Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20210617-17062021\_11-DE
Reçu le 18/06/2021

Val de Berry

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

## Séance du Jeudi 17 Juin 2021 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT ET UN, le jeudi 17 juin à 9 Heures 30, s'est réuni, au Siège de Val de Berry en présentiel et en visioconférence, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration de Val de Berry.

**ETAIENT PRESENTS:** 

Emmanuel RIOTTE Président – Conseiller Départemental – Maire de St Amand

Bernadette GOIN Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo –

Maire de Berry-Bouy

Jacques FLEURY Membre - Vice-Président Conseil Départemental

Corinne CHARLOT Membre – Conseillère Départementale

Nicole PROGIN Membre – Vice-Présidente Conseil Départemental

Maire de St Florent sur Cher

Nathalie LEMARCHAND Membre – Représentant Caisse des Dépôts Annette BUREAU Membre – Maire-Adjointe d'Aubigny Sur Nère

Clarisse DULUC Membre – Maire d'Orval

Daniel ROBIN Membre – Secrétaire Général du Secours Populaire

Auguste DORLEANS Membre – Représentant Tivoli Initiatives Irène FELIX Membre – Présidente de Bourges Plus

Christine CHEZE-DHO

Jean LLARI

François DESCHAMPS

Membre – Conseillère Municipale – Ville de Bourges

Membre – Président Conseil de Développement Bourges Plus

Membre – Président Entraide Berruyère – Secrétaire de Séance

Annie MORDANT Membre – Représentant Action Logement

Guy LAGONOTTE Membre – Président de l'UDAF Thierry CHATELIN Membre – Président CAF du Cher

Denise DURANTON Membre – Représentant des locataires (CNL)
Marie-Claire FERRIER Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Claude HENRY Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Gilles GIRAUDON Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Maryvonne GOUDINOUX Membre – Représentant Syndicat CGT

**ETAIENT EXCUSES:** 

Pascal AUPY Membre - Vice-Président du Conseil Départemental

Maire de Charenton du Cher

Ghislaine de BENGY PUYVALLEE Membre – Conseillère Départementale

Maire de Ste Solange

Hugo LEFELLE Membre – Maire-Adjoint à la Ville de Bourges

Pouvoir à Irène FELIX

Lucien DAVID Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Pouvoir à Marie-Claire FERRIER

Jany LOEILLET Membre – Représentant Syndicat CFDT

Pouvoir à Thierry CHATELIN

Accusé de réception en préfecture 018-271800013-20210617-17062021\_11-DE Reçu le 18/06/2021

## **ASSISTAIT EGALEMENT A LA SEANCE:**

Frédéric DECOIN

Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

## PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION:

Pascal RIGAULT Directeur Général

Benoît LEMAIGRE Directeur Général Adjoint - Directeur Technique et Développement
Jean-Luc PINSON Directeur Général Adjoint - Directeur Financier et Informatique
Emilie LARAINE Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques

Stéphanie JOUVE Directrice des Ressources Humaines Claudie CAMUZAT Directrice Commerciale et Proximité

Nathalie CLOUET Directrice de la Clientèle

Nadège BEDU Assistante du Directeur Général

La séance est levée à 12 H 10.

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du Jeudi 17 Juin 2021 à 9 H 30

## XI - EMPRUNTS - SITUATION AU 31 MAI 2021

Conformément à la délibération du 22 mai 2015, un compte rendu des signatures de contrats d'emprunts et des demandes de garanties d'emprunts réalisées par délégation par le Directeur Général doit vous être présenté lors de chaque séance de Conseil d'administration.

Vous trouverez donc ci-inclus les tableaux valant compte rendu de ces délégations pour la période du 20 février au 31 mai 2021.

Je vous remercie de me donner acte de cette présentation.

DELIBERATION	
Le Conseil d'Administration prend acte de la s	ituation des emprunts au 31 mai 2021.
r	F
	222
Le Secrétaire de Séance,	Le Président,
François DESCHAMPS	Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme Bourges, le 18 juin 2021 Le Directeur Général de Val de Berry, Pascal RIGAULT



## COMPTE RENDU DES SOUSCRIPTIONS D'EMPRUNTS EFFECTUEES PAR LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH DU CHER

(article R\*421-18 du Code de la Construction et de l'Habitat)

31 mai 2021

P

20 février 2021

PERIODE DU

GARANTIE			2 -														
GARANTIE																	
GARANTIE CD18	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%									
MONTANT	282 546,00	223 000,00	340 000,00	286 000,00	208 891,00	34 414,00	606 458,00	97 027,00									
DATE DE SIGNATURE	04/03/2021	04/03/2021	09/03/2021	16/03/2021	11/05/2021	11/05/2021	11/05/2021	11/05/2021									
INDEX	LIVRET A	LIVRET A	LIVRET A	LIVRET A	LIVRET A	LIVRETA	LIVRETA	LIVRET A									
TAUX	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	0,30%	0,30%	1,10%	1,10%									
N° CONTRAT	5411048	5410855	5416647	5421412	5401967	5401966	5401969	5401968									
PRETEUR	CDC	CDC	CDC	CDC	CDC	CDC	CDC	CDC									
DATE DELIBERATION BUREAU			10/03/2021														
DATE DELIBERATION CA	04/12/2020	04/12/2020		04/12/2020	04/12/2020	04/12/2020	04/12/2020	04/12/2020									
FINANCEMENT (2)	PAM	PAM	PAM	PAM	PLAI Foncier	PLAI travaux	PLUS Foncier	PLUS travaux									
NB	235	20	35	118	10	10	0	10				Ì					
NATURE (1)	REHA	REHA	REHA	REHA	CN	CN	CN	CN									
COMMUNE	Diverses communes du Cher	SAINT DOULCHARD	Bourges - Guilbeau	ST AMAND - Didier Gerbaud	BIGNY VALLENAY	BIGNY VALLENAY	BIGNY VALLENAY	BIGNY VALLENAY									
N° PROGRAMME	rempt 235 chaudières et VMC	0188R2-0197R2	3056RA	0074R3-0082R4	0455C1	0455C1	0455C1	0455C1									

(1) CN: Construction Neuve AA: Acquisition Amélioration R: Réhabilitation

(2) PLUS: Prêt locatif à usage social PLS: Prêt locatif social PLAI: Prêt locatif aide d'intégration PLI: Prêt locatif intermédiaire PEX: Prêt locatif intermédiaire PHARE: Prêt EHPAD et Foyer PAM: prêt à l'amélioration CIL: Prêt employeurs

# COMPTE RENDU DES DEMANDES DE GARANTIES D'EMPRUNTS EFFECTUEES PAR LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH DU CHER

(article R\*421-18 du Code de la Construction et de l'Habitat)

31 mai 2021

пe

20 février 2021

PERIODE DU

GARANTIE CGLLS																		
GARANTIE COMMUNE																		
GARANTIE CD18	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%										
MONTANT	282 546,00	223 000,00	340 000,00	286 000,00	208 891,00	34 414,00	606 458,00	97 027,00										
PRETEUR	CDC	CDC	CDC	CDC	CDC	CDC	CDC	CDC										
DATE DELIBERATION BUREAU			10/03/2021															
DATE DELIBERATION CA	04/12/2020	04/12/2020		04/12/2020	04/12/2020	04/12/2020	04/12/2020	04/12/2020										
FINANCEMENT (2)	PAM	PAM	PAM	PAM	PLAI Foncier	PLAI travaux	PLUS Foncier	PLUS travaux										
NB LOGTS	235	20	35	118	10	10	10	10										
NATURE (a)	REHA	REHA	REHA	REHA	CN	CN	CN	S		l								
COMMUNE	Diverses communes du Cher	SAINT DOULCHARD	Bourges - Guilbeau	ST AMAND - Didier Gerbaud	BIGNY VALLENAY	BIGNY VALLENAY	BIGNY VALLENAY	BIGNY VALLENAY										
N° PROGRAMME	rempl 235 chaudières et VMC	0188R2-0197R2	3056RA	0074R3-0082R4	0455C1	0455C1	0455C1	0455C1										

(1) CN: Construction Neuve AA: Acquisition Amélioration R: Réhabilitation

(2) PLUS : Prêt locatif à usage social PLS : Prêt locatif social PLAI : Prêt locatif aide d'intégration PLI : Prêt locatif intermédiaire PEX : Prêt expérimental PHARE : Prêt EHPAD et Foyer REHABILITATION

Accusé de réception en préfecture 018-271800013-20210617-17062021\_12-DE Reçu le 18/06/2021

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

## Séance du Jeudi 17 Juin 2021 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT ET UN, le jeudi 17 juin à 9 Heures 30, s'est réuni, au Siège de Val de Berry en présentiel et en visioconférence, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration de Val de Berry.

**ETAIENT PRESENTS:** 

**Emmanuel RIOTTE** Président – Conseiller Départemental – Maire de St Amand Bernadette GOIN

Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo –

Maire de Berry-Bouy Jacques FLEURY

Membre - Vice-Président Conseil Départemental

Corinne CHARLOT Membre - Conseillère Départementale

Nicole PROGIN Membre - Vice-Présidente Conseil Départemental

Maire de St Florent sur Cher

Nathalie LEMARCHAND Membre – Représentant Caisse des Dépôts Annette BUREAU Membre - Maire-Adjointe d'Aubigny Sur Nère

Clarisse DULUC Membre - Maire d'Orval

Membre - Secrétaire Général du Secours Populaire Daniel ROBIN

Auguste DORLEANS Membre - Représentant Tivoli Initiatives Irène FELIX Membre - Présidente de Bourges Plus

Christine CHEZE-DHO Membre - Conseillère Municipale - Ville de Bourges Jean LLARI Membre - Président Conseil de Développement Bourges Plus François DESCHAMPS Membre - Président Entraide Berruyère- Secrétaire de Séance

Annie MORDANT Membre - Représentant Action Logement

**Guy LAGONOTTE** Membre - Président de l'UDAF Thierry CHATELIN Membre - Président CAF du Cher

Denise DURANTON Membre – Représentant des locataires (CNL) Marie-Claire FERRIER Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Claude HENRY Gilles GIRAUDON Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Maryvonne GOUDINOUX Membre - Représentant Syndicat CGT

**ETAIENT EXCUSES:** 

Pascal AUPY Membre - Vice-Président du Conseil Départemental

Maire de Charenton du Cher

Ghislaine de BENGY PUYVALLEE Membre - Conseillère Départementale

Maire de Ste Solange

Membre – Maire-Adjoint à la Ville de Bourges **Hugo LEFELLE** 

Pouvoir à Irène FELIX

Lucien DAVID Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Pouvoir à Marie-Claire FERRIER

Jany LOEILLET Membre – Représentant Syndicat CFDT

Pouvoir à Thierry CHATELIN

Accusé de réception en préfecture 018-271800013-20210617-17062021\_12-DE Reçu le 18/06/2021

## **ASSISTAIT EGALEMENT A LA SEANCE:**

Frédéric DECOIN

Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

## PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION:

Pascal RIGAULT Directeur Général

Benoît LEMAIGRE Directeur Général Adjoint - Directeur Technique et Développement
Jean-Luc PINSON Directeur Général Adjoint - Directeur Financier et Informatique
Emilie LARAINE Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques

Stéphanie JOUVE Directrice des Ressources Humaines Claudie CAMUZAT Directrice Commerciale et Proximité

Nathalie CLOUET Directrice de la Clientèle

Nadège BEDU Assistante du Directeur Général

La séance est levée à 12 H 10.

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

## Séance du Jeudi 17 Juin 2021 à 9 H 30

## XII - COMPTE FINANCIER 2020

## 1. Rapport financier 2020

Le présent compte financier retrace l'ensemble des opérations comptabilisées sur l'exercice 2020 par les services financiers.

Un audit de conformité a été réalisé en 2 phases par notre commissaire aux comptes FIDUCIAL:

- Phase intermédiaire en présentiel du 8 au 9 décembre 2020
- Phase finale à distance en mars 2021.

Le rapport établi à l'issue vous est présenté dans un point à suivre de l'ordre du jour.

En préambule, difficile de passer sous silence le contexte sanitaire qui, pour la première fois, a pesé sur le quotidien des habitants de la planète toute entière.

Bien que gérée au plus près, la crise sanitaire a significativement impacté le lancement et le déroulement des opérations patrimoniales, tant démolitions que constructions neuves ou réhabilitations.

L'efficacité des dispositions prises au sein de Val de Berry en matière de lutte contre la vacance nous permettent de constater une nette et favorable inversion entre la vacance voulue et celle subie.

Enfin, l'aboutissement de dossiers contentieux importants avec la DGFiP abonde de manière très significative un résultat comptable confortable.

	Compte de résultat
RECETTES	
Prévisions budgétaires totales	61 854 000 €
Produits nets comptabilisés	57 566 294 €
<u>Depenses</u>	
Prévisions budgétaires totales	62 549 900 €
Charges nettes comptabilisées	53 360 286 €
RESULTAT	
Previsionnel	-695 900 €
REALISE	4 206 008 €

## COMPTE DE RESULTAT

Les charges nettes réalisées représentent 85,31% des prévisions, et progressent de 3,98% par rapport à 2019.

Les produits constatés progressent quant à eux de 8,70% pour un taux de couverture des prévisions de 93,07%.

La construction du résultat comptable, arrêté à 4,2 M€ (contre 1,6 M€ en 2019), résulte de l'addition de 4 composantes :

- Le résultat d'exploitation (-1 318 k€) correspond au solde entre les charges et les produits directement liés à l'activité locative de l'organisme
- Le résultat financier (160 k€) correspond au solde entre les charges et les produits générés par les opérations financières réalisés par l'organisme, hors gestion de la dette locative
- Le résultat exceptionnel (5 366 k€) découle quant à lui du solde entre les charges et les produits non récurrents.
- L'impôt sur les sociétés (-2 k€)

L'ensemble de ces données est retracé dans l'annexe réglementaire XII (fiche 2) « Soldes intermédiaires de gestion »

## RESULTAT D'EXPLOITATION

L'exploitation courante de 2020 affiche un résultat de -1,3 M€ contre 0,3 M€ en 2019. Cette situation découle principalement, d'une part de la hausse de la RLS (710 k€), et d'autre part en raison d'une augmentation conséquente des dépenses de gros entretien de notre parc locatif (638 k€).

Le montant des loyers quittancés des logements (indemnités d'occupation incluses et hors RLS) progresse à 36,2 M€ contre 35,9 M€ en 2019. La réduction de loyers de solidarité s'élève à -2,5 M€.

Le montant des loyers des logements non quittancés s'élève à 6,8 M€ contre 6,9 M€ en 2019, répartis comme suit

Pour cause de vacance commerciale ou technique
 Pour cause de démolitions
 Logements réservés à l'usage de Val de Berry (loges)
 3 278 k€ (-879 k€)
 3 427 k€ (+787 k€)
 75 k€ (-)

La livraison des 16 logements du Bourdoiseau à Vierzon, initialement prévue en 2020, a été reportée à 2021 en raison de la crise sanitaire et de l'arrêt temporaire du chantier au printemps 2020.

Les produits issus de la location des commerces, garages et parkings sont en légère hausse de 1,16% à 1,13 M€.

Les redevances facturées aux gestionnaires des foyers sont stables à 1,84 M€.

Des suppléments de loyer de solidarité ont été quittancés aux locataires n'ayant pas fourni leurs justificatifs de ressources pour un total de 0,06 M€, en baisse de 5%. Il est rappelé que ces produits sont reversés pour 85% avec la cotisation CG2LS.

L'enveloppe consacrée aux charges récupérables est stable à 8,3 M€ (-0,38%).

Les charges récupérables non récupérées s'élèvent à 1 367 k€ (1 266 k€ en 2019), dont 1 340 k€ au titre des logements vacants, notamment en raison de l'accélération de la vacance pour démolitions. Elles représentent 16,38% des charges récupérables contre 15,12% l'an passé.

Les charges de personnel (hors intérim) s'établissent à 8 M€ contre 7,9 M€ en 2019 (+1,79%). Elles demeurent toutefois inférieures aux prévisions inscrites dans Visial.

Certaines de ces charges n'ont pas de caractère pérenne et vont diminuer, voire disparaître dans les prochaines années.

Les charges de personnel intègrent :

- Les rémunérations de l'ensemble des personnels en activité au sein de l'office, fonctionnaires et salariés de droit privé et public,
- Les rémunérations des fonctionnaires en surnombre et ceux mis à disposition du centre de gestion,
- La valorisation des congés payés affectés aux comptes épargne temps
- Les indemnités allouées dans le cadre des protocoles de rupture conventionnelle,
- Les indemnités chômage dues aux anciens personnels ayant quitté l'office, notre organisme ayant fait le choix de l'auto assurance,
- Les charges patronales découlant de l'ensemble des rémunérations et prestations cidessus (sociales et fiscales),
- La part employeur des cotisations des contrats d'assurances du personnel (prévoyance et mutuelle),
- La subvention allouée au comité social et économique,
- Les achats et cotisations relatifs à la médecine du travail,

Les charges représentatives d'autres consommations et prestations externes progressent de 3,92%, de  $10.5 \text{ M} \in \text{à } 10.9 \text{ M} \in (+0.4 \text{ M} \in)$ . Les variations les plus significatives concernent :

-	La sous traitance en lien avec le patrimoine locatif	+88 k€
-	L'entretien et les réparations courants sur patrimoine locatif	-213 k€
-	Le gros entretien	+638 k€
-	Les rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-244 k€
-	La cotisation CGLLS	+141 k€

Les dotations aux amortissements, dépréciations et provisions présentent les variations suivantes :

-	Dotations aux amortissements	-126 k€
-	Dotation à la provision pour gros entretien	+288 k€
-	Dotation à la provision pour IFC	+ 39 k€
-	Dotations pour autres charges (amiante, démolitions, RH)	+406 k€

La taxe foncière est en légère hausse de 1,89% à 4,5 M€.

La charge financière de la dette locative (hors préfinancement) s'élève à 2,6 M€, en baisse significative de 366 k€ (-12,20%) consécutive à la baisse du taux du livret A, principal index de notre endettement.

## RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier subit l'impact de la baisse du rendement du livret A au 1<sup>er</sup> février 2020 de 0,75% à 0,50%. Il s'élève à 160 k€ contre 250 k€ en 2019.

## RESULTAT EXCEPTIONNEL

Il progresse globalement de 4,25 M€, augmentation justifiée principalement par :

- La remise gracieuse obtenue auprès du Comité du Contentieux Fiscal, relatif à l'abattement de taxe foncière 2017 (628 k€)
- La décision du Conseil d'Etat de débouter la Direction Générale des Finances Publiques dans le litige portant sur les dégrèvements de taxes foncières 2015, 2016 et 2017, ayant permis la délivrance des notifications de dégrèvements 2016 (415 k€)
- La comptabilisation de la quote part de subventions ANRU correspondant aux dépenses réalisées au titre des démolitions depuis l'engagement des opérations (3 689 k€)

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 3,3 M€ contre 2,1 M€ en 2019, et les produits exceptionnels évoluent de 3,3 M€ à 8,7 M€.

Les variations concernent

-	Valeurs nettes comptables des sorties d'actifs	- 271 k€
-	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	+ 58 k€
-	Autres charges exceptionnelles (démolitions, sinistres)	+1 571 k€
-	Dotations exceptionnelles	- 209 k€

- Produits de cessions d'éléments d'actif + 215 k€
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion (subventions CG2LS, dégrèvements TFPB)
   +1 247 k€
- Autres produits exceptionnels (remboursements sur sinistres, subventions pour démolitions) +3 937 k€

## **AUTOFINANCEMENT**

La capacité d'autofinancement de l'office est arrêtée à 14,8 M€, contre 11,9 M€ en 2019. Après déduction du remboursement du capital de l'annuité locative (hors remboursements anticipés) et de la dotation aux amortissements des intérêts compensateurs, l'autofinancement net HLM de l'exercice, tel que défini par l'article R423-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, s'établit à 3 462 k€ contre 568 k€ en 2019.

Le ratio d'autofinancement net HLM est de 9,35% contre 1,52% en 2019).

## TABLEAU DE FINANCEMENT

Il s'équilibre à 32 M€.

Les variations de l'exercice se décomposent comme suit :

## En ressources

0	Capitaux propres	+ 5,2 M€
0	Cessions d'actifs immobilisés	+ 1,8 M€
0	Augmentation des dettes financières	+10,2 M€

## En emplois

0	Actifs immobilisés	+11,9 M€
0	Charges à répartir sur plusieurs exercices	- 0,1 M€
0	Réduction des capitaux propres	+ 0,1 M€
0	Remboursement des dettes financières	+13,5 M€

Compte tenu de la capacité d'autofinancement mentionnée ci-dessus, on constate un apport au fonds de roulement de 6,6 M€.

## STRUCTURE DU BILAN

Après clôture de l'exercice 2020, le fonds de roulement de l'office (ressources permanentes – emplois permanents) s'élève à 52,1 M€ (2019 = 45,5 M€) et le potentiel financier (fonds de roulement – provisions pour risques et charges – PGE – dépôts de garantie – amortissement courus non échus) à 28,8 M€ (2019 = 23,2 M€).

Le total des disponibilités de l'office s'élève à 39,8 M€.

## 2. Rapport sur la dette au 31/12/2020

Le taux de rémunération du livret A est passé de 0,75 % à 0,50 % au 1er février 2020.
Pour financer ses investissements l'OPH du Cher a contracté 30 contrats de prêts et 5
renégociations d'emprunts PLS ex DEXIA au cours de l'année 2020 :
□ 10 contrats de prêts pour la réhabilitation de 611 logements, pour un montant global de
2 167 734,00 €
□ 20 contrats de prêts pour la construction de 91 logements et d'un EHPAD de 76 lits
d'un montant total de 13 738 312,00 €
consécutivement au souhait de désengagement de DEXIA, 5 emprunts DEXIA PLS ont
fait l'objet d'un rachat avec reprise de la dette correspondante par la Banque des Territoires.

L'encours au 31/12/2019 de la dette de Val de Berry s'élevait à 225 M€. Fin 2020, il est de 221 M€ soit un désendettement global de -3 M€ (-1.47%).

## 3. Informations sur les délais de paiement

Les articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du code de commerce précisent que les sociétés dont les comptes sont certifiés par un Commissaire aux Comptes doivent présenter la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance. Les états 2019 et 2020 sont joints en annexe du présent rapport.

## 4. Affectation du résultat 2020

Résultat de l'exercice : les écritures de cessions d'immobilisations enregistrées en 2020 (cessions de logements et terrains bâtis) se soldent par une plus-value nette de 854 679,59 €. Cette plus-value nette doit être imputée au compte 10685.

Le résultat excédentaire de l'exercice 2020 (4 206 008,77 €) minoré de la plus-value nette sur cessions ci-dessus, soit 3 351 329,18 €, est affecté au compte 110 « Report à nouveau créditeur ».

Ce report à nouveau créditeur pourra, au fur et à mesure des besoins, servir à alimenter le compte 1067 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement » lors de la clôture financière des opérations de construction et de remplacement de composants.

## Il est proposé aux Membres du Conseil d'Administration :

- D'approuver le compte financier 2020 et ses annexes légales.
- D'affecter le résultat excédentaire de 4 206 008,77 € :
  - 1. au crédit du compte 10685 pour un montant de 854 679,59 €
  - 2. au crédit du compte 110 « Report à nouveau créditeur » pour un montant de 3 351 329,18 €

VOTE: NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES: 25 POUR: 22 CONTRE: 0 ABSTENTION: 3

## **DELIBERATION**

Le Conseil d'Administration approuve le compte financier 2020 et ses annexes légales. Il donne son accord pour affecter le résultat excédentaire de 4 206 008,77 € aux crédits des comptes 10685 et 110 « Report à nouveau créditeur pour les montants précités.

Le Secrétaire de Séance, François DESCHAMPS

Le Président, Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme Bourges, le 18 juin 2021 Le Directeur Général de Val de Berry, Pascal RIGAULT

## INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

**EXERCICE 2019** 

(conformément aux dispositions des articles L441-6-1 et D441-4 du code de commerce)

				-	réglées à la ne est échu						réglées à la me est échu	
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus
(A) Tranches de reta	ard de paie	ment										
Nombre de factures	933					220				- 18.5		
Montant total des	0											
factures TTC en K€	1 696	298				298						
Pourcentage du total												
des achats TTC de												
l'exercice	3,28%	0,58%				0,58%						
Pourcentage du CA TTC												
de l'exercice												
(B) Factures exclu	ies du (A) r	elatives à	des dettes	et créance	es litigieuse	s ou non co	mptabilis	ées				
Nombre de factures												
exclues												
Montant total TTC des						- 1						
factures exclues en K€												
(C) Délais de paie	ment de ré	férence ut	ilisés (con	tractuel ou	ı délai légal	- article L4	41-6 оц а	rticle L443	1 du code	de comme	rce)	
Délais de paiement												
utilisés pour le calcul		1-11	ar alaa .	171 15 17	,, ,,		_			171 > 17	() ()	
des retards de	De	iais contra	ctueis ou c	ieiais iegau	x/à précis	er	D	eiais contra	actueis ou c	ieiais iegau	x/à précis	er
paiement												

	Article D		ctures reçu nent au cou	-	connu un re ercice	etard de	Article (		actures ém ment au co	-		etard de
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus
(A) Tranches de reta	ard de paiei	ment										
Nombre de factures	14364					2521		E311-1	9	567	317 347	
Montant total des												
factures TTC en K€	45 806	3 932	1			3 932						
Pourcentage du total												
des achats TTC de						- 1						
l'exercice	88,54%	7,60%	0,00%			7,60%						
Pourcentage du CA TTC						10.00						
de l'exercice			51 55									
(B) Factures exclu	ies du (A) r	elatives à «	des dettes	et créance	s litigieuse	s ou non co	mptabilis	ées				
Nombre de factures												
exclues												
Managed Internal Tree dec												
Montant total TTC des												
factures exclues en K€												
(C) Délais de paie	ment de ré	férence ut	ilisés (cont	ractuel ou	ı délai léga	l - article L4	41-6 ou a	rticle L443	-1 du code	de comme	rce)	
Délais de paiement												
utilisés pour le calcul			D (1 )				_			121 * 12	15	
des retards de			Délais	iegaux			ט	elais contr	actuels ou o	ielais legau	ix / a precis	er
paiement												

## **INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT**

## **EXERCICE 2020**

(conformément aux dispositions des articles L441-6-1 et D441-4 du code de commerce)

					réglées à la ne est échu						réglées à la ne est échu	
	0 jour '	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus
(A) Tranches de reta	ard de paie	ment										
Nombre de factures	915					212				,		
Montant total des	1					- 1						
factures TTC en K€	1 107	1 678				1 678						
Pourcentage du total des achats TTC de												
l'exercice	1,95%	2,96%				2,96%						
Pourcentage du CA TTC					100	2 1 12						
de l'exercice						44						
(B) Factures exclu	ies du (A) r	elatives à	des dettes	et créance	s litigieuse	s ou non co	mptabilis	ées				
Nombre de factures exclues												
Montant total TTC des						- 1						
factures exclues en K€												
(C) Délais de paie	ment de ré	férence ut	ilisés (con	tractuel ou	ı délai légal	- article L4	41-6 ou a	rticle L443-	-1 du code	de comme	rce)	
Délais de paiement												
utilisés pour le calcul	D.4	lais saatus	ctuals as	lálais lása:	ıx / à précis	<u> </u>	,	álais santo	actuals acc	lálaic láca:	ıx / à précis	
des retards de	DE	iais contra	crueis ou c	ieiais iegat	ix / a precis	ei	U	eidis contr	actueis ou (	ieiais iegat	ix / a precis	ei
paiement												

	Article D		-	ues ayant d urs de l'exc	connu un re ercice	etard de	Article I		actures ém ment au co	•	connu un re ercice	etard de
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus
(A) Tranches de reta	ard de paie	ment										
Nombre de factures	17911					997						
Montant total des factures TTC en K€	50 159	3 638	4	34		3 675						
Pourcentage du total des achats TTC de												
l'exercice Pourcentage du CA TTC de l'exercice	88,59%	6,43%	0,01%			6,49%						
	(8)	alastica A	d		a littata	A.E. LON	t = b:11:-					
(B) Factures exclusion  Nombre de factures	jes du (A) r	elatives a	des dettes	et creance	s intigieuse	s ou non co	mptabilis	ees		_		
exclues												
Montant total TTC des												
factures exclues en K€												
(C) Délais de paie	ment de ré	férence ut	tilisés (con	tractuel ou	ı délai léga	l - article L4	41-6 ou a	rticle L443	-1 du code	de comme	rce)	
Délais de paiement												
utilisés pour le calcul			Dálaic	légaux			Р	élais contr	actuels ou	احمكا عنداكه	ıx / à précis	ar
des retards de			Delais	legaux		- 1	L	ciais CUIILI	actuels ou i	aciais iegal	iv / a bi ecis	CI
paiement												

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20210617-17062021\_13-DE
Reçu le 18/06/2021

Val de Berry

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

## Séance du Jeudi 17 Juin 2021 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT ET UN, le jeudi 17 juin à 9 Heures 30, s'est réuni, au Siège de Val de Berry en présentiel et en visioconférence, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration de Val de Berry.

**ETAIENT PRESENTS:** 

Emmanuel RIOTTE Président - Conseiller Départemental - Maire de St Amand

Bernadette GOIN Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo –

Maire de Berry-Bouy

Jacques FLEURY Membre – Vice-Président Conseil Départemental

Corinne CHARLOT Membre – Conseillère Départementale

Nicole PROGIN Membre – Vice-Présidente Conseil Départemental

Maire de St Florent sur Cher

Nathalie LEMARCHAND Membre – Représentant Caisse des Dépôts Annette BUREAU Membre – Maire-Adjointe d'Aubigny Sur Nère

Clarisse DULUC Membre – Maire d'Orval

Daniel ROBIN Membre – Secrétaire Général du Secours Populaire

Auguste DORLEANS Membre – Représentant Tivoli Initiatives Irène FELIX Membre – Présidente de Bourges Plus

Christine CHEZE-DHO

Jean LLARI

François DESCHAMPS

Membre – Conseillère Municipale – Ville de Bourges

Membre – Président Conseil de Développement Bourges Plus

Membre – Président Entraide Berruyère– Secrétaire de Séance

Annie MORDANT Membre – Représentant Action Logement

Guy LAGONOTTE Membre – Président de l'UDAF Thierry CHATELIN Membre – Président CAF du Cher

Denise DURANTON Membre – Représentant des locataires (CNL)
Marie-Claire FERRIER Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Claude HENRY Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Gilles GIRAUDON Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Maryvonne GOUDINOUX Membre – Représentant Syndicat CGT

**ETAIENT EXCUSES:** 

Pascal AUPY Membre - Vice-Président du Conseil Départemental

Maire de Charenton du Cher

Ghislaine de BENGY PUYVALLEE Membre – Conseillère Départementale

Maire de Ste Solange

Hugo LEFELLE Membre – Maire-Adjoint à la Ville de Bourges

Pouvoir à Irène FELIX

Lucien DAVID Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Pouvoir à Marie-Claire FERRIER

Jany LOEILLET Membre – Représentant Syndicat CFDT

Pouvoir à Thierry CHATELIN

Accusé de réception en préfecture 018-271800013-20210617-17062021\_13-DE Reçu le 18/06/2021

## **ASSISTAIT EGALEMENT A LA SEANCE:**

Frédéric DECOIN

Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

## PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION:

Pascal RIGAULT Directeur Général

Benoît LEMAIGRE

Jean-Luc PINSON

Emilie LARAINE

Directeur Général Adjoint - Directeur Technique et Développement
Directeur Général Adjoint - Directeur Financier et Informatique
Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques

Stéphanie JOUVE Directrice des Ressources Humaines Claudie CAMUZAT Directrice Commerciale et Proximité

Nathalie CLOUET Directrice de la Clientèle

Nadège BEDU Assistante du Directeur Général

La séance est levée à 12 H 10.

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du Jeudi 17 Juin 2021 à 9 H 30

## XIII – RAPPORT D'AUDIT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA GESTION 2020

Monsieur Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes, présente le rapport d'audit sur la gestion 2020 de Val de Berry.

## **DELIBERATION**

Le Conseil d'administration prend acte du rapport d'audit du Commissaire aux Comptes sur la gestion 2020 de Val de Berry.

Le Secrétaire de Séance, François DESCHAMPS

Le Président, Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme Bourges, le 18 juin 2021 Le Directeur Général de Val de Berry, Pascal RIGAULT





## SOCIETE FIDUCIAIRE NATIONALE DE REVISION COMPTABLE

Société Anonyme de Commissariat aux Comptes au capital de 250 000 € - 334 301 488 RCS Nanterre Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

Paris la Défense – 41, rue du Capitaine Guynemer – 92925 LA DEFENSE cedex – Site : www.fiducial.fr

Val de BERRY (OPH DU CHER)

## 14 Rue Jean- Jacques Rousseau 18 000 Bourges

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



## Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020

Mesdames, Messieurs les Administrateurs,

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de VAL DE BERRY relatifs à l'exercice clos le 31 12 2020, 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 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.

Votre office constitue des provisions telles que décrites dans les notes : « La provision pour créances locataires douteuses », « La provision pour autres créances douteuses », « La provision pour remise en

état du patrimoine », « Provisions pour autres charges », « Provisions pour litiges », « Provision pour indemnités de fin de carrier », « Provision pour gros entretien », « Provision pour charges sur opérations immobilières », « Dépréciation sur stocks », «Dépréciation avant démolitions » et «Amortissements exceptionnels » de l'annexe aux comptes annuels. S'agissant des éléments pris en compte pour déterminer ces provisions, nous avons examiné les procédures en vigueur dans votre office pour leur recensement, leur évaluation et leur traduction comptable. Nous nous sommes assurés que les informations concernant ces provisions étaient décrites de façon appropriée dans les notes de l'annexe.

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.

## 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 financier de la Direction et dans les autres documents adressés aux administrateurs sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## 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'entité ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la Direction.

## 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.823-10-1 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.

Courbevoie, le 3 juin 2021

Le Commissaire aux Comptes FIDAUDIT

Membre du réseau FIDUCIAL

Bruno AGEZ

Annexe III

## **BILAN - ACTIF**

				Exercic	e 2020		Exercice 2019
	N° de compte	ACTIF	Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7
	20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	5 793 636,06	2 153 635,91	3 640 000,15	3 640 000,15	3 868 244,70
	201	Frais d'établissement					
	2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	4,00 5 793 632,06	4,00 2 153 631,91	3 640 000,15		3 868 244,70
	203-205-206-2085-2088 232-237	Autres (1) Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	5 795 032,00	2 100 001,91	3 640 000,15		3 000 244,70
	202 207	ministration in the report and the state of					
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	546 963 500,61	238 074 332,33	308 889 168,28	308 889 168,28	321 623 552,54
	2111 2112-2113-2115	Terrains nus Terrains aménagés, loués, bâtis	247 785,71 18 609 579,97		247 785,71 18 609 579,97		268 309,26 18 600 998,62
	212	Agencements et aménagements de terrains	10 009 379,97		16 009 379,97		16 000 996,02
	213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	451 427 470,31	212 366 243,01	239 061 227,30		249 233 620,54
ш	214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	24 081 065,62	10 914 561,67	13 166 503,95		13 704 946,73
ြု	21315-2135-21415-2145 21318-21418	Bâtiments administratifs Autres ensembles immobiliers	7 846 070,97 42 885 526,88	4 065 231,49 9 342 126,17	3 780 839,48 33 543 400,71		3 947 001,21 35 332 378,69
	215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	1 866 001,15	1 386 169,99	479 831,16		536 297,49
18							
CTIF IMMOBILIS	22	Immeubles en location-vente,en location-attribution ou reçus en affectation					
≝	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	12 665 407,51		12 665 407,51	12 665 407,51	3 167 458,48
PC.	2312	Terrains	50 083,52		50 083,52	12 000 407,01	10 500,00
~	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	12 589 725,76		12 589 725,76		3 025 804,86
	238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	25 598,23		25 598,23		131 153,62
	26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	666 750,00		666 750,00	666 750,00	26 250,00
	261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	664 000,00		664 000,00	230 . 00,00	23 500,00
	2741	Prêts participatifs					
	272 2781-2782	Titres immobilisés (droits de créances) Prêts pour accession					
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	2 750,00		2 750,00		2 750,00
	2678-2768	Intérêts courus					
		TOTAL (I):	566 089 294,18	240 227 968,24	325 861 325,94	325 861 325,94	328 685 505,72
		TOTAL (I).	000 000 204,10	240 227 500,24	020 001 020,04	020 001 020,04	020 000 000,12
		STOCKS ET EN-COURS	527 072,27	125 000,00	402 072,27	402 072,27	402 072,27
	31 (net 319) 33	Terrains à aménager Immeubles en cours	527 072,27	125 000,00	402 072.27		402 072,27
	100	Immeubles achevés :	021 012,21	120 000,00	402 012,21		402 07 2,27
	35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente					
	358 37	Temporairement loués  Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
	32	Approvisionnements					
	409	FOURNISSEURS DEBITEURS	34 300,00		34 300,00	34 300,00	
		CREANCES D'EXPLOITATION	19 799 922,81	4 259 084,04	15 540 838,77	15 540 838,77	8 964 502,01
	411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	30 944,87		30 944,87		(4 169 957,49)
_	412-4113 413-414-417	Créances sur acquéreurs Clients - autres activités et autres					
CIRCULANT	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs					
님	416	Clients douteux ou litigieux	7 519 204,12	4 259 084,04	3 260 120,08		6 854 514,03
ြည	418 42-43-44 sauf 441	Produits non encore facturés Autres	277 000,00 752 674,39		277 000,00 752 674,39		206 730,68 229 080,45
∣≅	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	11 220 099,43		11 220 099,43		5 844 134,34
ACTIF			2 054 507 05	44.000.00		2 042 044 27	450 404 51
Ç	458	CREANCES DIVERSES (3) Membres - Opérations faites en commun et en GIE	3 851 527,95	11 286,28	3 840 241,67	3 840 241,67	456 131,54
`	46 (sauf 461)	Débiteurs divers	3 851 527,95	11 286,28	3 840 241,67		456 131,54
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
	4615 47 (sauf 476-4781)	Opérations d'aménagement Comptes transitoires ou d'attente					
		·					
	50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
		DISPONIBILITES	39 822 283.34		39 822 283,34	20 000 000 04	40 160 074 50
	511	DISPONIBILITES Valeurs à l'encaissement	აყ 8∠∠ 283,34		ა <del>ა</del> 8∠∠ 283,34	39 822 283,34	40 168 871,58
	515	Compte au Trésor					
	516	Comptes de placement court terme	35 522 657,47		35 522 657,47		36 850 039,80
	5188 Autres 51	Intérêts courus à recevoir Comptes courant - Autres que le Trésor	4 299 625,87		4 299 625,87		3 318 831,78
	53-54	Caisse, régies d'avances et accréditifs	. 200 020,07		. 250 020,07		
$\vdash$	406	Charges constatées d'avance	222 000 70		222 000 70	223 980,72	100 254 70
8	486	Charges constatees a avance	223 980,72		223 980,72	223 980,72	199 351,70
SATI		TOTAL (II):	64 259 087,09	4 395 370,32	59 863 716,77	59 863 716,77	50 190 929,10
ARI		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				
COMPTES DE REGULARISATION	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	73 197,50		73 197,50	73 197,50	182 668,89
RE	100	TOTAL (III):	73 197,50		73 197,50	73 197,50	182 668,89
S DE	169	Primes de remboursement des obligations					
PTE	476-4781	TOTAL (IV) : Différences de conversion ou d'indexation - Actif					
Ö	-10-4/01						
10		TOTAL (V):  TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	630 421 578,77	244 623 338,56	385 798 240,21	385 798 240,21	379 059 103,71
L		(ITHTHITIVE	000 421 010,11	277 020 000,00	300 / 30 240,21	000 / 30 240,21	0,0000 100,71

(1) Dont droit	(2) Dont à moins	(3) Dont à plus
au bail	d'un an	d'un an

Annexe III

## **BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT**

			Exercic	ce 2020	Exercice 2019
	N° de compte	PASSIF	Détail	Totaux partiels	
	1	2	3	4	5
	10	DOTATIONS ET RESERVES		27 559 874,95	27 106 253,95
	102 103	Dotations Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	405 388,28 833 324,42		405 388,28 833 324,42
	104	Prime de fusion	12 691 333,20		12 691 333,20
	106 1067	Réserves :  Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	9 459 003,10		9 459 003,10
ဟ	10685	Réserves sur cessions immobilières	4 170 825,95		3 717 204,95
2	10688	Réserves diverses	·		
ᆼ	11	Report à nouveau (a)	31 718 792,71	31 718 792,71	30 535 091,79
CAPITAUX PROPRE					
Ιš	12	Résultat de l'exercice (a)  Montant brut Inscrit au résultat	4 206 008,77	4 206 008,77	1 637 321,92
Ĕ	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT         112 865 784,77         -36506650,86	76 359 133,91	76 359 133,91	74 165 597,99
¥					
١					
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
	145 1671	Amortissements dérogatoires Titres participatifs			
	1071	Thues parasipanis			
_		TOTAL (I):	139 843 810,34	139 843 810,34	133 444 265,65
ပ္	15	PROVISIONS		10 486 373,63	9 923 589,85
R	151 -152	Provisions pour risques	7 000,00		34 000,00
PROV. R&C	1572 153-158	Provisions pour gros entretien  Autres provisions pour charges	5 249 217,00 5 230 156,63		4 961 538,00 4 928 051,85
E.					
_		TOTAL (II):	10 486 373,63	10 486 373,63	9 923 589,85
	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		224 619 361,02	228 305 410,95
	162 163	Participation des employeurs à l'effort de construction  Emprunts obligataires	3 639 316,86		3 773 445,40
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
	1641 1642	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)  C.G.L.L.S	212 006 422,74 4 965 161.84		212 509 612,65 5 359 178,73
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	87 561,41		809 699,71
	1648 165	Autres établissements de crédit  Dépôts et cautionnements reçus :	479 400,77		1 897 267,38
	1651	Dépôts de garantie des locataires	1 773 909,78		1 758 545,72
	1654 1658	Redevances (location-accession) Autres dépôts			
	1000	Emprunts et dettes financières diverses :			
	166 167 (sauf 1677 et 1671)	Participation des salariés aux résultats Emprunts assortis de conditions particulières	267 399,94		356 533,28
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	201 339,34		330 333,20
	168 (sauf 1688) 16881	Autres emprunts et dettes assimilées Intérêts courus non échus	1 314 929,13		1 658 459,19
	16882	Intérêts courus capitalisables	12 061,05		1 036 439,19
	16883	Intérêts compensateurs	73 197,50		182 668,89
တ	5181-519	Crédits et lignes de trésorerie			
DETTES	229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
١Ë	419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		903 041,57	1 341 235,45
-	4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs	144 041,57	903 041,37	307 681,06
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	759 000,00		1 033 554,39
	404 4004 400: ::::	DETTES D'EXPLOITATION		4 798 641,67	4 271 823,01
	401-4031-4081-40711(b)- 40721(b)	Fournisseurs	3 742 294,62		3 155 094,10
	402-4032-4082-40712(b)-		5 204,02		2 .55 554,10
	40722(b) 42-43-44	Fournisseurs de stocks immobiliers  Dettes fiscales, sociales et autres	1 056 347,05		1 116 728,91
	12 10 11	DETTES DIVERSES	1 000 0 11 ,000	0.504.504.00	
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		2 501 561,98	1 040 215,34
	404-405-4084-40714(b)-	Fournisseurs d'immobilisations	0 070 507 07		075 405 70
	40724(b) 269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	2 376 507,97		975 135,79
		Autres dettes:	71 239,03		
	4551 458	compte courant associé Membres - Opérations faites en commun et en GIE			
	4088-46 (sauf 461) 461 (sauf 4615)	Créanciers divers Opérations pour le compte de tiers	16 750,41 37 064,57		26 247,45 38 832,10
	4615	Opérations d'aménagement	37 004,57		30 032,10
	47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente			
نيا	487	Produits constatés d'avance :		2 645 450,00	732 563,46
15	4871-4878 4872	Au titre de l'exploitation et autres Produits des ventes sur lots en cours	2 645 450,00		732 563,46
de REGUL.	4873	Rémunérations des frais de gestion PAP			
s de		TOTAL (III):	235 468 056,24	235 468 056,24	235 691 248,21
Cptes	477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif TOTAL (IV) :	,		
၂		TOTAL GENERAL (I) + (II) + (IV) :	385 798 240,21	385 798 240,21	379 059 103,71
		(a) Montant précédé du signe mains lorsqu'il s'agit de pertes	303 / 90 240,21	JOD / 90 Z4U,Z1	319 009 103,71

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes. (b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) Dont à plus d'un an (2) Dont à moins d'un an

Annexe IV

## **COMPTE DE RESULTAT - CHARGES**

			EXERCICE 2020		EXERCICE
N°COMPTE	CHARGES	CHARGES	CHARGES NON	TOTAUX	2019
1	2	RECUPERABLES 3	RECUPERABLES 4	PARTIELS 5	6
•	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	8 344 192,82	38 919 847,89	47 264 040,71	45 919 348,11
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	7 022 296,62	10 949 377,86	17 971 674,48	17 499 699,13
60 (net de 6092)	Achats stockés :	7 022 200,02	10 0 10 077,00	11 01 1 07 1,10	11 100 000,10
601 602	Terrains Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
603	Variations des stocks (a):				
6031 6032	Terrains Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098) 606 (net de 6096)	Achats liés à la production de stocks immobiliers Achats non stockés de matières et fournitures	3 527 856,94	451 159,75	3 979 016,69	4 000 101,47
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	3 494 439,68	10 498 218,11	13 992 657,79	13 499 597,66
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)  Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	3 312 104,37 182 335.31	914 430,50 1 593 009,43	4 226 534,87 1 775 344,74	4 084 010,70
6151 6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	162 335,31	4 745 697,41	4 745 697.41	1 968 792,53 4 107 586,47
6156	Maintenance		189 836,50	189 836,50	172 418,49
6158 612	Autres travaux d'entretien  Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		241 985,21 6 417,98	241 985,21 6 417,98	202 986,88 4 959,97
616	Primes d'assurances		293 293,52	293 293,52	288 363,66
621	Personnel extérieur à l'organisme		28 343,41 868 891,48	28 343,41 868 891,48	52 109,70
622 623	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires Publicité, publications, relations publiques		107 591,06	107 591,06	1 110 854,87 128 653,25
625	Déplacements, missions et réceptions		64 520,93	64 520,93	92 734,33
6285 Autres 61 et 62	Redevances Autres		1 444 200,68	1 444 200,68	1 286 126,81
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	1 266 129,30	5 326 943,29	6 593 072,59	6 575 543,90
631-633 (net de 6319, 6339 et 6359)	Sur rémunérations	4 268,32	642 407,99	646 676,31	703 783,95
63512	Taxes foncières		4 520 136,42	4 520 136,42	4 436 777,83
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 261 860,98	164 398,88	1 426 259,86	1 434 982,12
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489) 641-6481 (net du 6419 et 64891)	Charges de personnel Salaires et traitements	55 766,90 39 976,61	7 359 814,53 5 549 361.82	7 415 581,43 5 589 338,43	7 293 114,12 5 347 156,74
645-647-6485 (net du 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	15 790,29	1 810 452,71	1 826 243,00	1 945 957,38
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions		14 675 282,87	14 675 282,87	14 068 336,81
	Dotations aux amortissements :			13 261 780,30	13 387 670,08
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318,6811235,68112415,	Immobilisations locatives		11 542 564,49	11 542 564,49	11 577 165,86
68112418, 6811245					
Autres 6811 6812	Autres immobilisations Charges d'exploitation à répartir		1 678 372,32	1 678 372,32	1 670 217,13
6816	Dotations aux dépréciations des immos, incorporelles et corporelles				
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		40 843,49	40 843,49	140 287,09
<b>6815</b> 68157	Dotations aux provisions d'exploitation :  Provisions pour gros entretien		287 679,00	1 413 502,57 287 679,00	680 666,73
Autres 6815	Autres provisions		1 125 823,57	1 125 823,57	680 666,73
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante		608 429,34	608 429,34	482 654,15
654 651-658	Pertes sur créances irrécouvrables Redevances et charges diverses de gestion courante		535 942,12 72 487,22	535 942,12 72 487,22	452 762,20 29 891,95
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES	+		2 797 249,30	3 237 118,96
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		109 471,39	109 471,39	210 282,31
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières				
661121	Charges d'intérêts : Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 634 160,17	2 634 160,17	2 982 233,34
661123 661124	Intérêts compensateurs Intérêts de préfinancement consolidables		12 061,05	12 061,05	30,15
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances		12 001,00	12 001,00	30,10
66115	Gestion de prêts - Accession		44.550.00	41 556.69	44 407 07
Autres 661 667	Intérêts sur autres opérations Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		41 556,69	41 556,69	44 487,07
666-668	Autres charges financières				86,09
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			3 296 918,09	2 148 679,96
671	Sur opérations de gestion		76 892,88	76 892,88	18 512,91
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				
6731 6732	Hors réduction de récupération des charges locatives  Réduction de récupération de charges locatives				
	Sur opérations en capital :			2 721 253,46	1 422 455,04
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) : Immobilisations incorporelles		369 699,30	369 699,30	641 044,51
6751 6752	Immobilisations incorporelles Immobilisations corporelles		369 699,30	369 699,30	641 044,51
6756	Immobilisations financières		·		
678 <b>687</b>	Autres  Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :		2 351 554,16	2 351 554,16 498 771,75	781 410,53 707 712,01
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		41 327,75	41 327,75	707 712,01
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		457 444 00	457 444 00	
Autres 687 69	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles  Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		457 444,00 2 078,00	457 444,00 2 078,00	14 815,00
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices		2 078,00	2 078,00	14 815,00
	TOTAL DES CHARGES	8 344 192,82	45 016 093,28	53 360 286,10	51 319 962,03
		Solde créditeur = Excéd	ent	4 206 008,77	1 637 321,92
		TOTAL GENERAL		57 566 294,87	52 957 283,95
(a) Stock initial moins stock final = mo	 ontant de la variation négative entre parenthèses.	TOTAL GENERAL		31 300 294,81	5∠ 501 ∠63,95
(b) A l'exception des valeurs mobilière	es de placement				
	<ol> <li>Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)</li> <li>C/6721 (part non récupérable)</li> </ol>		160 418,10	473 664,62	264 932,56 100 882,03
	C/6722 (part récupérable)	313 246,52	130 4 10, 10		164 050,53

Annexe IV

## **COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS**

MOOMPTE		EXERCIO	CE 2020	EXERCICE
N°COMPTE	PRODUITS	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	2019
1	2	3	4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		45 819 152,00	46 349 189,48
70	Produits des activités		43 802 033,33	44 328 488,92
701	Ventes d'immeubles:		45 002 055,55	44 320 400,32
7011 7012-7013	Ventes de terrains lotis Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	0.077.444.00	0.077.444.00	7 440 000 40
703 704	Récupération des charges locatives  Loyers:	6 977 411,96	6 977 411,96 36 778 141,72	7 110 002,16 37 159 002,07
7041	Loyers des logements non conventionnés	283 997,16		311 805,54
7042 7043	Suppléments de loyers Loyers des logements conventionnés	61 136,75 33 012 240,06		63 754,44 33 408 357,08
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 841 507,03		1 861 901,20
7047 Autres 704	Logements en location - accession et accession Autres	1 579 260,72		1 513 183,81
706	Prestations de services :		10 460,38	11 734,40
7061-7062-7063 Autres 706	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente  Autres	10 460,38		11 734,40
708	Produits des activités annexes	36 019,27	36 019,27	47 750,29
71	Production stockée (ou destockage) (a)			
<b>72</b> 7222	Production immobilisée Immeubles de rapport (frais financiers externes)	12 061,05	69 916,51	127 358,23
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	12 001,03		
Autres 72	Autres productions immobilisées	57 855,46		127 358,23
74	Subventions d'exploitation		155 276,33	19 676,79
742	Primes à la construction		,	
743 744	Subventions d'exploitation Subventions pour travaux de gros entretien	129 749,52 25 526,81		(21 526,50) 41 203,29
		20 020,01		
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		850 718,79	1 171 327,98
78157 78174	Reprises sur provisions pour gros entretien Reprises sur dépréciations des créances			630 322,00 151,01
autres 781	Autres reprises	850 718,79		540 854,97
791	Transferts de charges d'exploitation	109 555,08	109 555,08	125 284,22
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	831 651,96	831 651,96	577 053,34
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	001001,00	001 001,00	077 000,04
755	Quotes-parts de resultat sur operations raites en commun			
70	PROBUITO FINANCIFRO		000 500 40	007.070.00
76	PRODUITS FINANCIERS		202 596,16	297 079,98
761	De participations			
<b>762</b> 76261-76262	D'autres immobilisations financières :  Revenus des prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764 765-766-768	D'autres créances et revenus de VMP Autres	202 596,16	202 596,16	297 079,98
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières :			
7963 7961	Intérêts compensateurs Pénalités de renégociations de la dette			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		11 544 546,71	6 311 014,49
		3.057.742.65		
77 771 773	Sur opérations de gestion Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :	3 057 713,65	11 544 546,71 3 057 713,65	<b>6 311 014,49</b> 1 810 539,05
<b>771</b> 773 7731	Sur opérations de gestion Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale : Mandats hors charges récupérables	3 057 713,65		
<b>771</b> 773	Sur opérations de gestion Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale : Mandats hors charges récupérables Mandats relatifs aux charges récupérables	3 057 713,65	3 057 713,65	
771 773 7731 7732 775	Sur opérations de gestion Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale : Mandats hors charges récupérables Mandats relatifs aux charges récupérables Sur opérations en capital : Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :	3 057 713,65		1 810 539,05
771 773 7731 7732 775 7751	Sur opérations de gestion Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale : Mandats hors charges récupérables Mandats relatifs aux charges récupérables Sur opérations en capital : Produits des cessions d'éléments d'actif (b) : - Immobilisations incorporelles		3 057 713,65 8 486 833,06	1 810 539,05 4 500 475,44 965 017,67
771 773 7731 7732 775 7751 7752 7756	Sur opérations de gestion Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale : Mandats nors charges récupérables Mandats relatifs aux charges récupérables Sur opérations en capital : Produits des cessions d'éléments d'actif (b) : - Immobilisations incorporelles - Immobilisations financières	1 179 720,00	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00	1 810 539,05 4 500 475,44 965 017,67
771 773 7731 7732 775 775 7757 7757 7757 7777	Sur opérations de gestion  Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :  Mandats hors charges récupérables  Mandats relatifs aux charges récupérables  Sur opérations en capital :  Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :  - Immobilisations incorporelles  - Immobilisations financières  Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 179 720,00 2 881 890,89	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00 2 881 890,89	1 810 539,05 4 500 475,44 965 017,67 965 017,67 3 047 025,89
771 773 7731 7732 775 7751 7752 7756	Sur opérations de gestion Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale : Mandats nors charges récupérables Mandats relatifs aux charges récupérables Sur opérations en capital : Produits des cessions d'éléments d'actif (b) : - Immobilisations incorporelles - Immobilisations financières	1 179 720,00	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00	1 810 539,05 4 500 475,44 965 017,67
771 773 7731 7732 7751 7751 7752 7766 7777 778	Sur opérations de gestion  Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :  Mandats hors charges récupérables  Mandats relatifs aux charges récupérables  Sur opérations en capital :  Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :  - Immobilisations incorporelles - Immobilisations corporelles - Immobilisations corporelles - Immobilisations d'investissements virées au résultat de l'exercice  Autres  Reprises sur dépréciations et provisions	1 179 720,00 2 881 890,89	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00 2 881 890,89	1 810 539,05 4 500 475,44 965 017,67 965 017,67 3 047 025,89
771 773 7731 7732 775 7751 7752 7756 7777 778	Sur opérations de gestion  Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :  Mandats hors charges récupérables  Mandats relatifs aux charges récupérables  Sur opérations en capital :  Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :  - Immobilisations incorporelles - Immobilisations financières  Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice  Autres	1 179 720,00 2 881 890,89	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00 2 881 890,89	1 810 539,05 4 500 475,44 965 017,67 965 017,67 3 047 025,89
771 773 7731 7732 7751 7751 7752 7766 7777 778	Sur opérations de gestion  Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :  Mandats hors charges récupérables  Mandats relatifs aux charges récupérables  Sur opérations en capital :  Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :  - Immobilisations incorporelles - Immobilisations corporelles - Immobilisations corporelles - Immobilisations d'investissements virées au résultat de l'exercice  Autres  Reprises sur dépréciations et provisions	1 179 720,00 2 881 890,89	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00 2 881 890,89	1 810 539,05 4 500 475,44 965 017,67 965 017,67 3 047 025,89
771 773 7731 7732 7751 7751 7752 7766 7777 778	Sur opérations de gestion  Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :  Mandats hors charges récupérables  Mandats relatifs aux charges récupérables  Sur opérations en capital :  Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :  - Immobilisations incorporelles - Immobilisations corporelles - Immobilisations corporelles - Immobilisations d'investissements virées au résultat de l'exercice  Autres  Reprises sur dépréciations et provisions	1 179 720,00 2 881 890,89	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00 2 881 890,89	1 810 539,05 4 500 475,44 965 017,67 965 017,67 3 047 025,89 488 431,88
771 773 7731 7732 7751 7751 7752 7766 7777 778	Sur opérations de gestion  Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :  Mandats hors charges récupérables  Mandats relatifs aux charges récupérables  Sur opérations en capital :  Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :  - Immobilisations incorporelles - Immobilisations financières  Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice  Autres  Reprises sur dépréciations et provisions  Transferts de charges exceptionnelles	1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17	1 810 539,05 4 500 475,44 965 017,67 965 017,67 3 047 025,89 488 431,88
771 773 7731 7732 7751 7751 7752 7766 7777 778	Sur opérations de gestion  Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :  Mandats hors charges récupérables  Mandats relatifs aux charges récupérables  Sur opérations en capital :  Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :  - Immobilisations incorporelles - Immobilisations financières  Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice  Autres  Reprises sur dépréciations et provisions  Transferts de charges exceptionnelles	1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17	1 810 539,05 4 500 475,44 965 017,67 965 017,67 3 047 025,89 488 431,88
771 773 7731 7732 7751 7751 7752 7766 7777 778	Sur opérations de gestion  Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :  Mandats hors charges récupérables  Mandats relatifs aux charges récupérables  Sur opérations en capital :  Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :  - Immobilisations incorporelles - Immobilisations financières  Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice  Autres  Reprises sur dépréciations et provisions  Transferts de charges exceptionnelles  TOTAL DES PRODUITS	1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17 57 566 294,87	1 810 539,05  4 500 475,44 965 017,67 965 017,67 3 047 025,89 488 431,88
771 773 7731 7732 7751 7751 7752 7766 7777 778	Sur opérations de gestion  Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :  Mandats hors charges récupérables  Mandats relatifs aux charges récupérables  Sur opérations en capital :  Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :  - Immobilisations incorporelles - Immobilisations financières  Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice  Autres  Reprises sur dépréciations et provisions  Transferts de charges exceptionnelles  TOTAL DES PRODUITS	1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17	1 810 539,05  4 500 475,44 965 017,67 965 017,67 3 047 025,89 488 431,88
771 773 7731 7732 7751 7751 7752 7766 7777 778	Sur opérations de gestion  Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :  Mandats hors charges récupérables  Mandats relatifs aux charges récupérables  Sur opérations en capital :  Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :  - Immobilisations incorporelles - Immobilisations financières  Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice  Autres  Reprises sur dépréciations et provisions  Transferts de charges exceptionnelles  TOTAL DES PRODUITS	1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17 57 566 294,87	1 810 539,05  4 500 475,44 965 017,67 965 017,67 3 047 025,89 488 431,88
771 773 7731 7732 775 775 775 7775 7778 787 797	Sur opérations de gestion  Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :  Mandats hors charges récupérables  Mandats relatifs aux charges récupérables  Sur opérations en capital :  Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :  - Immobilisations incorporelles  - Immobilisations corporelles  - Immobilisations financières  Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice  Autres  Reprises sur dépréciations et provisions  Transferts de charges exceptionnelles  TOTAL DES PRODUITS	1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17 57 566 294,87	1 810 539,05  4 500 475,44 965 017,67 965 017,67 3 047 025,89 488 431,88
771 773 7731 7732 775 775 775 7776 7778 787	Sur opérations de gestion  Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :  Mandats hors charges récupérables  Mandats relatifs aux charges récupérables  Sur opérations en capital :  Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :  - Immobilisations incorporelles - Immobilisations financières  Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice  Autres  Reprises sur dépréciations et provisions  Transferts de charges exceptionnelles  TOTAL DES PRODUITS  monitant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production	1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17 57 566 294,87	1 810 539,05  4 500 475,44 965 017,67 965 017,67 3 047 025,89 488 431,88
771 773 7731 7752 7756 7776 7778 787 787 797	Sur opérations de gestion  Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :  Mandats hors charges récupérables  Mandats relatifs aux charges récupérables  Sur opérations en capital :  Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :  - Immobilisations incorporelles  - Immobilisations corporelles  - Immobilisations financières  Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice  Autres  Reprises sur dépréciations et provisions  Transferts de charges exceptionnelles  TOTAL DES PRODUITS  montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production ères de placement	1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17 57 566 294,87	1 810 539,05  4 500 475,44 965 017,67 965 017,67 3 047 025,89 488 431,88  52 957 283,95
771 773 7731 7752 7756 7776 7778 787 787 797	Sur opérations de gestion  Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :  Mandats hors charges récupérables  Mandats relatifs aux charges récupérables  Sur opérations en capital :  Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :  - Immobilisations incorporelles - Immobilisations financières  Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice  Autres  Reprises sur dépréciations et provisions  Transferts de charges exceptionnelles  TOTAL DES PRODUITS  monitant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production	1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17	3 057 713,65 8 486 833,06 1 179 720,00 2 881 890,89 4 425 222,17 57 566 294,87	4 500 475,44 965 017,67 965 017,67 3 047 025,89



## ANNEXE LITTÉRAIRE

## OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER 14, rue Jean Jacques Rousseau 18000 BOURGES

EXERCICE 2020

Le bilan, et le compte de résultat et l'annexe ont été établis, pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, conformément :

- Le règlement ANC N°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général
- Le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée,
- Les commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 de l'arrêté du 7 octobre 2015 de Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et

comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

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

- Continuité de l'exploitation
- Indépendance des exercices

## Protocole CGLLS

Le protocole de rétablissement de l'équilibre des comptes de Bourges Habitat a été signé le 15 décembre 2017. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'Office Public de l'Habitat du Cher s'est substitué à Bourges Habitat, dans ses droits et obligations, conformément aux dispositions de l'article 7.3 dudit protocole.

## • Comptabilisation des immobilisations et des subventions

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

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

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

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

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

- Sécurité
- Aménagements intérieurs

## - Aménagements extérieurs

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

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

## Subventions affectées au financement des constructions :

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

## Evaluation et amortissement des autres immobilisations corporelles :

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

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

## Immobilisations financières:

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

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

Par contre, l'intégralité des opérations mises en service à partir du 01/01/2018 se verra appliquer les modèles créés par l'OPH indiqués ci-dessous.

## Méthode de comptabilisation des immeubles par composants

Les 5 composants obligatoires :

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

Les 5 composants complémentaires :

- électricité
- plomberie / sanitaires
- ascenseur
- équipements de sécurité (création 2012)
- Ventilation Mécanique Contrôlée (création 2017)

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

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

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

- <u>les baux emphytéotiques</u> afin que l'amortissement du composant structure n'excède pas la date de fin de bail.
- <u>Les acquisitions</u>, à amortir sur la durée résiduelle du bien (composant structure) en fonction de la date de construction et de la mise en service, la durée d'amortissement des composants remplacés n'excédant pas la durée résiduelle de la structure.

Dans le cas d'une acquisition de plus de 60 ans ou d'une durée résiduelle très faible de la structure, l'amortissement est fait sur la durée la plus faible des composants, soit 10 ans en raison de la création, en 2012, du composant « Equipements de sécurité », les remplacements étant généralement effectués avant la mise en service.

## NOUVELLE POLITIQUE COMPTABLE D'AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS

		1, 11, 1			Com	posants re	tenus					1
	Structure	Menuiseries extérieures	Chauffage collectif	Chauffage individuel	Etanchéité	Ravalement	Electricité	Plomberie sanitaire	Ascenseurs	Equipements de sécurité	VMC	1
MODELES	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Collectif Chauffage Collectif												NOV - NY NOV
Avec Ascenseur Avec Etanchéité Avec	76,40	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	100,00
Sécurité	1			8		10		8	S			
Collectif Chauffage Collectif	1000000	102522	100		12/22	12.22	18.00	3.322	2.22		5.25	
Avec Ascenseur Avec Etanchéité Sans	76,70	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	100,00
Sécurité				8					>			
Collectif Chauffage Collectif Avec Ascenseur Sans Etanchéité Avec	77.50		0.00				5.00			0.00		400.00
Sécurité	77,50	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif												
Avec Ascenseur Sans Etanchéité Sans	77,80	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	100.00
Sécurité	11,00	5,50	3,20			2,10	5,20	4,00	2,00		1,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif												
Sans Ascenseur Avec Etanchéité Avec	79,20	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60		0,30	1.00	100,00
Sécurité	,20	0,00	0,20		.,	2,.0	0,20	.,00		0,00	.,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif												
Sans Ascenseur Avec Etanchéité Sans	79,50	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60			1.00	100.00
Sécurité	, , , , ,	-,	,		,	,		, , , , , ,		s .		
Collectif Chauffage Collectif												
Sans Ascenseur Sans Etanchéité Avec	80,30	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60		0,30	1,00	100,00
Sécurité	111111111111111111111111111111111111111		1000				11.586				8	100
Collectif Chauffage Collectif	4			1			i marina					
Sans Ascenseur Sans Etanchéité Sans	80,60	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60			1,00	100,00
Sécurité	0.00											
Collectif Chauffage Individuel	-											
Avec Ascenseur Avec Etanchéité Avec	76,40	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	100,00
Sécurité			S-1	s.		S.			C.			2-4
Collectif Chauffage Individuel	1000000	100000000		Marshyapes.	490.50	1000	38 0000	0.0000	23000			Service Are
Avec Ascenseur Avec Etanchéité Sans	76,70	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	100,00
Sécurité	3 ( 4 4 7 5					5	S		Science of the Control of the Contro	9		5
Collectif Chauffage Individuel	1000	-1-0-5		-1		1000	5780479	1973.37	10000	41721		
Avec Ascenseur Sans Etanchéité Avec	77,50	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	100,00
Sécurité												
Collectif Chauffage Individuel												
Avec Ascenseur Sans Etanchéité Sans Sécurité	77,80	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Sans Ascenseur Avec Etanchéité Avec	70.20	2 20		2 20	4.40	2,10	5,20	4,60		0.20	4.00	100.00
Sécurité	79,20	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,00		0,30	1,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel												
Sans Ascenseur Avec Etanchéité Sans	79,50	3,30		3,20	1,10	2.10	5,20	4,60			1.00	100,00
Sécurité	13,30	5,50		5,20	1,10	2,10	3,20	4,00			1,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel												
Sans Ascenseur Sans Etanchéité Avec	80,30	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60		0,30	1,00	100.00
Sécurité	22,00	5,00		-,20		_,,,,	-,20	.,00		5,00	.,00	,,,,,,
Collectif Chauffage Individuel	4	-									1	
Sans Ascenseur Sans Etanchéité Sans	80,60	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60			1,00	100,00
Sécurité	855.55	100										
Individuel	79,80	5,40		3,20		2,70	4,20	3,70			1,00	100,00
Durées d'amortissement	60 ans	30 ans	30 ans	18 ans	18 ans	18 ans	30 ans	30 ans	18 ans	10 ans	20 ans	

Pour ce qui concerne les remplacements de composants, la durée d'amortissement retenue est la durée minimum du CSTB pour chaque composant à l'exception du composant chauffage qui a été ramené de 12 à 15 ans afin de tenir compte de l'évolution technique des équipements pour le chauffage individuel.

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

Composants retenus	Durée d'amortissement pour renouvellement de composants
Menuiseries extérieures	20 ans
Chauffage collectif	20 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité	12 ans
Ravalement	12 ans
Electricité	20 ans
Plomberie / sanitaire	20 ans
Ascenseurs	12 ans
Equipements de sécurité	10 ans
VMC	20 ans

Lorsque des travaux sont réalisés sur la structure, la durée d'amortissement retenue correspond à :

- soit la durée résiduelle de la structure en cas d'amélioration
- soit au maximum une durée de 5 ans,

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

## • Cessions de terrains gratuites ou à l'euro symbolique

L'office a procédé à la cession gratuite d'une parcelle de terrain en 2020 :

Par acte administratif en date du 31 août 2020, au profit de la commune de Plaimpied Givaudins, rétrocession d'une parcelle :

AS 112 d'une surface de 55a43ca, en nature de terrain.

## LA DETTE DE L'ORGANISME

Le taux de rémunération du livret A est passé de 0.75 % à 0.50 % au 1<sup>er</sup> février 2020.

<u>Pour financer ses investissements l'OPH du Cher a contracté 30 contrats de prêts et 5 renégociations d'emprunts PLS ex DEXIA au cours de l'année 2020 :</u>

- 10 contrats de prêts pour la réhabilitation de 611 logements, pour un montant global de 2 167 734.00 €
- 20 contrats de prêts pour la construction de 91 logements et d'un EHPAD de 76 lits d'un montant total de 13 738 312.00 €
- 5 emprunts DEXIA PLS ont été repris par la Banque des Territoires

L'encours au 31/12/2019 de la dette des deux organismes s'élevait à 224 706 K€. Fin 2020, il est de 221 445 k€ soit un désendettement global de - 3 261 K€ (-1.47%).

## • Apport d'actifs à l'ESH Ysalia Centre Loire

Par délibération en date du 11 septembre 2020, le Conseil d'Administration de Val de Berry a approuvé le traité d'apport d'actifs et le pacte d'actionnaires entre Val de Berry et Ysalia, ESH agréée par arrêté ministériel du 15 juin 2020.

L'actif transféré en 2020 est le foyer CESAL.

La valorisation nette de l'apport est arrêtée à 640 500,00 €, représentative de 64050 actions de 10,00 € émises par Ysalia.

## • Prime de fusion

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

Ont été déduits de ce dernier montant :

- Les frais d'actes de transfert de patrimoine :
  - o 126 548,92 € au titre de l'exercice 2018
  - 813 049,42 € au titre de l'exercice 2019 (Frais non déterminés par le notaire au 31/12/2018 et concernant l'opération initiale)
  - Les charges de personnel 2018 inhérentes au personnel de Bourges Habitat placé en surnombre au 1<sup>er</sup> janvier 2018, puis mis à disposition du Centre de gestion depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour 1 292 436,81 €

La prime de fusion BH / OPH du Cher s'élève donc au 31/12/2020 à 1 471 756,34 €.

Le solde global de la prime de fusion au 31/12/2020 est égal à 12 691 333,20 €. Aucun mouvement n'a été comptabilisé en 2020.

## La provision pour créances locataires douteuses

Après consolidation des données, elle s'élève en ouverture d'exercice 2020 à 4 219 392,87 €.

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

Les modalités de calcul sont définies comme suit :

Locataires présents

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

Cette provision a fait l'objet d'une dotation de 39 691,17 €

La provision au 31/12/2020 s'élève donc à 4 259 084,04 €

## • La provision pour autres créances douteuses

Diverses créances revêtent un caractère improbable de recouvrement et doivent faire l'objet d'une provision. Compte tenu d'un encours au 31/12/2019 de 10 133,96 €, il convient de doter cette provision de 1 152,32 €.

La provision au 31/12/2020 s'élève donc à 11 286,28 €

## • Provisions pour remise en état du patrimoine

Par décision du 26 novembre 2014, le collège de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) a modifié le Recueil des Normes Comptables. La comptabilisation des dépenses liées à l'amiante fait désormais l'objet de dispositions spécifiques qui prévoient l'obligation de provisionner ces montants pour autant que les opérations soient identifiées avant la clôture de l'exercice. La provision en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2020 s'élève à 273 000 €.

Les coûts de désamiantage préalables à démolitions doivent être provisionnés pour un total de 605 000,00 €, répartis entre les cités :

-	Avaricum à Bourges (32 logts)	204 000,00 €
-	La Renauderie à Sancoins (18 logts)	45 000,00 €
-	Le Champ de Graire à la Guerche (18 logts)	32 000,00 €
-	Rue Jean Monnet à La Guerche (32 logts)	120 000,00 €
-	Le Beugnon T Lamy à Bourges (30 logts)	204 000,00 €

Il convient donc de doter de 332 000,00 € cette composante de la provision.

Une provision de 50 000,00 € a été antérieurement constituée dans le cadre des travaux à réaliser pour règlement du litige portant sur la cité A Briand. Ce litige est désormais soldé et la provision correspondante peut être reprise.

Par ailleurs, de nouveaux dossiers doivent faire l'objet d'une provision :

- Des travaux de mise en conformité des logements de la cité Gustave Pailloux, mis en service par Bourges Habitat en 2012, fait l'objet d'un recours contentieux envers les maître d'œuvre et bureaux d'études concernés. En conséquence, il convient de provisionner ce litige pour un montant de 130 000 €.
- De même, des travaux de reprise en accessibilité des 35 logements de la cité route de Ste Montaine à Aubigny font l'objet d'une procédure contentieuse ouverte auprès du Procureur de la République à l'encontre des maîtres d'œuvre et bureaux d'études concernés lors de la construction. Il convient sur ce dossier de provisionner la somme de 171 000 €.

 Enfin, un litige est en cours dans le cadre d'un sinistre « dommages-ouvrages » à la MARPA de Blancafort. La provision à ce titre s'élève à 84 000 €.

La provision nécessaire pour ces 3 dossiers s'élève à 554 000,00 €.

Compte tenu du solde antérieur, il convient de doter globalement la provision de 667 000,00 €.

L'encours de provision pour remise en état est donc arrêté à 990 000,00 € au 31/12/2020.

## • Provisions pour autres charges

## COUTS DE DEMOLITIONS (1588)

L'encours de provision au 1<sup>er</sup> janvier 2020 s'élève à 1 248 000 €. Les nouvelles prévisions en la matière affichent un besoin en provision de 939 000 €.

En conséquence, il convient d'opérer sur cette provision une reprise de -309 000 €.

L'encours à clôture de l'exercice 2020 s'élève donc à 939 000 €.

## CHOMAGE ET MISE A DISPOSITION CDG (1588)

Sur recommandation du commissaire aux comptes, une provision a été constituée lors du changement de régime comptable et de la fusion sur la base des rémunérations futures des personnels non productifs au sein de l'organisme. Le calcul intègre :

- Les droits résiduels d'indemnités de chômage dues, l'office étant en auto assurance
- Les rémunérations (charges patronales incluses) versées aux personnels mis à disposition du Centre de Gestion, sur 3 années glissantes (2021 à 2023) et prend en compte la situation des effectifs arrêtée au 31/12/2020.

L'encours de provision au 1er janvier 2020 s'élève à 1 257 759,62 €, et porte sur les exercices 2021 à 2023.

Les estimations portant sur les exercices 2021 et 2022 ont été actualisées. Les estimations concernant 2020 doivent faire l'objet d'une reprise pour 538 133,06  $\epsilon$  et celles relatives à 2023 abonder la provision de 315 588,36  $\epsilon$ . La reprise s'élève donc à 222 544,70  $\epsilon$ .

Il convient d'opérer une reprise nette arrondie à -222 000 €.

A clôture d'exercice 2020, l'encours de cette provision s'élève donc à 1 035 759,62 €.

## L'encours globale de la provision pour autre charges s'élève donc à 1 974 759,62 €

## • Provision pour litiges

L'encours de provision au 1er janvier 2020 s'élève à 34 000 €.

Au regard des procédures en cours devant les tribunaux à l'initiative de locataires, une reprise est comptabilisée pour un montant de 27 000 €.

L'encours de la provision pour litiges s'élève donc à 7 000,00 €.

## • Provision pour indemnités de fin de carrière

L'encours au 1er janvier 2020 s'élève à 431 818,00€.

L'étude annuelle confiée au cabinet Comptafrance conduit à une dotation de 124 182,00 €.

L'encours de la provision pour pensions et obligations s'élève à clôture 2020 à 556 000,00 €.

## • Provision pour gros entretien

Les modalités de calcul de la provision pour gros entretien (PGE) de l'OPH du Cher se définissent comme suit :

- Basée sur un plan pluriannuel d'entretien de 5 années

Natures des travaux d'entretien et périodicités de programmation :

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

L'encours au 1er janvier 2020 était de 4 961 538,00 €.

Lors des travaux de clôture d'exercice, la liste des travaux éligibles figurant dans le PSP a été actualisé.

Par ailleurs, la période de référence a également été actualisée à 2021-2025.

Il en découle globalement une dotation à la provision de 287 679,00 €.

La PGE à clôture 2020 s'élève désormais à 5 249 217,00 €.

## Provision pour charges sur opérations immobilières

La redevance des foyers inclut une quote part représentative de la provision pour gros travaux. Celle-ci s'élève au 1er janvier 2020 à 1 515 474,23 €.

Après prise en compte des travaux réalisés dans ce cadre par Val de Berry sur les établissements concernés et de la quote part de redevances y afférente, ainsi que de la sortie d'actif au 1<sup>er</sup> décembre 2020 du foyer CESAL, il a été procédé à :

- Une reprise de 140 718,79 €
- Une dotation de 334 641,57 €

A la clôture 2020, cette provision s'élève à 1 709 397,01 €.

## Dépréciation sur stocks

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

## • Dépréciation avant démolitions

L'instruction comptable prévoit que soit dépréciée la VNC des immeubles voués à démolition.

Sur la base des dates prévisionnelles de démolition, une dépréciation complémentaire est comptabilisée chaque année par fraction annuelle afin que la VNC soit à zéro au jour de la démolition.

La dotation au titre de l'année 2020 est de 457 444 €.

## • Amortissements exceptionnels

La démolition de 202 logements du Grand Meaulnes nécessite d'amortir un reliquat de valeur nette comptable des bâtiments démolis pour 41 327,75 €.

## • Produits à recevoir

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

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

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

Ces produits à recevoir s'élèvent à 3 689 016,21 € dont 3 192 890 € pour la démolition de 202 logements du Grand Meaulnes

## Taxes foncières

Par notifications reçues début 2019, la DGFiP a procédé à la rectification des taxes foncières des logements de notre patrimoine sis en QPV. Cette régularisation correspondait au montant de l'abattement de 30% accordé pour les immeubles en QPV suite à retard de signature de la convention d'utilisation de cet abattement avec la communauté d'agglomération Bourges Plus.

Un recours gracieux a été formé auprès du ministère de l'Action et des Comptes Publics. Le Comité de Contentieux Fiscal, après avoir auditionné le Directeur Général de Val de Berry, a accordé la remise gracieuse sollicitée pour un total de 627 632,00 €.

Par ailleurs, nous étions dans l'attente du déblocage de dégrèvements de taxes foncières pour travaux d'économie d'énergie 2015 à 2017, consécutif à la demande formulée par la DGFiP de justification du paiement effectif de la livraison à soi-même.

Cette demande a fait l'objet de recours devant le Conseil d'Etat qui a, en octobre 2020, débouté la DGFiP.

Les services de la DDFiP ont donc entamé le traitement progressif des demandes de dégrèvements en souffrance. Les notifications reçues en 2020 s'élèvent à 415 143,00 €.

Les produits exceptionnels correspondants se sont élevés à 1 042 775,00 €.

## Comptabilisation des cotisations d'assurance « Dommages ouvrages »

Le Conseil National de la Comptabilité a, en son temps, indiqué dans un bulletin CNC 040-04 que ces cotisations constituaient une charge qui devait être étalée sur la période de garantie, à savoir 10 ans. Cette disposition n'a à l'époque été mise en application que par un nombre très marginal d'organismes.

Suite à un rappel de la Fédération des OPH lors d'une réunion professionnelle nationale tenue en juillet 2015, il a été décidé d'appliquer cette disposition au sein de notre organisme.

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

Des cotisations ont donc été comptabilisées en charges constatées d'avance pour 34 855.13 € en 2020.

Aucun programme n'a été réceptionné sur l'exercice 2020. Le rattachement par dixième des cotisations versées sur les programmes réceptionnés antérieurement représente 14 817.10 €, soit le total de charges rattachées à l'exercice 2020 sur le compte 6162.

Le solde des CCA « Dommages ouvrages » au 31 12 2020 est de 75 747 €uros

## Comptabilisation 2019 des provisions pour congés payés et pour indemnités de fin de carrière

Comptabilisation de la provision pour congés payés

La provision pour congés payés s'élève au 31/12/2020 à 284 535 €, dont 49 685 € au titre des charges sociales, et 22 850 € au titre des charges fiscales.

Comptabilisation de la provision pour indemnités de fin de carrière

La provision pour indemnités de fin de carrière s'élève au 31/12/2019 à 431 818,00 €. L'actualisation effectuée par le cabinet Comptafrance aboutit à un besoin complémentaire de 124 182,00 €.

La provision pour indemnités de fin de carrière s'élève donc à 556 000,00 €.

#### • Ratio d'autofinancement net HLM

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

Le calcul de notre ratio 2020 s'établit comme suit :

Capacité d'autofinancement net HLM
 Produits financiers et d'activité (hors récupération de charges)
 Ratio 2020 de Val de Berry

#### • Imputation des coûts internes aux immobilisations locatives

Ces coûts internes, calculés selon les modalités définies par l'arrêté du 10 juin 1996, représentant les frais administratifs et de personnel, sont inclus dans les plans de financement validés par le Conseil d'Administration et sont affectés de la manière suivante : 60% pour la phase conception et 40% pour la phase chantier. La conduite d'opération affectée aux opérations de construction s'élève pour l'exercice 2020 à 57 855.46 €. Sur recommandation du commissaire aux comptes, de nouvelles modalités de calcul des coûts internes sont en cours de définition pour mise en application sur les opérations futures.

#### • Clôture financière des opérations réceptionnées et terminées

L'Office n'a opéré aucune clôture financière sur l'année 2020

#### • Rémunération des mandats de maîtrise d'ouvrage déléguée

Aucuns travaux n'ayant été réalisés en 2020 à ce titre, aucune rémunération n'a été perçue au titre des mandats de maîtrise d'ouvrage déléguée en 2020.

#### • Rémunération des mandats de gestion

L'office assure, dans le cadre de conventions de mandats de gestion, la gestion de logements locatifs sociaux détenus par douze communes au 31/12/2020 : attribution, entretien courant, travaux, quittancement et encaissement des loyers. Trimestriellement, les loyers encaissés sont reversés aux communes et les dépenses engagées font l'objet de l'émission d'une facture émise à l'encontre de la commune concernée pour remboursement. Cette gestion donne lieu à une rémunération qui est calculée semestriellement. Ainsi pour l'exercice 2020, l'office a comptabilisé 10 460,38 € de rémunération au titre des mandats de gestion. Une légère baisse par rapport à l'année dernière car au 31 octobre 2020 la commune de Charly a mis fin à notre collaboration pour la gestion de leurs 2 logements, et impact en année pleine de la reprise en 2019 en gestion directe des logements de la commune de Blancafort.

#### Comptabilisation des avances forfaitaires versées aux titulaires de marchés publics

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'Office comptabilisait sur le compte 238 la somme de 131 153,62 €au titre d'avances sur 15 marchés de travaux. L'avancement de ces marchés a permis d'effectuer le précompte total de 11 d'entre eux. Par ailleurs, aucune nouvelle avance n'a été comptabilisée.

Figurent donc au bilan de fin d'exercice les avances forfaitaires qui ne sont pas entièrement remboursées. Celles-ci s'élevaient fin 2020 à 25 598,23 € pour 4 marchés. Le précompte de celles-ci est en cours et devrait se terminer au cours de l'année 2021.

#### • Comptabilisation des pénalités mises à la charge de titulaires de marchés publics

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

Au cours de l'exercice 2020, l'Office a comptabilisé en pénalités sur marchés 7 948,08 €. A clôture d'exercice, le solde des comptes « Fournisseurs - Pénalités » est de 25 704,50 €, réparti comme suit :

- 20 550,00 € de pénalités de retard appliqués comptablement à Thyssenkrupp dans le cadre du marché d'entretien des ascenseurs sur le patrimoine ex-Bourges Habitat
- 1 714,50 € de pénalités de retard, appliqués comptablement à ISS Propreté dans le cadre du marché de nettoyage des locaux collectifs et administratifs
- 3 440,00 € de pénalités de retard, appliqués comptablement à SENI dans le cadre du marché d'enlèvement des OM

#### • L'impôt sur les sociétés

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

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

Toutefois depuis le 01/01/2020, l'activité de location ou de vente des logements locatifs intermédiaires est soumise à l'impôt sur les sociétés, l'administration fiscale permettant de procéder à une réévaluation de ces logements au 01/01/2020. Cette activité représente 68.27 % de l'activité taxable. Une réévaluation extra comptable de ces logements a engendré une diminution de  $238.650 \, \epsilon$  du résultat avant impôt, d'où une économie d'impôt de  $66.822 \, \epsilon$ .

Les loyers non conventionnés, ou conventionnés mais sans justification des plafonds de ressources des occupants représentent 31.52 % de l'activité taxable. Il s'agit de logements loués par divers organismes comme l'armée, la gendarmerie, l'administration pénitentiaire, le SDIS du Cher, le centre médico-social, le CCAS et quelques associations.

#### • Taxes assises sur les rémunérations

Conformément à la législation en vigueur, l'Office a procédé à des versements libératoires auprès d'organismes collecteurs : Action Logement Services pour la participation des employeurs à l'effort de construction, et Uniformation (apurement exercice n-1, un acompte de la cotisation 2020 a été versé, et l'apurement sera payé en 2021) pour la participation des employeurs à la formation professionnelle continue.

Il convient de noter, pour cet exercice comptable qu'il n'y a eu aucun versement de la taxe d'apprentissage sur les rémunérations de 2019, l'office bénéficie d'une condition pour en être exonéré (emploi durant l'année d'apprentis dans le cadre d'un contrat conforme).

Le ratio d'assujettissement à la taxe sur les salaires est de 99%, à l'identique de l'an passé : ce ratio comprend au numérateur le total des produits n'ayant pas ouvert droit à déduction de la TVA et au dénominateur le total des produits et recettes de l'exercice précédent.

#### • Comptes de TVA

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

#### Travaux de construction

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

Cette écriture est constatée au compte 445881 "Régularisation de fin d'année sur immobilisations en cours" pour 399 618.88 € cette année, en augmentation de 293 890.91 € par rapport à l'exercice précédent. Elle sera soldée au fur et à mesure des livraisons à soi-même acquittées sur les opérations réceptionnées, par le crédit du compte 4457.

#### Travaux dans les logements locatifs existants

LASM à 5.5% pour les travaux réalisés sur des logements conventionnés à l'APL et situés en QPV/NPNRU, à l'exclusion des logements PLS. Sont concernés les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage.

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

#### Travaux de démolition NPNRU

LASM à 5.5% sur les travaux de démolition des logements locatifs sociaux situés dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain lorsque ces travaux sont réalisés « dans le cadre d'une reconstitution de l'offre des logements locatifs sociaux prévue par la convention de renouvellement urbain »

Cette LASM est constatée au crédit du compte 44573, ce qui représente 134 773 € au 31/12/2020, elle sera soldée une fois la nouvelle construction achevée.

L'Office a déposé douze déclarations de TVA débitrices (contre huit l'année dernière).

Figurent au bilan au compte 44583 "Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé » les demandes de remboursements des mois de novembre pour 87 229 € et de décembre 2020 pour 247 723,00 €.

#### Convention de réorganisation pour études « SAC »

La CGLLS a attribué une subvention de 134 401,00 €, finançant 80% du coût TTC des études préalables à la constitution de la société de coordination Val de France - l'Habitat des Territoires. Val de Berry a été désigné comme porteur du projet et est à ce titre bénéficiaire de cette aide pour le compte des 2 organismes fondateurs.

#### Le solde comptable au 31 décembre 2020 s'élève à 14 017,00 €.

Le différentiel entre les coûts réels et la subvention allouée est réparti annuellement entre Val de Berry et Montluçon Habitat à due proportion.

#### • Convention de réorganisation suite à fusion

Le solde comptable au 1er janvier 2020 s'élève à 459 054,46 €.

A clôture d'exercice 2020, le reliquat est estimé à 240 000 €.

Consécutivement à la survenance de la crise sanitaire, un nouveau report 30 juin 2021 du terme de cette convention a été sollicité et accepté par avenant.

#### Convention de financement CPR / ANRU

Cette aide a été sollicité auprès de la CGLLS afin de contribuer au renforcement des services de Val de Berry. Elle prend en compte également une assistance à maîtrise d'ouvrage de la démolition par foudroyage des 3 tours du Grand Meaulnes.

Elle s'élève globalement à 316 352,00 € pour la période 2020-2026. La demande de versement au titre de l'exercice 2020 interviendra au cours de 2021.

Le solde comptable au 31 décembre 2020 s'élève à 316 352,00 €.

Cette subvention a été comptabilisée en produits à hauteur de 42 288 € au titre de l'exercice 2020. <sub>13</sub>

#### • Effets de la crise sanitaire COVID19

Les effets de la crise sanitaire ont pesé de manière significative sur l'exercice 2020, générant :

- Des charges en consommables, licences et surcoûts de désinfection des locaux administratifs pour 101 K€
- Des investissements en équipements informatiques pour 57 K€
- Des surcoûts sur opérations patrimoniales pour 84 K€

L'impact total sur la gestion de Val de Berry s'élève donc à 242 K€.

Annexe V Tableaux n°1 et 2

## Tableau n° 1 ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### **ENGAGEMENTS**

	ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES		MONTANT
1	2		3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		
8023	Emprunts locatifs et autres		221 445 620,00
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		
8028	Autres engagements reçus		26 294 334,00
		TOTAL	247 739 954,00

ENGAGEMENTS DONNES						
N° DE COMPTE	LIBELLES		MONTANT			
1	2		3			
8011	Avals, cautions, garanties donnés					
8012	Octroi de prêts :		0,00			
80121	- Contrats de prêts principaux		-,,,,			
80122	- Contrats de prêts complémentaires					
80128	- Autres contrats					
8016	Redevances crédit-bail restant à courir					
8018	Autres engagements donnés		21 518 652,00			
	Dont : Restes à payer sur :					
80181	<ul> <li>Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées</li> </ul>					
	(logements et terrains-accession)					
80183	- Compromis de vente					
80184	<ul> <li>Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)</li> </ul>	17 520 675,00				
80188	- Engagements divers	3 997 977,00				
		TOTAL	21 518 652,00			

#### COMMERCIALISATION

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

	ENGAGEMENTS DONNES						
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT					
1	2	3					
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu						
	TOTAL	0.00					
	IOTAL	0,00					

> ANNEXE V Tableau n° 2

#### TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT N

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

	ORIGINES:		Totaux	Totaux
11	- Report à nouveau avant affectation du résultat			31 718 792,71
12	- Résultat de l'exercice N			4 206 008,77
	dont résultat courant (1) - Prélèvement sur les réserves (2)	(1 159 728,96)		0,00
	AFFECTATIONS:			
	- Affectation aux réserves :			
	1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	1068 Autres réserves :		854 679,59	
	10685 Réserves sur cessions immobilières	854 679,59		
	10687 Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables 10688 Réserves diverses			
11	- Report à nouveau après affectation du résultat		35 070 121,89	
		TOTAUX	35 924 801,48	35 924 801,48

<sup>(1)</sup> Résultat avant produits et charges exceptionnels.

<sup>(2)</sup> Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

#### 2 - CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX ET DEPRECIATIONS

ANNEXE IX Tableau 2

#### 4161 - LOCATAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX

CRITERES D'INSCRIPTION EN "DOUTEUX"	MONTANT DES IMPAYES (a)	TAUX OU METHODE DE CALCUL DE LA DEPRECIATION (b)	MONTANT DES DEPRECIATIONS
1	2	3	4
41611 - Locataires partis	3 392 653,55	100 %	3 392 653,55
41612 - Locataires présents dont la dette est supérieure à un an de loyers et charges	448 969,30	100%	448 969,30
41612 - Locataires présents - Autres critères (c)	3 677 581,27	5.00/	417 461,15
dette comprise entre 1 et 3 mois de loyers et charges dette comprise entre 3 et 6 mois de loyers et charges	2 840 686,55 401 277.18	5,0% 22,5%	142 036,33 90 287,37
dette comprise entre 6 mois et 1 an de loyers et charges	435 617,54	42,5%	185 137,45
41613 – Locataires (location- accession)	0,00		0,00
TOTAL	7 519 204,12		4 259 084,00

- (a) Totalité de la dette des locataires concernés à inscrire.
- (b) Sont exclus les frais de poursuite engagés par le Trésor public (c) Préciser les différents critères de classement en douteux et le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation

#### 4162 - ACQUEREURS DOUTEUX OU LITIGIEUX 4164 - AUTRES ACTIVITES- CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX 4165 - EMPRUNTEURS, LOCATAIRES-ACQUEREURS /ATTRIBUTAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX

CRITERES D'INSCRIPTION EN "DOUTEUX"	MONTANT DES IMPAYES	TAUX OU METHODE DE CALCUL DE LA DEPRECIATION	EN COMPTE 491	CAPITAL RESTANT DÛ (c/278) (a)	MONTANT DES DEPRECIATIONS EN COMPTE 2978
1	2	3	4	5	0
Critères (1):					
TOTAL	0,00		0,00	0,00	0,00

(1) Préciser les différents critères de classement en douteux et le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation.

Comment	er:			

#### 4168 - CREANCES IRRECOUVRABLES ADMISES EN NON-VALEUR PAR LE JUGE DES COMPTES

- 41681 LOCATAIRES
- 41682 ACQUEREURS
- 41683 LOCATAIRES ACQUEREURS
- 41684 AUTRES CLIENTS
- 41685 EMPRUNTEURS

NATURE DES CREANCES	MONTANT DES IMPAYES (a)	MONTANT DES DEPRECIATIONS	CAPITAL RESTANT DU ECHU (C/27)
1	2	3	4
TOTAL	0,00	0,00	0,00

Annexe V

#### 3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM (R423-9 du CCH) Tableau 3b

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	2 195 506,40	568 400,29	3 461 962,63	Marian de la contraction de la
b) Total des produits financiers (comptes 76)	308 572,24	297 079,98	202 596,16	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	44 157 376,98	44 328 488,92	43 802 033,33	3 definers exercices
d) Charges récupérées (comptes 703)	6 712 434,85	7 110 002,16	6 977 411,96	
e) (b+c-d) : Dénomitateur du ration d'auto-financement net HLM	37 753 514,37	37 515 566,74	37 027 217,53	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	5,82%	1,52%	9,35%	5,56%

(1): Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exerice 2014.

ANNEXE V Tableau n°4

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

			AUGMEN	NTATIONS	DIMIN	UTIONS	VALEUR BRUTE
IMMOBILISATIONS		VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	Acquisitions, Créations, Apports	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1)	DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE
1 INCORPORELLES		2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
Frais d'établissement							0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation		4,00	04 447 04				4,00
Autres immobilisations incorporelles		5 712 514,22	81 117,84				5 793 632,06
	TOTAL I	5 712 518,22	81 117.84	0.00	0,00	0.00	5 793 636,06
CORPORELLES	1017121	0 7 12 010,22	01111,04	0,00	0,00	0,00	0 7 00 000,00
TERRAINS							
Terrains nus		268 309,26				20 523,55	247 785,71
Terrains aménagés, loués, bâtis		18 600 998,62	26 652,29			18 070,94	18 609 579,97
Agencements - Aménagements de terrains							0,00
<u> </u>							5,55
	TOTAL II	18 869 307,88	26 652,29	0,00	0,00	38 594,49	18 857 365,68
CONSTRUCTIONS							
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacemen	its de composants		151 355,33	201 238,38	0,00	5 105 906,64	
Additions et remplacements de composants (1)			0,00	1 148 362,42	0,00	168 723,95	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135)	[A]	478 846 759,59	151 355,33	1 349 600,80	0,00	5 274 630,59	475 073 085,13
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplaceme	nts de composants		0,00	1 385,12	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)			0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145)	[B]	43 319 592,56	0,00	1 385,12	0,00	0,00	43 320 977,68
Bâtiments administratifs (21315-2135-21415-2145)	[C]	7 841 375,87	0,00	4 695,10	0,00	0,00	7 846 070,97
	[A+B+C] TOTAL III	530 007 728,02	151 355,33	1 355 681,02	0,00	5 274 630,59	526 240 133,78
Installations techniques - Matériel - Outillage	TOTAL IV	5 485,79	0,00	0,00	0,00	0,00	5 485,79
DIVERS							
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte	2181)						0,00
Matériel de transport		652 357,37	21 072,53	0,00	0,00	0,00	673 429,90
Matériel de bureau et matériel informatique		452 327,66	111 212,27	0,00	0,00	0,00	563 539,93
Mobilier Diverses		566 568,32 152 950,46	17 694,71 10 834,92	0,00	0,00	363,99 124 138,89	583 899,04 39 646,49
Diverses	TOTAL V	1 824 203,81	160 814,43	0,00	0,00	124 502,88	1 860 515,36
Immeubles en location - vente et affectation	TOTAL VI	1 024 203,01	100 014,43	0,00	0,00	124 302,00	0,00
miniculation of anotation	10171211						0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COUR	lS .						
Terrains et aménagements terrains		10 500,00	39 583,52	0,00	0,00	0,00	50 083,52
Constructions et autres immobilisations corporelles :							
. Construction et acquisition-amélioration		2 280 637,24	5 699 159,65	0,00	202 623,50	0,00	7 777 173,39
. Additions et remplacements de composants (1)		745 167,62	5 220 442,27	0,00	1 153 057,52	0,00	4 812 552,37
Avances et acomptes		131 153,62	0,00	0,00	0,00	105 555,39	25 598,23
	TOTAL VII	3 167 458,48	10 959 185,44	0,00	1 355 681,02	105 555,39	12 665 407,51
( II + III + IV	+ V + VI + VII) TOTAL VIII	553 874 183,98	11 298 007,49	1 355 681,02	1 355 681,02	5 543 283,35	559 628 908,12
FINANCIERES							
Participations et créances rattachées		23 500,00	640 500,00	0,00	0,00	0,00	664 000,00
Titres immobilisés							0,00
Prêts principaux pour accession et amélioration		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession et amélioration							0,00
Autres prêts		0.75					0,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers Intérêts courus		2 750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 750,00 0.00
intorota oourua	TOTAL IX	26 250.00	640 500.00	0.00	0.00	0.00	666 750.00
						- 7	
TOTAL	GENERAL (I +VIII + IX) (2)	559 612 952,20	12 019 625,33	1 355 681,02	1 355 681,02	5 543 283,35	566 089 294,18

TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2) 559 612 952,20 12 019 625,33 1 355 6t
(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 acquisition réhabilitation.
(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.
(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)
(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.
(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démotitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut

> ANNEXE V Tableau n°5

#### **TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (I)** SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS		MONTANT DES AMORTISSEMENTS	AUGMENT DOTATIONS DI		DIMINUTIONS : amortissements des	MONTANT DES AMORTISSEMENTS
AMORTISSABLES		AU DEBUT DE L'EXERCICE	Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)	éléments sortis de l'actif et reprises (2)	A LA FIN DE L'EXERCICE
1		2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation		4,00	0,00	0,00	0,00	4,00
Autres immobilisations incorporelles		1 844 269,52	309 362,39	0,00	0,00	2 153 631,91
1	TOTAL I	1 844 273,52	309 362,39	0,00	0,00	2 153 635,91
CORPORELLES						
Agencements - Aménagements de terrains						
	OTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (4)		209 845 719,55	11 422 092,49	41 327,75	4 324 685,32	216 984 454,47
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)		14 049 686,64	1 131 345,74	0,00	0,00	15 181 032,38
Bâtiments administratifs		3 894 374,66	170 856,83	0,00	0,00	4 065 231,49
Т	OTAL III	227 789 780,85	12 724 295,06	41 327,75	4 324 685,32	236 230 718,34
Installations techniques Matériel - Outillage TO	TAL IV	5 485,79	0,00	0,00	0,00	5 485,79
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Installations générales, agencements et aménagements divers						
Matériel de transport		324 987,81	99 614,69	0,00	0,00	424 602,50
Matériel de bureau et matériel informatique		386 063,74	63 868,54	0,00	0,00	449 932,28
Mobilier		460 668,65	15 712,46	0,00	112,09	476 269,02
Diverses		116 186,12	8 083,67	0,00	94 389,39	29 880,40
Т	OTAL V	1 287 906,32	187 279,36	0,00	94 501,48	1 380 684,20
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)	Total VI					
TOTAL GENE	RAL (3)	230 927 446,48	13 220 936,81	41 327,75	4 419 186,80	239 770 524,24

<sup>(1)</sup> Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, .....Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives.

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 6.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions: 60 ans

ANNNEXE V Tableau n°6

#### TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (II) VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

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						
Frais d'établissement						
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
·				·	·	
	TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES						
Agencements - Aménagements de terrains						
<u> </u>						
	TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS		,	,	,	,	,
Constructions locatives sur sol propre (4)		0,00	2 648 487,93	1 676 197,39	0,00	4 324 685,32
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL III	0,00	2 648 487,93	1 676 197,39	0,00	4 324 685,32
Installations techniques Matériel - Outillage	TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Installations générales, agencements et aménagements divers	(c/2181)					
Matériel de transport		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier		0,00	0,00	112,09	0,00	112,09
Diverses		0,00	0,00	94 389,39	0,00	94 389,39
	TOTAL V	0,00	0,00	94 501,48	0,00	94 501,48
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)	TOTAL VI					
	OFNEDAL (S)		0.040.45= 00	4 770 000 07		4 440 400 00
TOTAL	GENERAL (3)	0,00	2 648 487,93	1 770 698,87	0,00	4 419 18

<sup>(1)</sup> Reprises constatées au compte 7811.

<sup>(2)</sup> Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5.

<sup>(3)</sup> Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

<sup>(4)</sup> cf.tableau n°4 pour le détail des comptes.

(2) Dont reprises

(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail

Exercice clos le : 31/12/2020 Copyright © Salvia Développement

ANNEXE V

Tableau n°7

#### **TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS**

NATURE DES PROVISIONS	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
ТОТ	AL I 0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	34 000,00	0,00	27 000,00	7 000,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	431 818,00		0,00	(3) 556 000,00
Provisions pour gros entretien	4 961 538,00		0,00	5 249 217,00
Provisions pour charges sur opérations immobilières	323 000,00	667 000,00	309 000,00	681 000,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	4 173 233,85	334 641,57	514 718,79	3 993 156,63
TOTA	AL II 9 923 589,85	1 413 502,57	(2) 850 718,79	10 486 373,63
DEPRECIATIONS Incorporelles	0.00	0.00	0.00	0.00
Corporelles	0,00	457 444,00	0,00	457 444,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTA	L III 0,00	457 444,00	0.00	457 444,00
STOCKS ET EN-COURS	,,,,	,,,,,	,,,,	,,,,
Terrains à aménager	0.00	0.00	0.00	0.00
Approvisionnements	0.00	0.00	0.00	0.00
Immeubles en cours	125 000.00	0.00	0.00	125 000.00
Immeubles achevés	0.00	0.00	0.00	0.00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0.00	0,00	0,00	0.00
, , , , ,			1,11	
TOTA	L IV 125 000,00	0,00	0,00	125 000,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	4 219 392,87	39 691,17	0,00	4 259 084,04
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	10 133,96	1 152,32	0,00	11 286,28
Autres actifs à court terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTA	AL V 4 229 526,83	40 843,49	0,00	4 270 370,32
TOTA	AL VI 4 354 526,83	498 287,49	0,00	4 852 814,32
TOTAL GENERAL (I + II + VI )	14 278 116.68	(1) 1 911 790.06	(1) 850 718.79	15 339 187.95
RENVOIS			, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
	Exploitation	1 623 346.06	1 019 718.79	1
(1) Dont dotations et reprises	Financières	0,00	0,00	1
(1) Don't dottations of reprises	Exceptionnelles	498 771,75	0,00	
(2) Dont reprises	do provisions utilisées	498 771,75	0,00	4

de provisions utilisées de provisions non utilisées (\*)

(\*) 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)

Annexe V

## TABLEAU N°8 ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAI DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	3 639 316,86	127 081,70	517 232,89	2 995 002,27	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	217 538 546,76	12 938 951,75	47 775 703,51	156 823 891,50	
165	Dépôts et cautionnement reçus	1 773 909,78	Non ven	tilable ( 3 )	1 773 909,78	
166	Participation des salariés aux résultats					
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	267 399,94	89 133,34	178 266,52	0,08	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881	Intérêts courus non échus	1 314 929,13	1 314 929,13			
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	12 061,05	12 061,05			
16883	Intérêts compensateurs	73 197,50	45 909,37	27 288,13		
	TOTAL I Dettes financières	224 619 361,02	14 528 066,34	48 498 491,05	161 592 803,63	
	dont emprunts remboursables in fine					
229	Droits sur immobilisations					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	6 118 802,59	6 118 802,59			
419	Clients créditeurs	903 041,57	903 041,57		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	269 737,78	78 937,78	190 800,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	111 692,36	56 975,86	54 716,50		
44	Etats et autres collectivités publiques	674 916,91	635 468,54	39 448,37	(0,00)	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	71 239,03		71 239,03	· ·	
46	Créditeurs divers	53 814,98	26 907,49	26 907,49		
47	Comptes transitoires ou d'attente	·	·			
	TOTAL II	8 203 245,22	7 820 133,83	383 111,39	(0,00)	
487	Produits constatés d'avance :					
	4871 - Sur exploitation	2 645 450,00	2 645 450,00			
	4872 - Sur vente de lots en cours					
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P					
	4878 - Autres produits constatés d'avance					
	TOTAL III	2 645 450,00	2 645 450,00			
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	235 468 056,24	24 993 650,17	48 881 602,44	161 592 803,63	

RENVOIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	9 670 931,57
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	13 373 598,99
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	9 875 178,13

<sup>(3)</sup> 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".

<sup>(4)</sup> Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

<sup>(5)</sup> Y compris soldes créditeurs de banques.

#### ANNEXE V

## Tableau n°9 ETAT DES CREANCES

N° de compte	ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE		-	( )
26	Titres de participation et créances rattachées	664 000,00		664 000,00
271/272	Titres immobilisés	0,00		0,00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	2 750,00		2 750,00
278	Prêts pour accession	0,00		0,00
	TOTAL I	666 750,00	0,00	666 750,00
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	34 300,00	34 300,00	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	30 944,87	30 944,87	
416	Locataires douteux ou litigieux	7 519 204,12	2 631 721,44	4 887 482,68
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	277 000,00	277 000,00	
42	Personnel et comptes rattachés	0,00	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00	0,00	
44	État et collectivités publiques (1)	11 972 773,82	6 360 589,04	5 612 184,78
45	Groupes, associés et opérations de coopération	3 226,42	0,00	3 226,42
46	Débiteurs divers (1)	3 848 301,53	3 810 652,09	37 649,44
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00	
	TOTAL II	23 685 750,76	13 145 207,44	10 540 543,32
486	Charges constatées d'avance	223 980,72	84 645,18	139 335,54
	TOTAL III	223 980,72	84 645,18	139 335,54

TOTAL GENERAL (I + II + III)

(1) RENVOIS	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	6 181 523,17
subventions d'exploitation à recevoir	5 066 923,84
TVA	724 326.81

Annexe V

#### Tableau n° 11 **TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Informations financières Filiales et participations (1)		CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU avant affectation des			PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'OFFICE ET NON ENCORE	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES	CAUTIONS ET D'AFFAIRES HORS		DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'OFFICE AU COURS DE	
Nom	SIREN		résultats (5)	(en %)	BRUTE	NETTE	REMBOURSES (4)	PAR L'OFFICE	EXERCICE CLOS	DERNIER EXERCICE CLOS)	L'EXERCICE
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
- Filiales (7)	I										
- Participations (12)	1										
société de coordination Val de France	880831714	50 000,00	0,00	47,00%	23 500,00	23 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- l'Habitat des Territoires		·			·		·				
ESH Ysalia	879972396	1 642 310,00	0,00	39,00%	640 500,00	640 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres filiales ou participations     Filiales non reprises ci-dessus     Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					664 000,00	664 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

<sup>(1)</sup> Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN)

Observations:

<sup>(2)</sup> Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

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

<sup>(4)</sup> Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la dolbure de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant. (5) Si s'agit d'un exercice dont la clôture ne coincide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

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

<sup>(7)</sup> Plus de 50% du capital détenu par la société.

<sup>(8)</sup> De 10 à 50% du capital détenu par la société.

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

<sup>(10)</sup> Total colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266

ANNEXE V

#### Tableau n° 15

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

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

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

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de
l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.
(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks) Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes. les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

ANNEXE V

#### Tableau n°16

#### 16- COMPTES RATTACHES

#### CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	OBSERVATIONS (a)
1	2	3	4
408	Fournisseurs d'Exploitation	1 150 662,10	Factures non parvenues 2020
4282-4284-4286	Personnel	212 000,00	provision sur congés payés
4382-4386	Organismes sociaux	77 261,30	charges sociales provisionnées pour congés payés et indemnités de fin de carriére
4482-4486	État	22 850,00	charges fiscales sur congés payés
4686	Divers	0,00	
	TOTAL	1 462 773,40	

#### PRODUITS A RECEVOIR

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	OBSERVATIONS (a)				
1	2	3	4				
418	Locataires	277 000,00	Estimation régularistion de charges 2020				
4287	Personnel	0,00					
4387	Organismes sociaux	0,00					
4487	État	0,00					
4687	Divers	3 691 703,88	quote part de subvention démolition à recevoir				
.301	TOTAL	3 968 703,88					
(a) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.							

OBSERVATIONS : détailler, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable.

Exercice clos le : 31/12/2020

#### Tableau n° 17

#### 17- PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE **COMPTES DE REGULARISATION ACTIF**

#### 481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

NATURE	Solde au 1er janvier de l'exercice	Additions de l'exercice	Amortissements de l'exercice	Solde au 31 décembre de l'exercice (2+3-4)	Durée d'amortissement (a)
1	2	3	4	5 = 2 + 3 - 4	6
Grosses réparations à étaler (b)	0,00			0,00	
Intérêts compensateurs	182 668,89		109 471,39	73 197,50	
(comptabilisés conformément aux nouvelles dispositions)	·				
Autres (détailler si significatif) :					
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
TOTAL	182 668,89	0,00	109 471,39	73 197,50	

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.
(b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux orgnaismes relevant de l'instruction comptable M31

#### Observations sur les méthodes d'amortissement :

"Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan pour un montant de 73 197,50 € comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte 4813 "charges différées - Intérêts compensateurs" pour un montant de 73 197,50 e Compensateurs alumentes compensateurs aux pres occass aux compensateurs de vigorial de 1994 autorise les organismes visés à l'article L.411-2 du C.C.H à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article 351-2 du C.C.H.

Conformément aux dispositions de l'article 38, de l'office a inscrit au débit du compte 4813 "charges différées - Intérêts compensateurs" un montant de 0.€ correspondant aux intérêts à rattacher à l'exercice clos. Il l'a crédité d'un montant de 109 471,39 € par le débit du compte 6863 "Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir" pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité".

#### 486 - Charges constatées d'avance

NATURE	MONTANT	OBSERVATIONS
1	2	3
	0.00	
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
Suivi de la Dommage Ouvrage	189 921,72	1/10 par an à partir de l'année de livraison
CCA VEOLIA	6 838,00	
CCA SAUR	3 422,00	
CCA DIVERS	6 118,00	
CCA EDITIONS LEGISLATIVES	7 213,00	
CCA AFPOLS	2 745,00	
CCA QUICKMS	3 422,00	
CCA CSTB	1 429,00	
CCA TANGO BOURGES BASKET	2 872,00	
TOTA	L 223 980,72	

#### **COMPTES DE REGULARISATION PASSIF**

#### 487 - Produits constatés d'avance

NATURE	MONTANT	OBSERVATIONS
1	2	3
Produits des ventes sur lots en cours (b)	0,00	
Produits des ventes sur lots en cours (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
PCA SUBV DEMOL	2 033 037,00	
PCA SUBVENTION CGLLS CONV REORGANISATION FUSION	240 000,00	
PCA CGLLS CONV FINANCEMENT	274 064,00	
PCA SUBV CGLLS CONVENTION ETUDES SAC	14 017,00	
PCA RDEVANCE HOTEL DIEU 1ER SEMESTRE 2021	76 102,00	
PCA TANGO BOURGES BASKET	2 393,00	
PCA ORANGE ANTENNE	5 837,00	
TOTAL	2 645 450,00	

(1) RENVOIS	ADDITIONS DE L'EXERCICE	REDUCTIONS DE L'EXERCICE
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		

#### Tableau n°18

### 18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
En charges à répartir (c/481)	0,00	(1) 0,00	
En comptes de tiers	109 555,08		
En charges d'exploitation			
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes C/67182] (2)	20 725,15		
ТОТА	L 109 555,08	0,00	0,00

<sup>(1)</sup> S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

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

<sup>(2)</sup> Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif et transférés au compte 67182.

# OPH DU CHER 14 rue Jean-Jacques ROUSSEAU 18006 BOURGES CEDEX N° de Siret 27180001300028 - Code APE 702A 20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS I. CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		76 892,88
6713 PENALITES, AMENDES FISCALES ET PENALES	2 450,00	,
6715 SUBVENTIONS ACCORDEES	32 510,00	
67182 FRAIS DE MONTAGE ET COMMERCIALISATION	20 725,15	
67188 AUTRES	21 207,73	
Divers : montants non significatifs		-
675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)		369 699,30
Cessions (2):		369 447,40
67521VNC DES COMPOSANTS REMPLACES	44 848,44	
67522 VNC IMMO.CORPOR.LOC.CEDEES	324 598,96	
		-
Divers : montants non significatifs		
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		251,90
67523 VNC IMMOBILISATIONS CORP.LOCATIVES DEMOL	251,90	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		2 351 554,16
6786 SINISTRES	659 468,47	
67888 CHARGES EXCEPT/ AUTRES	1 692 085,69	
Divers : montants non significatifs		-
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		498 771,75
6871 DOTATIONS EXCEPTIONNELLES AUX AMORT	41 327,75	
6872 DOT. AUX DEPREC. EXCEP. Pour démolitions à venir	457 444,00	
Discours assumed as a similar stife.		
Divers : montants non significatifs	TOTAL 3 296 918,09	3 296 918.09
	3 290 918,09	3 230 3 18,03

#### II. PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		3 057 713,65
7711 DEDITS ET PENALITES PERÇUS SUR ACH. ET V	7 948,08	
7714 PROD.EXCEPT/RECOUV.CREAN.ANV	12 952,15	
7715 SUBVENTIONS D''EQUILIBRE cglis	1 256 734,46 1 716 706,00	
7717 DEGREVEMENT D IMPOTS AUTRES QUE IS 77181 PR.EXC/PENAL.SUPPL LOY SOLID	61 497,90	1
77181 PR.EXCIPENAL.SUPPL LOT SOLID 77188 PRODUITS EXCEPTIONNELS AUTRES	1 875,06	-
THOUT ROBOTTO EXCEL HOMBLES NOTICE	1 07 0,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)	4 470 700 00	1 179 720,00
7752 PRODUIT CESSION IMMOB. CORPORELLES	1 179 720,00	-
		-
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 881 890,89
777 QUOTE PART SUBV INV RESUL EX	2 881 890,89	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		4 425 222,17
7784 AUTR.PROD/INDEMNIT.ASSURANCE	634 127,81	20 222,
7788 PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS	3 791 094,36	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)		0,00
Divers : montants non significatifs		1
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	11 544 546,71	11 544 546,71

<sup>(1)</sup> Détailler les montants significatifs.

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

#### 21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

CATEGORIES	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES
1	2	3
Organes d'administration		
Organes de direction	747 819,24	1 975,50

Tableau 22

22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

CATEGORIES	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	DONT REGIE	EQUIVALENT D'EFFECTIFS REFACTURES A D'AUTRES ORGANISMES	EFFECTIF MOYEN
1	2	3	4	5
Cadres	38,00	0,00	0,00	38,00
Direction et chargés de mission	7,00			7,00
Administratifs	15,00			15,00
Techniques	14,00			14,00
Sociaux	2,00			2,00
Employés	91,00	0,00	0,00	90,00
Administratifs	62,00			61,30
Techniques	19,00			18,70
Sociaux	10,00			10,00
Ouvriers	10,00	4,00	0,00	10,00
Gardiens d'immeubles	26,00			26,00
EFFECTIF TOTAL	165,00	4,00	0,00	164,00

#### CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### Séance du Jeudi 17 Juin 2021 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT ET UN, le jeudi 17 juin à 9 Heures 30, s'est réuni, au Siège de Val de Berry en présentiel et en visioconférence, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration de Val de Berry.

**ETAIENT PRESENTS:** 

Emmanuel RIOTTE Président - Conseiller Départemental - Maire de St Amand

Bernadette GOIN Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo –

Maire de Berry-Bouy

Jacques FLEURY Membre – Vice-Président Conseil Départemental

Corinne CHARLOT Membre – Conseillère Départementale

Nicole PROGIN Membre – Vice-Présidente Conseil Départemental

Maire de St Florent sur Cher

Nathalie LEMARCHAND Membre – Représentant Caisse des Dépôts Annette BUREAU Membre – Maire-Adjointe d'Aubigny Sur Nère

Clarisse DULUC Membre – Maire d'Orval

Daniel ROBIN Membre – Secrétaire Général du Secours Populaire

Auguste DORLEANS Membre – Représentant Tivoli Initiatives Irène FELIX Membre – Présidente de Bourges Plus

Christine CHEZE-DHO

Membre – Conseillère Municipale – Ville de Bourges

Jean LLARI

Membre – Président Conseil de Développement Bourges Plus

François DESCHAMPS

Membre – Président Entraide Berruyère – Secrétaire de Séance

Annie MORDANT Membre – Représentant Action Logement

Guy LAGONOTTE Membre – Président de l'UDAF Thierry CHATELIN Membre – Président CAF du Cher

Denise DURANTON Membre – Représentant des locataires (CNL)

Marie-Claire FERRIER Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Claude HENRY Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Gilles GIRAUDON Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Maryvonne GOUDINOUX Membre – Représentant Syndicat CGT

**ETAIENT EXCUSES:** 

Pascal AUPY Membre - Vice-Président du Conseil Départemental

Maire de Charenton du Cher

Ghislaine de BENGY PUYVALLEE Membre – Conseillère Départementale

Maire de Ste Solange

Hugo LEFELLE Membre – Maire-Adjoint à la Ville de Bourges

Pouvoir à Irène FELIX

Lucien DAVID Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Pouvoir à Marie-Claire FERRIER

Jany LOEILLET Membre – Représentant Syndicat CFDT

Pouvoir à Thierry CHATELIN

Accusé de réception en préfecture 018-271800013-20210617-17062021\_14-DE Reçu le 18/06/2021

#### **ASSISTAIT EGALEMENT A LA SEANCE:**

Frédéric DECOIN

Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

#### PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION:

Pascal RIGAULT Directeur Général

Benoît LEMAIGRE Directeur Général Adjoint - Directeur Technique et Développement
Jean-Luc PINSON Directeur Général Adjoint - Directeur Financier et Informatique
Emilie LARAINE Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques

Stéphanie JOUVE Directrice des Ressources Humaines Claudie CAMUZAT Directrice Commerciale et Proximité

Nathalie CLOUET Directrice de la Clientèle

Nadège BEDU Assistante du Directeur Général

La séance est levée à 12 H 10.

#### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Jeudi 17 Juin 2021 à 9 H 30

#### XIV – SUIVI 2020 DU PROTOCOLE CG2LLS

RAPPORT SUR L'EXECUTION DU PROTOCOLE D'AIDE AU RETABLISSEMENT DE L'EQUILIBRE DE BOURGES HABITAT PERIODE 2016-2025

2020 : CINQUIEME ANNEE

#### HISTORIQUE ET MODALITES DE SUIVI DE LA PROCEDURE CGLLS

Le présent rapport est établi conformément aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup> (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 1<sup>er</sup> 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 se substituera à Bourges Habitat dans ses droits et obligations au regard du présent protocole. Aussi, l'OPH du Cher devient à dater du présent 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 1<sup>er</sup> juillet de l'année N+1, sur la période 2016-2025.

L'OPH du Cher s'engage parallèlement à fournir à la C.G.L.L.S. 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.

#### 1 – BILAN DU PROTOCOLE A FIN 2020

C'est sur fond de crise sanitaire que l'exercice 2020 s'est très majoritairement déroulé. Toutefois, force est de constater une fois de plus la parfaite réussite de la fusion qui n'a à aucun moment été mise à mal par cet évènement d'une ampleur jamais rencontrée depuis le milieu du siècle dernier.

Il convient ici de souligner la réactivité et l'adaptabilité des équipes de Val de Berry dans un contexte aussi particulier que celui d'une pandémie. Le déploiement immédiat des moyens nécessaires au travail à distance a assuré la poursuite des fonctions support. A titre d'exemple, ce sont plus de 120 marchés qui ont pu être notifiés en 2020. La dizaine de plans de continuité, de reprise et de maintien de l'activité a permis à notre organisme de ne jamais être pris en défaut face à la COVID19. A ce jour, on ne dénombre en effet aucun cas de transmission interne aux équipes de Val de Berry.

Par ailleurs, malgré les nouvelles contraintes induites par le contexte sanitaire, la préoccupation de l'écoute et de la qualité du service rendu à nos locataires est toujours restée le leitmotiv des équipes opérationnelles.

Il est difficile de lister toutes les actions qui ont pu être menées durant cette année.

Parmi les plus significatives pour l'avenir de notre structure et des territoires sur lesquels notre organisme intervient, la délivrance des agréments d'Etat à l'attention d'Ysalia et de Val de France a validé les travaux entrepris depuis bientôt 2 années, et nous positionne désormais comme acteur incontournable du logement social et de l'aménagement sur ces territoires. Les nombreux projets en cours d'études corroborent ce propos.

Le plan de lutte contre la vacance, instauré en 2019, est entré pleinement en action et a déjà produit les effets escomptés, avec une baisse globale de la vacance. La volonté affichée de mener à bon train le relogement s'est également confirmée par la libération quasi intégrale des logements de la cité Loucheur, frappée par un arrêté de péril en date du 3 mars 2020. Par ailleurs, sur les 1074 logements à démolir entre 2022 et 2027, seuls 250 relogements restaient à opérer au 31/12/2020.

Temps fort des opérations patrimoniales de Val de Berry, les travaux préalables au foudroyage des 3 tours du Grand Meaulnes ont débuté, ledit foudroyage devant être exécuté au printemps prochain.

Autre contrainte à gérer durant cette année que l'impact du 1<sup>er</sup> confinement avec l'arrêt des activités du bâtiment. Les négociations menées avec toutes les entreprises sous contrat ont cependant permis de redémarrer l'ensemble des chantiers en des temps records et à coûts supplémentaires totalement maîtrisés.

La mise en service de l'extranet locataires et du paiement en ligne lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 a ouvert la voie de la dématérialisation de la relation avec nos locataires qui va se poursuivre en 2021 avec le lancement des états des lieux en mobilité. Une solution de workflow et GED factures/courriers a également fait l'objet d'une consultation qui a abouti début 2021.

Les dossiers en cours auprès de la Direction Générale des Finances Publiques ont connu leurs épilogues. D'une part, le recours gracieux formé auprès du ministère de l'Action et des Comptes Publics, consécutivement aux notifications complémentaires de taxes foncières reçues début 2019, a été reçu favorablement par le Comité de Contentieux Fiscal, après audition du Directeur Général de Val de Berry. D'autre part, la décision du Conseil d'Etat de débouter la DGFiP dans le dossier des dégrèvements de taxes foncières pour travaux d'économie d'énergie vaut à notre organisme le déblocage des dégrèvements en souffrance auprès des services départementaux.

Globalement, ces 2 dossiers représentent plus de 1 M€ de produits exceptionnels dans les comptes 2020.

Accusé de réception en préfecture

018-271800013-20210617-17062021\_14-DE

Reçu le 18/06/2021le volet social n'est pas en reste avec la négociation et la signature de 4 accords d'entreprise, parmi lesquels celui instaurant le télétravail au sein de Val de Berry,

Enfin, le rapport de suivi 2019 a été récemment validé par la CGLLS, ouvrant donc droit au versement de la quote part de l'aide au rétablissement pour l'exercice concerné.

La gestion 2020 se conclut avec un autofinancement courant HLM (après RLS) supérieur à la prévision de 0,8 M€ (Visial = -2,3 M€ / réalisé = -1,5 M€). Cette amélioration est consécutive .

- A l'impact positif des modalités de calcul définitif de la RLS 2020 et de la modulation de la RLS, pour 0,7 M€
- A une hausse sensible des autres produits courants, pour 0,1 M€
- A l'impact de la baisse de l'annuité, pour 0,5 M€
- A une surconsommation des crédits affectés à la maintenance du parc, pour -0,8 M€
- A la poursuite des mesures internes découlant de la fusion pour 0.3 M€

Les éléments exceptionnels d'autofinancement, supérieurs de 2,8 M€ à la prévision, sont très fortement impactés par :

- La comptabilisation partielle d'une subvention ANRU sur démolition, intégrant des bases subventionnables (relogement, sortie de VNC, pertes d'exploitation) ayant impacté la gestion passée de Val de Berry, pour 2,1 M€
- Les décisions favorables à Val de Berry dans le contentieux portant sur les dossiers de demandes de dégrèvements sur taxes foncières 2015,2016 et 2017, ainsi que la remise gracieuse accordée sur régularisation de l'abattement 2017 en cours auprès de la Direction Générale des Finances Publiques, génératrices d'un supplément de 0,8 M€

#### 2.1 LES ENGAGEMENTS DE L'OPH DU CHER

#### 2.1.1 LES LOYERS DES LOGEMENTS

#### 2.1.1.1 Les loyers du patrimoine de référence

Le patrimoine de référence est constitué de l'ensemble des programmes immobiliers, arrêté au 31 décembre de l'exercice de référence, en l'occurrence 2018. Les loyers pris en considération tiennent compte d'une totale absence de vacance dans le parc locatif en service à cette date.

L'engagement de revalorisation des loyers prévu au protocole a été respecté pour les logements le permettant, avec une hausse appliquée de 1,20% au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les loyers des logements dont l'écart avec le loyer plafond est inférieur à ce taux ont été revalorisés a minima de l'IRL (0,66%).

Dans le cadre du plan de lutte contre la vacance, les loyers de certaines cités, principalement du Val d'Auron, et la cité du Prado ont fait l'objet d'une modulation à la baisse afin d'en faciliter la relocation. A noter que le nombre de logements vacants a baissé de 22% entre fin 2019 et fin 2020.

Par ailleurs, l'IRL appliquée (1,20%) est inférieure à celle prise en compte dans Visial (1,40%).

Enfin, le relogement des locataires d'immeubles voués à démolition a nécessité de maintenir leur part à charge et, par voie de conséquence, un ajustement à la baisse de leurs nouveaux loyers.

Le niveau des loyers quittancés est lourdement pénalisé par la RLS qui s'élève à 2,5 M€, en hausse de 40%.

Ecart	-	-210	-468
Réalisé	42 457	42 784	43 128
Prévisionnel	-	42 994	43 596
K€	2018	2019	2020

#### 2.1.1.2 L'impact des cessions et démolitions

Aucune démolition n'a été réalisée en 2020, raison de l'écart constaté.

Ecart	-	5	-402
Réalisé	-	44	160
Prévisionnel	-	39	562
K€	2018	2019	2020

#### 2.1.1.3 Les opérations nouvelles

Les mises en service de logements inscrites pour fin 2020 dans le prévisionnel, se concrétiseront en 2021,

K€	2018	2019	2020
Prévisionnel	-	8	63
Réalisé	-	9	31
Ecart	-	1	-32

Sans objet, aucune hausse loyer n'étant appliquée à l'issue des travaux.

#### 2.1.2 LA VACANCE

La tendance constatée en 2019 se confirme cette année encore. Ceci conforte les modalités de mise en œuvre du plan de lutte contre la vacance qui vous a été présenté, entre autres, dans le rapport de suivi 2019.

Il ressort en effet une baisse très significative de la vacance commerciale qui régresse de 21% (-878 K€) par rapport à 2019. Dans le même temps, les actions de relogement engendrent une progression de 23% (+787 K€) de la vacance des logements à démolir.

Le placement en avril 2020 de la cité Loucheur (108 logements) sous arrêté de péril a nécessité une action forte visant le relogement le plus rapide possible des locataires en place, dans le respect de leurs desiderata. Fin 2020, il ne reste que 4 locataires à reloger.

Malgré les efforts consentis en terme de relogement, la vacance connait ainsi une baisse globale de 3%.

2018	2019	2020
-	6 923	6 849
6 449	6 869	6 780
-	-54	-69
4 546	4 157	3 278
70,50%	60,51%	48,34%
1 843	2 642	3 427
28,58%	38.46%	50,55%
60	70	75
0,92%	1,03%	1,11%
	- 6 449 - 4 546 70,50% 1 843 28,58% 60	- 6 923 6 449 6 869 54 4 546 4 157 70,50% 60,51% 1 843 2 642 28,58% 38.46% 60 70

#### 2.1.3 LES AUTRES LOYERS

#### 2.1.3.1 Les redevances des foyers

La projection prévisionnelle sur la durée du protocole est établie sur la base d'un montant de redevances des foyers de 1,8 M€ annuels. Les éventuels écarts sur le patrimoine foyers de référence peuvent provenir d'une variation de l'annuité, de l'évolution des frais de gestion ou de la provision pour gros travaux constitutifs de la redevance des foyers.

K€	2018	2019	2020
Prévisionnel	-	1 800	1 800
Réalisé	1 766	1 862	1 841
Ecart	-	62	41

#### 2.1.3.2 Autres loyers

Cette rubrique intégrait, outre les loyers des autres locaux locatifs, la RLS et la modulation de cette dernière.

La nouvelle version de Visial sépare les autres loyers de la RLS, initialement incluse.

On ne note pas d'écart significatif sur les loyers des autres locaux (commerces, garages, parkings, ...).

021	K€	2018	2019	2020
Prévis	sionnel	_	1 180	1 195
Réalis	sé	1 244	1 188	1 198
Ecart		-	8	18

Pour une meilleure lisibilité, la RLS et la modulation sont mentionnées distinctement des « Autres loyers » avec lesquels elles étaient regroupées en 2019.

La réduction du loyer de solidarité est inférieure à la prévision. Les modalités de calcul lors de l'élaboration du prévisionnel prévoyaient un coefficient multiplicateur de la RLS de l'exercice 2019 de 1,625. Or, ce coefficient est de 1,4 pour 2020.

Ecart	-	55	-490
Réalisé	1 604	1 770	2 480
Prévisionnel	-	1 715	2 970
K€	2018	2019	2020

La modulation est supérieure à la prévision en raison de l'évolution des règles de calcul visant un lissage de la hausse initialement prévue de la RLS.

(En 2019, la modulation a été comptabilisée avec la cotisation CGLLS)

K€	2020
Prévisionnel	525
Réalisé	765
Ecart	240

#### 2.1.4 LES CHARGES RECUPERABLES NON RECUPEREES

L'engagement prévisionnel est légèrement amélioré malgré une accélération de la vacance pour démolition.

Ecart	_	-164	-30
Réalisé	1 287	1 221	1 340
Prévisionnel	-	1 385	1 370
K€	2018	2019	2020

#### 2.1.5 LES IMPAYES

Le calcul est opéré par addition des admissions en non-valeurs (ANV), des effacements de dettes prononcées par le juge de l'exécution et de la dotation à la provision pour créances douteuses. Sont ensuite déduits les encaissements sur ANV et la reprise sur cette même provision.

La maîtrise du coût des impayés se confirme, dans la continuité de l'amélioration constatée en 2019.

K€	2018	2019	2020
Prévisionnel	-	746	662
Réalisé	1 118	587	562
Ecart	-	-159	-100

Reçu le 18/06/202Dans la continuité de 2019, l'encours des impayés au 31 décembre 2020 affiche une évolution de -3,89% (4875 K€ / 4685 K€).

Le ratio coût des impayés/loyers quittancés se rapproche encore un peu plus de la médiane 2019 des offices (1,4).

%	2018	2019	2020
Prévisionnel	-	2,00	1,80
Réalisé	2,96	1,58	1,50
Ecart	-	-0,42	-0,30

#### 2.1.6 LES CHARGES DE FONCTIONNEMENT

#### 2.1.6.1 Frais de personnel non récupérables

Les frais de personnel demeurent maîtrisés et légèrement inférieurs à la prévision.

K€	2018	2019	2020
Prévisionnel	•	8 300	8 167
Régie		170	173
Prévisionnel net régie	-	8 130	7 990
Réalisé net régie	7 147	7 722	7 853
Ecart	-	-408	-137

#### 2.1.6.2 Frais de gestion

Pour rappel, les charges de personnels intérimaires, initialement inscrites dans cette rubrique, ont été regroupées avec les charges de personnel.

L'écart confirme une maîtrise globale des charges de gestion.

On peut toutefois noter parmi les principales variations :

- L'impact de la crise sanitaire, dont les coûts supplémentaires identifiés (115 K€) ont été partiellement compensés par quelques économies (-62 K€)
- La baisse significative des honoraires versés à des prestataires (-267 K€), dont une partie peut également être attribuée à la crise sanitaire compte tenu du ralentissement des projets accompagnés
- Une diminution significative (-30 K€) des frais d'actes induite par la prise d'effet du marché d'externalisation des poursuites
- L'ouverture du paiement en ligne qui impacte les frais bancaires (-10 K€)

Ecart hors IS		-151	-297
Dont IS	10	15	5
Ecart	_	-166	-302
Réalisé	2 858	2 984	2 809
Prévisionnel	-	3 150	3 111
K€	2018	2019	2020

#### 2.1.7 L'ANNUITE LOCATIVE

L'omission d'un emprunt ex-Bourges Habitat a été identifiée en 2018.

Le dispositif RIAD (remise d'intérêt actuariel sur démolitions) de la banque des territoires par réduction des taux de marge, non mis en œuvre à la date d'élaboration du Visial, impacte l'annuité.

Enfin, l'écart de taux du livret A (prévisionnel = 0,75% / réel = 0,50%) pèse également fortement dans l'écart constaté.

Accusé de réception en préfecture

018-271800013-20210617-17062021\_14-DE

Reçu le 18/06/20

.021	K€	2018	2019	2020
Prévis	ionnel	-	14 645	14 524
Réalis	é	14 743	14 683	14 010
Ecart		-	38	-514

#### 2.1.8 LES CHARGES DE MAINTENANCE ET GROS ENTRETIEN

On constate un léger fléchissement des charges de maintenance par rapport à 2019, bien que certaines actions non prévues initialement aient été menées à bien :

- Pose d'objets connectés (VMC / trappes de désenfumage)
- Marché de picking aux abords des bâtiments de notre parc
- Marché de lavage des points d'apport volontaire
- Gestion de la surpopulation de volatiles dans les quartiers nord de Bourges

Dans l'intérêt de nos locataires, la très grande majorité des demandes de travaux reçues déclenchent des interventions afin de pallier le problème rencontré. Cette réactivité nécessite d'ajuster la prévision initiale à la hausse.

Les travaux programmés de gros entretien 2020 sont supérieurs de 690 K€ à l'année 2019. Les charges de gros entretien au titre des contrats diminuent de 148 K€.

Les travaux non programmés de gros entretien réalisés suite à réclamations traitées par les chargés de secteurs sont relativement stables.

Ecart global	-	-1 185	819
Ecart	-	-1 340	513
	2 373		
Réalisé	2 395	4 160	4 746
Prévisionnel	-	5 500	4 233
Gros entretien			
Ecart	-	155	306
Réalisé	2 261	2 955	2 857
Prévisionnel	_	2 800	2 551
Maintenance (régie incluse)			
K€	2018	2019	2020

#### 2.1.9 LA TAXE FONCIERE

Les réalisations de l'exercice sont conformes aux prévisions.

K€	2018	2019	2020
Prévisionnel	-	4 440	4 534
Réalisé	4 561	4 437	4 520
Ecart	-	-3	-14

#### 2.1.10 LES ELEMENTS EXCEPTIONNELS D'AUTOFINANCEMENT

Le détail de l'écart constaté se décompose en :

- Subventions ANRU sur démolitions = +2,1 M€
- Conventions de réorganisation CGLLS = -0,35 M€

- Reçu le 18/06/2021 Abattements et dégrèvements TFPB = +0,9 M€
  - Indemnisations sur sinistres = +0,14 M€

Ecart	-	358	2 802
Réalisé	77	752	4 577
Prévisionnel	-	394	1 775
K€	2018	2019	2020

#### 2.1.11 LES AUTRES CHARGES ET INTERETS DES AUTRES EMPRUNTS

Constat d'une légère baisse due à une diminution des charges récupérables non récupérées sur les locaux vacants autres que les logements.

Ecart	-	0	-21
Réalisé	93	90	68
Prévisionnel	-	90	89
K€	2018	2019	2020

#### 2.1.12 REMBOURSEMENT EN CAPITAL DES EMPRUNTS NON LOCATIFS

Les réalisations de l'exercice sont conformes. Ce poste intègre principalement le remboursement du prêt accordé par la CGLLS à Bourges Habitat et dont le remboursement a débuté en 2018, après différé d'amortissement.

Ecart	-	-	2
Réalisé	488	487	489
Prévisionnel	-	487	487
K€	2018	2019	2020

#### 2.1.13 VARIATIONS DU POTENTIEL FINANCIER

#### 2.1.13.1 Provision pour gros entretien

La prévision a été basée sur une PGE constante à 5,5 M€ sur toute la période.

Or, l'actualisation des données du PSP (suppressions d'opérations, changements d'exercice de réalisation, basculement entre fonctionnement et investissement) a nécessité une dotation de 288 K€.

#### 2.1.13.2 Produits nets sur cessions

La politique de vente sur le patrimoine ex-OPH du Cher instaurée porte ses fruits bien au-delà des attentes, et génère un apport de fonds propres significatifs.

K€	2018	2019	2020
Prévisionnel	-	836	714
Réalisé	208	877	1 155
Ecart	_	41	441

#### 2.1.13.3 Autres variations

La prévision intègre la démolition de l'ancien siège de Bourges Habitat pour un montant de fonds propres de 700 K€. Cette démolition, dont la réalisation interviendra en 2021, est Accusé de réception en préfecture

018-271800013-20210617-17062021\_14-DE

Reçu le 18/06/202désormais inscrite dans les opérations patrimoniales (Aménagement paysager - route de St Michel) avec le même apport de fonds propres de Val de Berry.

Prévisionnel Réalisé	052	-534 -834	-81 619
Realise	932	-034	019

#### 2.1.14 FONDS PROPRES AFFECTES AUX OPERATIONS PATRIMONIALES

La prévision inscrite en synthèse du Visial est à considérer en date de fin de démolition/mise en service des opérations. Elle est globalement de 2,4 M€.

Les conditions sanitaires ont engendré des arrêts temporaires de chantiers qui ont pour conséquence des décalages de livraison.

Des fonds propres ont été finalement investis à hauteur de 342 K€, affectés à des travaux de réhabilitations et remplacements de composants à hauteur de 164 K€ pour le parc ex OPH du Cher, et 178 K€ pour le parc ex Bourges Habitat.

#### 2.2 LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES FINANCIERS

#### 2.2.1 LES ENGAGEMENTS DE L'A.N.R.U.

Les engagements de l'ANRU seront intégrés au fur et à mesure des décisions attributives.

Année K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prévisionnel	-	-	-						
Encaissé	_	-	-						
Ecart									
Cumul K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prévisionnel	-	-	-						
Encaissé	-	-	-						
Ecart									

#### 2.2.2 LES ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE BOURGES

Les prévisions des points 2.2.2 et 2.2.3 sont exprimées en crédits de paiement annuels. Le suivi par opération portant sur le seul patrimoine ex-Bourges Habitat est joint en annexe.

Année K€	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	300	1 000	1 700	2 000	2 000	3 000
Encaissé	207					
Ecart	-93					
Cumul K€						
Prévisionnel	300	1 300	3 000	5 000	7 000	10 000
Encaissé	207					
Ecart	-93					

# **2.2.3** LES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BOURGES PLUS

Ecart	0	-100	-1 082		
Encaissé	600	1 900	2 618		
Prévisionnel	600	2 000	3 700	4 700	5 000
Cumul K€	2018	2019	2020	2021	2022
Ecart	0	-100	-982		
Encaissé	600	1 300	718		
Prévisionnel	600	1 400	1 700	1 000	300
Année K€	2018	2019	2020	2021	2022

## Reçu le 18/06/202**1.2.4 LES ENGAGEMENTS DE LA CG2LS (Aide au rétablissement)**

Le suivi 2019 a été validé par le comité des aides de la CGLLS. Le versement de la quote part correspondante interviendra courant 2021.

Année K€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	5 000	500	1 000	1 000	1 000	1 500	1 500	1 500	2 000
Notifié	5 000	500	1 000	1 000					
Ecart	0	0	0	0					
Encaissé	5 000	0	500	0					
Notifié cumulé	5 000	5 500	6 500	6 500					
Encaissé cumulé	5 000	5 000	5 500	5 500					

**VOTE:** NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES: 25 POUR: 22 CONTRE: 0 ABSTENTION: 3

#### **DELIBERATION**

Le Conseil d'Administration valide les éléments présentés dans le cadre du suivi du protocole CGLLS pour l'année 2020.

Le Secrétaire de Séance, François DESCHAMPS

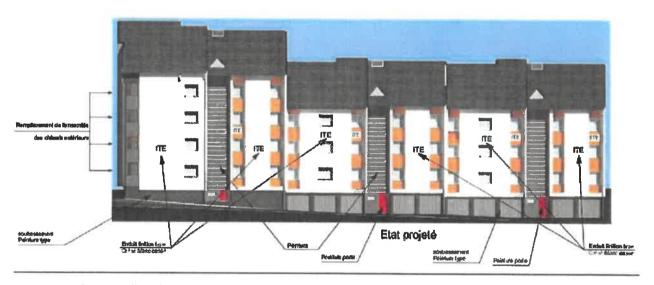
Le Président, Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme Bourges, le 18 juin 2021 Le Directeur Général de Val de Berry, Pascal RIGAULT



# SUIVI DES INVESTISSEMENTS DU PROTOCOLE CGLLS

BILAN AU 31 DECEMBRE 2020



Projet réhabilitation Immeuble Guilbeau - 31 logements à Bourges - Praxis architecture



## 1. AVANCEMENT DES OPERATIONS

Ce document présente l'avancement au 31 décembre 2020 des opérations de constructions, de réhabilitations et de démolitions inscrits au protocole CGLLS.

### 1.1. REHABILITATIONS

Les opérations de réhabilitations inscrites en 2020 sont les résidences Loucheur 87 logements, Gibjoncs ILM QB -67 logements, Guilbeau 31 logements et Chancellerie bât G 24 logements.

- Loucheur cité jardin du Moulon (87 logements) : lors des études de conception des problèmes constructifs ont été mis à jour. Un arrêté de péril a été pris par M. le Maire de Bourges. Le Conseil d'Administration a acté l'abandon de cette réhabilitation et l'inscription de la démolition dans notre PSP;
- Guilbeau (31 logements) les études de conception ont eu lieu sur l'année et les marchés de travaux attribués en 2020. (démarrage des travaux fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2021)
- Gibjoncs ILM (67 logements). Val de Berry assure la maitrise d'œuvre de cette opération. Le démarrage du chantier prévu en mars 2020 a dû être retardé au 1<sup>er</sup> septembre 2020 afin de pouvoir pénétrer chez les locataires avec de meilleures conditions sanitaires
- Chancellerie G (24 logements). L'audit technique de ce bâtiment a eu lieu en 2020 et a permis d'établir la liste des travaux à réaliser. Les études et la constitution du Dossier de Consultation des Entreprises a été établi en 2020 en interne. L'appel d'offres malheureusement infructueux sur le lot plomberie a retardé le lancement du chantier dont le démarrage est reporté à juin 2021.

Par ailleurs, les travaux de la résidence Jean Chaumeau, composée de 56 logements, engagés en 2019 se sont déroulés sur toute l'année 2020 (et ont été réceptionnés début 2021).

## 1.2. DEMOLITIONS



La programmation des démolitions 2020 concerne les cités :

- Avaricum, 7 av. de Peterborough: 32 logements
- Beugnon, 98 rue Th. Lamy: 32 logements
- Chancellerie Cros la Cane (GF): 3 logements
- Gibjoncs LH et LM (20 + 30 logements)

auxquelles il convient d'ajouter les 88 +24 logements de la cité Loucheur qui a connu un arrêté de péril, et l'ancien siège de Bourges Habitat qui ne figure pas au protocole.

Malgré la nécessité de mobiliser les équipes au relogement prioritaire des logements de Loucheur, les autres bâtiments ont pu être vidé de leurs occupants. Il reste juste à ce jour 4 familles sur les immeubles LH et LM.

Afin de fluidifier et fiabiliser l'ensemble des démolitions à venir dans le protocole et en dehors, Val de Berry a conçu un accord cadre de maitrise d'œuvre mono-attributaire d'une durée de 4 ans, avec marchés subséquents. Cette procédure complexe est rare en France a pu être élaborée durant l'année 2020. Le marché a été attribué au groupement Ginger Déléo-SEIC.

#### Avancement au 31/12/2020:

- Avaricum : cette opération avait été lancée avant l'accord cadre. Les études, l'appel d'offres ont été achevés en 2020 et l'ordre de service notifié le 10 juillet 2020. Fin prévu à l'été 2021.
- Beugnon : cette opération rentrera dans l'accord cadre et figure en priorité des marchés subséquent.
- Chancellerie GF: cette opération rentrera dans l'accord cadre, mais s'avère beaucoup plus complexe que prévu. Il s'agit d'une fin de démolition de Bourges Habitat qui n'a pas été achevée. Elle est composée de 3 appartements superposés, en surplomb d'un transformateur EDF (en fonctionnement), et pour lesquels la cage d'escalier a été démolie empêchant toute accès. Il sera probablement intéressant financièrement de la regrouper avec une autre opération située à proximité pour optimiser le cout des travaux.
- Gibjoncs LH LM: il s'agit de la démolition partielle de 2 immeubles dont l'autre partie doit être réhabilitée de façon concomitante, avec les contraintes liées à la co-activité de 2 entreprises. Le conseil d'administration de Val de Berry a opté pour regrouper ces 2 démolitions et ces 2 réhabilitations avec la réhabilitation prévue de 3 immeubles dans la même rue en une seule opération qui sera attribuée sous la forme de marchés de conception réalisation. Le cahier des charges de l'assistant à maitrise d'ouvrage qui nous accompagnera a été élaboré fin 2020. Lancement consultation 2ème semestre 2021.



## 1.3. RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS

En 2020, il a été inscrit 6 opérations de remplacement de composant, pour un total de 209 logements.

- CHANCELLERIE - bâtiment H: 24 logements

- CHANCELLERIE - bâtiment I: 24 logements

- CHANCELLERIE - bâtiment Z: 30 logements

- CHANCELLERIE - bâtiment Q: 51 logements

- CHANCELLERIE - bâtiment J: 60 logements

- CHANCELLERIE - bâtiment J': 20 logements

Ces 6 immeubles ont été audités et diagnostiqués en maitrise d'œuvre interne car une partie des travaux préconisés par l'audit PSP avait en fait été réalisée en ponctuelle, prouvant une nouvelle fois l'hétérogénéité de l'entretien du parc ex-Bourges habitat. Les travaux nécessaires ont été la réfection de la couverture de ces immeubles, qui était d'origine et présentait de nombreuses défaillances. Défaillance également de l'entreprise attributaire du marché qui a connu une période difficile et nous a obligé de retarder le lancement du chantier au 21 octobre 2020 (durée de chantier : 10 mois).

## 1.4. CONSTRUCTIONS NEUVES

Les quatre opérations identifiées en construction dans le protocole sont toutes terminées. Il s'agit de :

- 13 PLUSCD à BOURGES Pignoux (av. Lahitolle)
- 5 PLAI à BOURGES Pignoux (av. Lahitolle),
- 23 logements à Bourges Chancellerie (ilot A3 Cros à la cane)
- 65 logements à Bourges Chancellerie (Place Aristide Briand).

