				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

(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

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	29 920,00		29 920,00
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	180 600,00	400,00	180 200,00
	TOTAL I	210 520,00	400,00	210 120,00
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	580 912,66	580 912,66	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 449 288,93	7 449 288,93	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 538 672,64	6 538 672,64	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	248 875,58	248 875,58	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	3 245,89	3 245,89	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 996,65	4 996,65	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	8 472 959,90	265 256,99	8 207 702,91
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	8 472 959,90	265 256,99	8 207 702,91
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 :	215 210,09	215 210,09	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	215 210,09	215 210,09	0,00
	TOTAL II	23 514 162,34	15 306 459,43	8 207 702,91
486	Charges constatées d'avances	549 229,46	160 559,67	388 669,79
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	549 229,46	160 559,67	388 669,79
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	24 273 911,80	15 467 419,10	8 806 492,70

(1) RENVOIS		
Dont		
subventions d'investissement à recevoir		3 571 665,75
subventions d'exploitation à recevoir		4 636 037,16
TVA		265 256,99

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_6-DE
en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_6

Partie IV - Fiche N°4.9

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	191	191	0	0
Cadres	36	36	0	0
Non cadres	155	155	0	0
Gardiens d'immeubles	58	58	0	0
Cadres	0			
Non cadres	58	58		
Personnels d'immeubles	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0	0		
Personnel de maintenance	87	87	0	0
Cadres	0			
Non cadres	87	87		
TOTAL	336	336	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps		317		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		19		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		14		

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	324	3	327
- Fins de contrats au cours de l'année	- 14	- 4	- 18
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 21	+ 6	+ 27
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	331	5	336

- (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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_6-DE
en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_6

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe II

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

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)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	332 865,13		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	332 865,13	0,00	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, ...) :

Prestations fournies sous forme d'avantage en nature ainsi que les frais de poursuites récupérables

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_6-DE
 en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_6

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 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				83 800,00	83 800,00
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	83 800,00	83 800,00

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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_6-DE
 en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_6

Partie 4 Fiche n°4.13

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		290 269,00
Rbt pénalités sur marchés, et dons	6 612,00	
Subventions accordées (QPV + FSL + aide régule de charges)	283 657,00	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		763 710,61
- Cessions (2)	573 456,50	573 456,50
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut	190 254,11	190 254,11
678 - Autres (1) (2)		660 866,16
Dépenses sinistres	285 629,50	
Dépenses démolition NPNRU	242 401,93	
Aides énergies locataires et remises gracieuses	131 627,47	
Divers : montants non significatifs	1 207,26	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		125 100,00
dotations pour risques	125 100,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	1 839 945,77	1 839 945,77

(1) Détailler les montants significatifs.

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

ARRÊTÉ DE CONTRÔLE DE LEGALITE : 037-351243076-20250620-CA200625_6-DE
 en date du 25/06/2025 ; REFERENCE ACTE : CA200625_6

Partie 4 Fiche n°4.13

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		3 853 699,04
Pénalités perçues sur marchés	265 025,73	
Recouvrement ANV et PRP	27 065,66	
Dégrevements TFPB	3 379 922,00	
Pénalités et frais SLS	181 685,65	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 938 038,00
	1 938 038,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 226 264,09
	2 226 264,09	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		254 363,62
indemnités sinistres	274 371,19	
Rbt aides energie locataires part CCAS	25 000,00	
Subvention NPNRU	(52 321,00)	
Divers : montants non significatifs	7 313,43	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	8 272 364,75	8 272 364,75

(1) Détailler les montants significatifs.

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

