



TOURS MÉTROPOLE HABITAT

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2025

RSM

RSM Paris

5-7, rue des Italiens

75009 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

www.rsmfrance.fr

TOURS MÉTROPOLE HABITAT

Siège social : 1 rue Maurice Bedel – 37033 TOURS

Office Public de l'Habitat

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux administrateurs de l'Office,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le Conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Office TOURS MÉTROPOLE HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Evaluation des immobilisations corporelles

Les principes et méthodes comptables appliqués pour évaluer les immobilisations corporelles, l'amortissement de ces immobilisations et leur dépréciation sont décrits dans la note 5.2. de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par l'office décrites dans la note 5.2. de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de ces approches.

Provision pour dépréciation des créances locataires

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

Provision pour gros entretien

La note 5.11.1 « Provisions pour gros entretien » de l'annexe précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour indemnité de fin de carrière

La note 5.11.2 « Provisions pour indemnité de départ à la retraite » de l'annexe précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'Office à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider l'Office ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur Général.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Office.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :



- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'Office à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 10 juin 2026

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Hélène KERMORGANT

Associée

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2025				Exercice 2024
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E	COMPTES DE CAPITALUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				238 667,58	101 902,64
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	2 513 988,87	2 275 321,29	238 667,58		101 902,64
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				358 450 309,10	367 298 164,32
	2111 Terrains nus	1 214 908,20	0,00	1 214 908,20		1 019 708,20
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	36 805 573,15	0,00	36 805 573,15		36 608 429,09
	212 Agencements et aménagements de terrains	10 582,72	0,00	10 582,72		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	616 000 874,45	320 343 067,52	295 657 806,93		302 859 044,97
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	44 106 073,68	25 170 171,04	18 935 902,64		20 694 852,98
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	7 525 923,78	2 327 382,94	5 198 540,84		5 424 518,88
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 353 086,77	4 726 092,15	626 994,62		691 610,20
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				21 992 415,41	11 432 935,29
	2312 Terrains	135 415,96	0,00	135 415,96		0,00
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	21 856 999,45	0,00	21 856 999,45		11 432 935,29
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				304 592,08	282 992,08
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	72 472,08	0,00	72 472,08		72 472,08
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	51 920,00	0,00	51 920,00		29 920,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	180 200,00	0,00	180 200,00		180 600,00
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (I)	735 828 019,11	354 842 034,94	380 985 984,17	380 985 984,17	379 115 994,33
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				10 926 538,82	12 144 248,38
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	3 992 008,49	0,00	3 992 008,49		3 992 008,49
	33 Immeubles en cours	3 990 637,32	0,00	3 990 637,32		5 560 582,14
	Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		195 669,05
	358 Temporairement loués	2 608 837,82	0,00	2 608 837,82		2 078 251,10
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	335 055,19	0,00	335 055,19		317 737,60
	409 Fournisseurs débiteurs	169 352,09	0,00	169 352,09	169 352,09	580 912,66
	CREANCES D'EXPLOITATION				22 261 030,85	17 181 194,39
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	7 355 325,10	0,00	7 355 325,10		7 449 288,93
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414 et 413 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	6 082 648,98	5 248 058,16	834 590,82		1 001 827,44
	418 Produits non encore facturés	357 102,96	0,00	357 102,96		248 875,58
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	1 357 148,57	0,00	1 357 148,57		273 499,53
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	12 356 863,40	0,00	12 356 863,40		8 207 702,91
	CREANCES DIVERSES (3)				220 664,81	215 210,09
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 461-4675-4678) Débiteurs divers	220 664,81	0,00	220 664,81		215 210,09
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				50 201 097,42	48 527 003,51
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	47 449 610,31		47 449 610,31		43 537 291,99
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	2 713 292,11		2 713 292,11		4 957 251,52
	53-54 Caisse et régies d'avance	38 195,00		38 195,00		32 460,00
C O M P T E S	486 Charges constatées d'avance	448 824,13		448 824,13	448 824,13	549 229,46
	ACTIF CIRCULANT (II)	89 475 566,28	5 248 058,16	84 227 508,12	84 227 508,12	79 197 798,49
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	825 303 585,39	360 090 093,10	465 213 492,29	465 213 492,29	458 313 792,82
		(1) Dont droit au bail				
		(2) Dont à moins d'un an				
		(3) Dont à plus d'un an				

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2025		Exercice 2024 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		73 528 478,06	72 611 973,17
101-104-105	Capital :		0,00	0,00
1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	2 317,23		2 317,23
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	0,00		0,00
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	63 080 249,61		63 524 029,22
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 723 222,48		10 167 002,09
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	10 279 209,61		8 918 925,11
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 732 782,00		1 373 599,56
10688	Reserves diverses	166 701,61		166 701,61
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	Report à nouveau (a)	55 972 839,40	55 972 839,40	54 433 019,90
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	10 591 814,03		9 897 959,21
12	Résultat de l'exercice (a)	8 429 809,25	8 429 809,25	2 456 324,39
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	7 942 648,13		1 609 257,52
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
	Montant brutInsc.au résultat			
	114 996 508,0158 067 508,95	56 928 999,06	56 928 999,06	53 805 682,24
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	CAPITAUX PROPRES (I)	194 860 125,77	194 860 125,77	183 306 999,70
	Titres participatifs	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	195 860 125,77	195 860 125,77	184 306 999,70
15	PROVISIONS		20 049 942,40	23 146 003,19
151	Provisions pour risques	262 600,00		262 600,00
1572	Provisions pour gros entretien	16 511 982,81		19 274 346,42
153-158	Autres provisions pour charges	3 275 359,59		3 609 056,77
	TOTAL PROVISIONS (II)	20 049 942,40	20 049 942,40	23 146 003,19
162	DETTES FINANCIERES (1)		232 298 190,54	233 719 093,39
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	5 849 666,70		5 987 855,44
164	Emprunts obligataires	0,00	219 696 968,30	0,00
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	Caisse des Dépôts et Consignations	184 189 549,21		181 031 401,42
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	35 507 419,09		39 557 815,95
165	Dépôts et cautionnements reçus :		3 861 064,67	
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 810 481,31		3 733 379,08
1654	Redevances (location-accession)	37 667,36		4 163,43
1658	Autres dépôts	12 916,00		12 943,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		2 890 490,87	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17	sauf intérêts courus	0,00		0,00
17	sauf intérêts courus-18	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	2 890 490,87		3 391 535,07
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		2 712 123,71	4 028 053,90
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	2 712 123,71		4 028 053,90
Autres 419	Autres	0,00		0,00
401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		8 310 374,18	8 425 236,86
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	6 415 492,44		6 921 606,78
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	973 626,80		258 804,85
	Dettes fiscales, sociales et autres	921 254,94		1 244 825,23
	DETTES DIVERSES		1 082 609,97	1 085 773,56
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	608 941,92		997 240,36
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
4563 (sociétés)	Autres dettes :			
	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagements	473 668,05		88 533,20
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	0,00		0,00
4871-4878	Produits constatés d'avance		4 900 126,72	3 602 632,22
4872	Au titre de l'exploitation et autres	4 664 805,64		3 466 367,69
	Produits des ventes sur lots en cours	235 320,08		136 264,53
	TOTAL DETTES (III)	249 303 424,12	249 303 424,12	250 860 789,93
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	465 213 492,29	465 213 492,29	458 313 792,82
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			86 999 860,92	0,00	87 319 763,52	0,00
	CONSOmmATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			38 239 758,39	0,00	37 311 438,32	0,00
	Achats stockés :		(26 941,70)	(26 941,70)		522 869,81	
	Terrains	44 297,72	401 060,74	445 358,46		387 010,50	
	Approvisionnement		0,00	0,00		0,00	
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
	Variation des stocks :		466 680,90	466 680,90		124 071,58	
	Terrains		(17 641,02)	(17 317,59)		39 692,34	
	Approvisionnement	323,43	0,00	0,00		0,00	
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		944 573,13	944 573,13		1 392 439,06	
	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	25 351,65	25 351,65		17 568,09	
	Achats non stockés de matières et fournitures	5 027 808,16	294 915,37	5 322 723,53		5 278 641,28	
	Services extérieurs :						
	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	11 654 721,45	820 851,22	12 475 572,67		12 505 420,72	
	Locations		327 655,87	327 655,87		293 451,40	
	Charges locatives et de copropriétés	(56 188,64)	86 061,11	29 872,47		13 182,19	
	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localifs	24 209,29	2 005 719,01	2 029 928,30		2 215 322,53	
	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers localifs	571 707,65	10 321 548,14	10 893 255,79		9 311 190,86	
	Maintenance		852 237,06	852 237,06		810 464,56	
	Autres travaux d'entretien		152 764,28	152 764,28		132 494,53	
	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		14 156,57	14 156,57		11 664,77	
	Primes d'assurances		971 701,05	971 701,05		765 114,82	
	Personnel extérieur à la société	898 270,62	610 787,11	1 509 057,73		1 485 207,42	
	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 080 266,13	1 080 266,13		1 438 096,03	
	Publicité, publications, relations publiques		136 881,53	136 881,53		131 255,76	
	Déplacements, missions et réceptions		102 016,80	102 016,80		38 269,59	
	Cotisations et prélèvements CGLLS		54 884,00	54 884,00		74 663,00	
	Redevances		86 784,62	86 784,62		85 491,95	
	Autres	0,00	362 295,14	362 295,14		237 855,53	
	Impôts, taxes et versements assimilés			12 169 083,66	0,00	11 959 520,13	0,00
	Sur rémunérations	245 816,75	1 154 893,95	1 400 710,70		1 362 922,95	
	Taxes foncières	0,00	8 146 599,03	8 146 599,03		7 959 607,13	
	Autres	2 609 219,08	12 554,85	2 621 773,93		2 636 990,05	
	Charges de personnel			13 279 460,65	0,00	13 185 992,19	0,00
	Salaire et traitements	2 307 625,99	7 743 244,50	10 050 870,49		9 936 552,40	
	Charges sociales	542 589,70	2 686 000,66	3 228 590,36		3 249 430,79	
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			22 410 150,94	0,00	23 962 032,73	0,00
	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
	Immobilisations locatives		14 876 127,72	14 876 127,72		14 963 507,98	
	Autres immobilisations		591 845,26	591 845,26		594 114,75	
	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
	Dépréciation des créances		558 704,93	558 704,93		996 339,85	
	Dotations aux provisions :						
	Provisions pour gros entretien		3 108 113,44	3 108 113,44		4 177 004,38	
	Autres provisions		3 275 359,59	3 275 359,59		3 231 065,77	
	Autres charges			901 407,08	0,00	900 780,15	0,00
	Pertes sur créances irrécouvrables		850 009,77	850 009,77		844 178,29	
	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	51 397,31	51 397,31		56 601,86	
	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
	CHARGES FINANCIERES			6 356 977,72	0,00	6 811 289,81	0,00
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
	Charges d'intérêts (2) :						
	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		6 223 950,42	6 223 950,42	0,00	6 706 563,20	0,00
	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		122 684,63	122 684,63		104 249,61	
	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
	Intérêts sur autres opérations		10 342,67	10 342,67		477,00	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			2 258 835,04	0,00	1 839 945,77	0,00
	Sur opérations de gestion		630 450,13	630 450,13		290 269,00	
	Sur opérations en capital :			1 628 384,91	0,00	1 424 576,77	0,00
	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		556 564,46	556 564,46		763 710,61	
	Autres		1 071 820,45	1 071 820,45		660 866,16	
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	125 100,00	0,00
	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
	Dotations aux provisions		0,00	0,00		125 100,00	
	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		36 635,00	36 635,00		19 109,00	
	TOTAL DES CHARGES	23 870 401,20	71 781 907,48	95 652 308,68	0,00	95 990 108,10	0,00
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			8 429 809,25	0,00	2 456 324,39	0,00
	dont relevant du SIEG			7 942 648,13		1 609 257,52	
	dont ne relevant pas du SIEG			487 161,12		847 066,87	
	TOTAL GENERAL			104 082 117,93	0,00	98 446 432,49	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4		5	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		96 282 708,93	0,00	88 901 189,04	0,00
	Produits des activités		84 441 744,27	0,00	80 819 667,38	0,00
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7011	Ventes d'immeubles bâtis	2 142 807,11			2 617 696,40	
7012-7013	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7014	Ventes d'autres immeubles	961 012,97			130 000,00	
7017-7018	Récupération des charges locatives	23 445 427,79			22 790 116,17	
703	Loyers :					
702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	98 189,67			93 277,86	
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	51 881 548,72			49 421 063,47	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Suppléments de loyers	195 716,22			115 859,13	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 289 578,91			3 504 608,34	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	158 434,06			13 144,94	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Autres	1 254 795,54			1 215 001,99	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Prestations de services :					
706	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
705	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
7061-7062	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	31 194,01			13 632,52	
7064	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70671	Gestion des prêts	0,00			0,00	
70672	Autres prestations de services	0,00			0,00	
7068	Produits des activités annexes :					
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
7086	Autres	983 039,27			905 266,56	
Autres 708	Production stockée (ou déstockage)		(1 235 027,15)	0,00	(498 951,29)	0,00
71	Immeubles en cours	(1 569 944,82)			(2 772 871,44)	
7133	Immeubles achevés	334 917,67			2 273 920,15	
7135	Production immobilisée		510 881,96	0,00	501 082,65	0,00
72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
7222	Autres productions immobilisées	510 881,96			501 082,65	
721-Autres 722	Subventions d'exploitation		595 012,37	0,00	410 097,66	0,00
74	Primes à la construction	0,00			0,00	
742	Subventions d'exploitation diverses	535 114,90			373 258,12	
743	Subventions pour travaux d'entretien	59 897,47			36 830,54	
744	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		10 327 025,79	0,00	5 875 750,09	0,00
781	Provisions pour gros entretien	5 870 477,05			2 488 076,29	
78157	Dépréciations de créances	847 491,97			844 178,29	
78174	Autres reprises	3 609 056,77			2 543 495,51	
Autres 781	Transferts de charges d'exploitation	327 807,98	327 807,98		332 865,13	
791	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	1 305 105,00	1 305 105,00		1 428 512,00	
7583	Autres produits	10 158,71	10 158,71		32 165,42	
751-754-7581-7582-7588	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
755						
	PRODUITS FINANCIERS		1 167 927,77	0,00	1 272 878,70	0,00
	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
76	Revenus des actions	0,00			0,00	
761	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7611	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
7612	D'autres immobilisations financières (2)		9 279,31	0,00	7 466,01	0,00
7613-7618	Prêts accession	0,00			0,00	
762	Autres	9 279,31			7 466,01	
76261-76262	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 158 648,46	1 158 648,46		1 265 412,69	
762	Autres (2)	0,00	0,00		0,00	
763-764	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
765-766-768	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
766	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
767						
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		6 631 481,23	0,00	8 272 364,75	0,00
	Sur opérations de gestion	2 456 685,31	2 456 685,31		3 853 699,04	
771	Sur opérations en capital		4 174 795,92	0,00	4 418 665,71	0,00
77	Produits des cessions d'éléments d'actif	714 075,00			1 938 038,00	
775	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 256 123,24			2 226 264,09	
777	Autres	1 204 597,68			254 363,62	
778	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
787	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
797						
	TOTAL DES PRODUITS	104 082 117,93	104 082 117,93	0,00	98 446 432,49	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00			
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
	TOTAL GENERAL		104 082 117,93	0,00	98 446 432,49	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					



Annexe littéraire 2025

1. Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

- Le Règlement ANC 2025-05 relatif à l'adaptation du plan comptable des organismes de logement social
- Le Règlement ANC 2024-02 relatif au traitement comptable des Certificats d'Economies d'Energie
- Le Règlement ANC 2023-05 relatif au traitement comptable des solutions informatiques
- Le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation
- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation

A noter - Pour les organismes HLM, la réforme comptable ANC n° 2022-06 sera applicable à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2026, impactant l'instruction comptable, des plans de comptes et des formats des états financiers. Une actualisation ministérielle des instructions comptables HLM a été publiée pour intégrer le nouveau PCG dans le cadre spécifique des organismes de logement social, il s'agit de l'arrêté du 5 août 2025 (publié au *Journal officiel* n° 0186 du 12 août 2025) modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

2. Changement de Méthode Comptable sur l'exercice 2025

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

3. Faits Majeurs de l'exercice 2025

- Produits constatés d'avance

Il a été repris en 2025 sur le compte 4871 :

- le montant de la subvention NPRNU relatif aux travaux de démolition des bâtiments 3-4-9-12 du Sanitas, à hauteur des travaux réalisés sur l'exercice, pour 13 K€ en exceptionnel (compte 778), compte tenu de la réception du solde de la subvention.
- le montant de la subvention NPNRU relatif aux travaux de démolition partielle du bâtiment 31 du Sanitas à hauteur des dépenses réalisées sur l'exercice, la perte d'exploitation de l'année soit un montant de 23 K€ (compte 743), et les coûts techniques et honoraires pour 314 K€ en exceptionnel (compte 778)
- le montant de la subvention NPNRU relatif aux travaux de démolition partielle du bâtiment 30 du Sanitas à hauteur des dépenses réalisées sur l'exercice, la perte d'exploitation de l'année soit un montant de 58 K€ (compte 743), et les coûts techniques et honoraires pour 140 K€ en exceptionnel (compte 778)

De plus en 2025, il a été notifié la subvention de la démolition de 93 logements de la Résidence C.Colomb.

De ce fait, il a été repris le montant de la subvention NPRNU relatif à ces travaux, à hauteur des pertes d'exploitation et des coûts de relogements réalisés sur l'exercice, pour 459 K€ en exploitation (compte 743),

Enfin, il a été réceptionné le solde de la subvention NPNRU relatif aux travaux de démolition bâtiment 37 du Sanitas, sans incidence sur le compte 4871.

- Provision pour autres charges

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

Compte tenu de l'exécution totale du marché à fin 2025, il a été repris le solde de la provision, soit 378 K€.

- Provision pour litiges

Aucun mouvement en 2025

Le montant de la provision s'élève donc, au titre de l'année 2025 à 263 K€

- OFS TMH

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

Une opération de 4 logements en BRS est en cours d'étude en 2025 et sera proposée à la programmation 2026.

De ce fait, les dépenses engagées au cours de l'année ont été ventilées en comptes 2312, 2126 et 332 pour un montant global de 154 K€.

4. Eléments Postérieurs à la Clôture

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

5. Méthodes d'évaluation des postes du bilan

Actif

5.1 Immobilisations incorporelles

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

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

5.2 Immobilisations corporelles

Immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Composants	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	55 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
Ascenseurs	15 ans
Electricité	25 ans
Plomberie/ sanitaire	25 ans
Equipeement de sécurité	25 ans
Aménagement extérieurs	25 ans
Réaménagement intérieur divers	20 ans

Travaux d'amélioration et de réhabilitation

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Bâtiments administratifs

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

Immobilisation en cours

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

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

Le petit matériel est comptabilisé directement en charges.

5.3 Immobilisation financières

Le poste enregistre principalement :

- Des titres de participations à la SEM LIGERIS pour un montant de 71 952.08 € et des parts dans la SCCV Tours Habitat/Nexity des Hauts de Sainte Radegonde de 300 €, et dans la SCCV Tours Habitat/Nexity Rue du Luxembourg de 220 €
- Apports en fonds propres versés dans le cadre de SCCV (Rue du Luxembourg) en tant qu'associé, à hauteur de 12.5% du prix de revient HT de l'opération pour 51 920 € (versement de 22 000 € en 2025)
- Des dépôts et cautionnement :
 - pour un montant de 180 000 € correspondant aux voiries de la zone d'aménagement de l'opération Rochecorbon
 - pour un montant de 200 € pour un jugement aux Prud'hommes

5.4 Stock

Opérations d'accession à la propriété

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

Petits équipements

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

5.5 Créances locataires

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

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

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

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

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

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

Les taux suivants sont appliqués :

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

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

5.6. Autres créances d'exploitation

Elles regroupent notamment :

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

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

Passif

5.8 capitaux propres

Variation des capitaux propres

Le tableau, ci-après, détaille la variation des capitaux propres pour 2025 :

	au 31/12/2024	Affectation du résultat 2024	Affectation ressources	Subventions nouvelles	Subventions sorties ou annulées	Amts Subventions	Résultat 2025	au 31/12/2025
Dotations et autres fonds propres	2 317,23	0,00						2 317,23
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	63 524 029,22	0,00	-443 779,61					63 080 249,61
dont relevant du SIEG	10 167 002,09	0,00	-443 779,61					9 723 222,48
Plus value nette sur cessions immobilières	8 918 925,11	1 360 284,50						10 279 209,61
dont relevant du SIEG	1 373 599,56	1 359 182,44						2 732 782,00
Réserves diverses	166 701,61	0,00						166 701,61
Report à nouveau	54 433 019,90	1 096 039,89	443 779,61					55 972 839,40
dont relevant du SIEG	9 897 959,34	250 075,08	443 779,61					10 591 814,03
Résultat de l'exercice	2 456 324,39	-2 456 324,39					8 429 809,25	8 429 809,25
dont relevant du SIEG	1 609 257,52						7 942 648,13	9 551 905,65
Subventions d'invest	110 501 811,82	0,00		5 379 440,06	-884 743,87		0,00	114 996 508,01
Subventions inscrites au résultat	-56 696 129,58	0,00				-1 371 379,37		-58 067 508,95
CAPITAUX PROPRES	183 306 999,70	0,00	0,00	5 379 440,06	-884 743,87	-1 371 379,37	8 429 809,25	194 860 125,77

5.9 Subventions d'investissement

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

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

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

5.10 Titres Participatifs

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

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

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

Pour la partie fixe de la rémunération :

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

Pour la partie Variable de la rémunération :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.11. Provisions pour risques et charges

5.11.1 Provisions pour gros Entretien

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

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

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

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

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

Ces dépenses inscrites au plan portent essentiellement :

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

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

En 2025, il a été provisionné des compléments de dotations de certains programmes pour 773 K€ (réajustement des estimations suite aux projets des maîtres d'œuvre, ou nouvelles opérations), 1 774 K€ de dotation annuelle sur les programmes déjà provisionnés.

De plus, il a été également repris des provisions pour 2 094 K€, suite à l'abandon de projets ou décalés dans le temps, ou des réajustements de coût de certaines opérations suite aux résultats des consultations, notamment les opérations Rives du Cher et Rotonde.

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

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

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

En 2025, suite à la fin du bail emphytéotique de la Résidence Universitaire Europa avec le CROUS, il a été procédé à la restitution du solde des provisions à hauteur de 349 K€ (par le mouvement du compte 67188).

5.11.2 Provisions pour indemnité de départ à la retraite

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Conditions de départ : Départ volontaire
- Age estimé de départ : 65 ans
- Table de survie : INSEE 2016-2018
- Méthode :
 - Taux moyen d'augmentation des salaires : 3%
 - Taux d'actualisation financière : 3.85%
 - Taux charges patronales : 61.11%
 - Turn over : moyenne des 3 derniers exercices

Au 31/12/2025 la provision pour IFC est de 1 660 K€.

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

5.11.3 Autres provisions pour risques et charges

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

5.12. Dettes financières

Les dettes financières correspondent :

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

5.13. Dettes d'exploitation et autres dettes

Elles sont constituées principalement :

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

5.14. Autres Points

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

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

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

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

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à **7 942 648.13 €**.

Tours, le 22 mai 2026

Le Directeur Général

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Simon', written over a horizontal line.

Grégoire SIMON

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	72 755 964,07
Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	5 248 191,32
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	1 218 760,66
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	66 289 012,09
80188	Engagements divers	
TOTAL		72 755 964,07

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	5 391 902,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	12 916,00
TOTAL		5 404 818,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	2 608 837,82
TOTAL		2 608 837,82

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 Fiche n°4.2

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		54 433 019,90		9 897 959,21			44 535 060,69	
12 - Résultat de l'exercice N-1		2 456 324,39		1 609 257,52			847 066,87	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					0,66			0,34
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00			0,00
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	(443 779,61)		(443 779,61)			0,00		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)	0,00					0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	1 360 284,50		1 359 182,44			1 102,06		
10688 Réserves diverses	0,00		0,00			0,00		
457 - Dividendes					0,00%	0,00		0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	55 972 839,40		10 591 813,90			45 381 025,50		
TOTAUX	56 889 344,29	56 889 344,29	11 507 216,73	11 507 216,73		45 382 127,56	45 382 127,56	

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

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

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

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

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

PARTIE IV

Fiche n°4.2.3

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	52 123 440,95	51 139 997,47	53 125 995,40	58 029 551,21	60 996 316,48
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	23 828 629,53	20 128 167,68	18 876 693,12	20 686 816,03	20 549 569,40
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	6 861 665,32	4 315 642,29	2 981 890,82	2 456 324,39	8 429 809,25
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	326,00	331,00	327,00	336,00	330,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	9 264 504,22	9 257 404,20	9 748 734,95	9 737 857,12	9 828 094,98
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	3 029 570,34	3 232 516,31	3 235 903,41	3 448 135,07	3 451 365,87

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	4 760 529,85	6 510 702,20	7 319 791,61	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	1 010 207,98	1 272 878,70	1 167 927,77	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	77 237 570,32	80 819 667,38	84 441 744,27	
d) Charges récupérées (comptes 703)	24 111 574,92	22 790 116,17	23 445 427,79	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	54 136 203,38	59 302 429,91	62 164 244,25	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	0,09	0,11	0,12	0,11

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 Fiche N°4.3.1

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles						
	Total I	2 413 886,02	219 766,81	0,00	0,00	119 663,96	2 513 988,87
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	1 019 708,20	445 449,70	0,00	250 249,70	0,00	1 214 908,20
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	36 608 429,09	(43,44)	250 249,70	0,00	53 062,20	36 805 573,15
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	10 582,72	0,00	0,00	0,00	10 582,72
	Total II	37 628 137,29	455 988,98	250 249,70	250 249,70	53 062,20	38 031 064,07
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	610 338 110,16	0,00	6 938 166,54	0,00	1 275 402,25	616 000 874,45
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	1 955 713,71	0,00	514 871,39	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	4 982 452,83	0,00	760 530,86	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	50 659 932,23	0,00	(518 724,94)	0,00	6 035 133,61	44 106 073,68
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	(518 724,94)	0,00	5 796 282,30	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	238 851,31	
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	7 520 579,84	0,00	7 013,23	0,00	1 669,29	7 525 923,78
	Total III [A+B+C]	668 518 622,23	0,00	6 426 454,83	0,00	7 312 205,15	667 632 871,91
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	247 312,73	1 435,20	0,00	0,00	7 094,67	241 653,26
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	45 908,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 908,00
2182	Matériel de transport	994 475,22	1 766,10	0,00	0,00	29 147,47	967 093,85
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 134 418,62	118 619,59	0,00	0,00	45 264,49	1 207 773,72
2184	Mobilier	748 210,81	7 182,79	0,00	0,00	1 270,80	754 122,80
2188	Diverses	2 165 441,16	82 232,86	0,00	0,00	111 138,88	2 136 535,14
	Total V	5 088 453,81	209 801,34	0,00	0,00	186 821,64	5 111 433,51
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	135 415,96	0,00	0,00	0,00	135 415,96
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	3 520 909,57	6 391 210,70	0,00	1 444 002,00	0,00	8 468 118,27
	- Additions et remplacements de composants (1)	7 912 025,72	10 459 308,29	0,00	4 982 452,83	0,00	13 388 881,18
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	11 432 935,29	16 985 934,95	0,00	6 426 454,83	0,00	21 992 415,41
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)							
		722 915 461,35	17 653 160,47	6 676 704,53	6 676 704,53	7 559 183,66	733 009 438,16
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	72 472,08	0,00	0,00	0,00	0,00	72 472,08
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	29 920,00	22 000,00	0,00	0,00	0,00	51 920,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	180 600,00	(400,00)	0,00	0,00	0,00	180 200,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	282 992,08	21 600,00	0,00	0,00	0,00	304 592,08
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)							
		725 612 339,45	17 894 527,28	6 676 704,53	6 676 704,53	7 678 847,62	735 828 019,11

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

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

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083- 28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 311 983,38	83 001,87	0,00	119 663,96	2 275 321,29
	TOTAL I	2 311 983,38	83 001,87	0,00	119 663,96	2 275 321,29
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	307 479 065,19	13 635 902,32	0,00	771 899,99	320 343 067,52
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	29 965 079,25	1 240 225,40	0,00	6 035 133,61	25 170 171,04
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	2 096 060,96	232 991,27	0,00	1 669,29	2 327 382,94
	TOTAL III	339 540 205,40	15 109 118,99	0,00	6 808 702,89	347 840 621,50
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	234 802,79	5 301,66	0,00	7 094,67	233 009,78
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	37 649,47	4 590,80	0,00	0,00	42 240,27
28182	Matériel de transport	847 462,67	61 178,94	0,00	29 147,47	879 494,14
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	953 674,81	87 172,53	0,00	45 264,49	995 582,85
28184	Mobilier	579 056,86	39 574,41	0,00	1 270,80	617 360,47
28188	Diverses	1 991 509,74	78 033,78	0,00	111 138,88	1 958 404,64
	TOTAL V	4 409 353,55	270 550,46	0,00	186 821,64	4 493 082,37
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	346 496 345,12	15 467 972,98	0,00	7 122 283,16	354 842 034,94

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

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

55ans

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	119 663,96	0,00	119 663,96
	Total I	0,00	0,00	119 663,96	0,00	119 663,96
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	118 500,55	653 399,44	0,00	771 899,99
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	6 035 133,61	0,00	6 035 133,61
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	1 669,29	0,00	1 669,29
	Total III	0,00	118 500,55	6 690 202,34	0,00	6 808 702,89
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	7 094,67	0,00	7 094,67
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	19 114,17	10 033,30	0,00	29 147,47
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	45 264,49	0,00	45 264,49
28184	Mobilier	0,00	0,00	1 270,80	0,00	1 270,80
28188	Diverses	0,00	0,00	111 138,88	0,00	111 138,88
	Total V	0,00	19 114,17	167 707,47	0,00	186 821,64
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	137 614,72	6 984 668,44	0,00	7 122 283,16

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	262 600,00	0,00	0,00	262 600,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	19 274 346,42	3 108 113,44	5 870 477,05	16 511 982,81
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 609 056,77	3 275 359,59	3 609 056,77	(3) 3 275 359,59
TOTAL II	23 146 003,19	6 383 473,03	(2) 9 479 533,82	20 049 942,40
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 536 845,20	558 704,93	847 491,97	5 248 058,16
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 536 845,20	558 704,93	847 491,97	5 248 058,16
TOTAL VI (III + IV + V)	5 536 845,20	558 704,93	847 491,97	5 248 058,16
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	28 682 848,39	(1) 6 942 177,96	(1) 10 327 025,79	25 298 000,56

RENVois

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	6 942 177,96	10 327 025,79
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		7 884 008,35
	de provisions non utilisées (*)		2 443 017,44
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			
1 659 579,00			

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	5 849 666,70	381 888,61	1 244 606,98	4 223 171,11	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	219 696 968,30	12 327 881,45	48 793 276,76	158 575 810,09	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	3 823 397,31	Non ventilable (3)		3 823 397,31	
1654	Redevances location - accession	37 667,36		37 667,36	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	2 890 490,87	2 890 490,87		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		232 298 190,54	15 600 260,93	50 075 551,10	166 622 378,51	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	7 998 061,16	7 998 061,76	(0,60)		
419	Clients créditeurs	2 712 123,71	2 712 123,71		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	360 300,00	360 300,00	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	448 412,51	448 412,51	0,00		
44	Etats et autres collectivités publiques :	112 542,43	112 542,43	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 sauf 443	Autres	112 542,43	112 542,43	0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00		0,00
451	Groupe	0,00		0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
455/4563/457	Associés	0,00		0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers :	473 668,05	0,00	473 668,05		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	473 668,05		473 668,05		
46 (sauf 461)	Autres dettes	0,00		0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
TOTAL II		12 105 107,86	11 631 440,41	473 667,45	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	4 900 125,72	156 627,77	4 743 497,95		
4871	Sur exploitation	4 664 805,64		4 664 805,64		
4872	Sur vente de lots en cours	235 320,08	156 627,77	78 692,31		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
TOTAL III		4 900 125,72	156 627,77	4 743 497,95		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		249 303 424,12	27 388 329,11	55 292 716,50	166 622 378,51	0,00
RENVOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	12 064 861,00				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	13 095 298,81				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	51 920,00		51 920,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	180 200,00		180 200,00
	TOTAL I	232 120,00	0,00	232 120,00
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	169 352,09	169 352,09	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 355 325,10	7 355 325,10	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 082 648,98	6 082 648,98	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	357 102,96	357 102,96	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	11 373,47	11 373,47	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	13 702 638,50	1 345 775,10	12 356 863,40
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	13 702 638,50	1 345 775,10	12 356 863,40
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	220 664,81	220 664,81	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	220 664,81	220 664,81	0,00
	TOTAL II	27 899 105,91	15 542 242,51	12 356 863,40
486	Charges constatées d'avances	448 824,13	96 680,52	352 143,61
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	448 824,13	96 680,52	352 143,61
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	28 580 050,04	15 638 923,03	12 941 127,01

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	7 469 557,28
	subventions d'exploitation à recevoir	4 887 306,12
	TVA	1 345 775,10

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
SCCV HSR	880111372			30,00%	300,00	300,00	0,00				
SCCV LUXEMBOURG	978263895			22,00%	220,00	220,00	51 920,00				
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					71 952,08	71 952,08	51 920,00	0,00		9 279,31	
					72 472,08	72 472,08				9 279,31	

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 - égale aux comptes 251 + 256

Observations :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie IV - Fiche N°4.9

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	188,00	188,00	0,00	0,00
Cadres	38,00	38	0	0
Non cadres	150,00	150	0	0
Gardiens d'immeubles	57,00	57,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	57,00	57		
Personnels d'immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	0,00			
Personnel de maintenance	85,00	85,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	85,00	85		
TOTAL	330,00	330,00	0,00	0,00
Dont effectif de l'organisme à plein temps		309		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		21		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		15		

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	331	5	336,00
- Fins de contrats au cours de l'année	- 32	- 1	- 33,00
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 27	+ 0	+ 27,00
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	326	4	330

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe I

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			0,00

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026__19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe II

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	327 807,98		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	327 807,98	0,00	0,00

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

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

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

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 Fiche n°4.11

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1) (compte 721)	COUTS INTERNES (2) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (3) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (4)	TOTAL
	1	2	3	4	5	6
172C01	Rochecorbon - Construction de 20 logements		59 823,72			59 823,72
198C01	Chanoine Marcault - Construction 11 lgts		13,91			13,91
194C01	Les Casernes - Construction 49 lgts+ commerces		54 985,42			54 985,42
199C01	Domaine Saint Martin - Construction 10 lgts		5 178,16			5 178,16
200C01	Rue du Luxembourg - Construction 29 lgts		174,17			174,17
201C01	La Logerie Parçay Meslay - Construction 6 lgts		1 581,74			1 581,74
206C01	Gens du Voyage - construction 10 lgts		938,57			938,57
002R01	Général Renault - ITE + VMC + Radiateurs + Elec		927,23			927,23
004R01	Jolivet - ITE Isolation combles + planchers + VMC + Menuis + Elec		94 629,15			94 629,15
005R01	Beaujardin - ITE Isolation combles + planchers + VMC + Radiat+ Elec		56 008,85			56 008,85
006R01	Bords du Cher -ITE Isolation combles + planchers + VMC + Radiat+ Elec		43 254,64			43 254,64
12RUR12	Sanitas - NPNRU Réhabilitation Bat 28		428,40			428,40
12RUR13	Sanitas - NPNRU Réhabilitation Bat 30		426,29			426,29
12RUR17	Sanitas - NPNRU Réhabilitation Bat 29		275,78			275,78
073R01	Desmoulins - Reha 58lgts		1 945,73			1 945,73
012R13	Sanitas - Aménagement halls + remplacement gardes corps bats 14-19-27		23 735,33			23 735,33
012R15	Sanitas - Amélioration hall Création ascenseur - Déclassement logt + Modif RDC Allée de Luynes Bat 05		121,98			121,98
012RUR03	Sanitas - NPNRU Résidentialisation Nioche - Bat 49 (Fat 07)		83,03			83,03
012RUR04	Sanitas - NPNRU Foigny - Résidentialisation Bat 22 23 24 25 26 (FAT 05)		143,07			143,07
012RUR05	Sanitas - NPNRU Foigny - De Gaulle Résidentialisation Bat 33 (FAT 05)		80,13			80,13
012RUR06	Sanitas - NPNRU Résid Jardin Mefre Bat 34-48 (FAT02)		81,53			81,53
012RUR07	Sanitas - NPNRU Luynes -Résid Bat 05 + jardin (FAT09)		0,00			0,00
012RUR08	Sanitas - NPNRUCangé Bosc -Résid Bat 15 à 17 (FAT01)		51,50			51,50
012RUR09	Sanitas - NPNRU Espelosin -Résid Bat 18 (FAT01)		35,25			35,25
012RUR10	Sanitas - NPNRU Curie Varrennes -Résid Bat 01-07-08 (FAT06)		0,00			0,00
012RUR11	Sanitas - NPNRU Curie Deviniere -Résid Bat 02-10-11(FAT06)		0,00			0,00
012RUR14	Sanitas - NPNRU requalification 40 lgts diffus		4 515,08			4 515,08
012RUR16	Sanitas - NPNRU Mefre Réam 4 Halls Bat 48- (FAT02)		19,15			19,15
012RUR18	Sanitas - NPNRU Belle-Fille St Paul Résid Bâts 28-30-31 + Ream 2 hall Bat 31(FAT 08)		400,81			400,81
015R01	Rotonde - Création ascenseurs Bats 1-2-3		302,41			302,41
015RUR01-2	Rotonde - NPNRU Resid Bat 01 (FAT 04)		746,52			746,52
015RUR02	Rotonde - NPNRU réha halls + acces Bats 02-3 (FAT 012)		454,23			454,23
031RUR01	Pasteur - NPNRU Bat 8 9 10 11 12 (FAT 03)		109,31			109,31
031RUR02	Pasteur - NPNRU Bat 4 (FAT 03)		69,96			69,96
035R01	Foyer Beau Site - Réhabilitation en Foyer Urgence		195,76			195,76
	Remplacement de composants		81 969,22			81 969,22
192LA01	Parc Cœur - PSLA				67 174,45	67 174,45
172LA01	La Planche Rochecorbon - PSLA				4 065,65	4 065,65
201LA01	La Logerie - PSLA				4 837,92	4 837,92
207BRS01	Sapailé - BRS				1 097,91	1 097,91
						0,00
TOTAL		0,00	433 706,03	0,00	77 175,93	510 881,96

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

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

En ce qui concerne les frais de personnel, il s'agit de ceux affectés directement aux tâches engagées pendant la période de construction et /ou réhabilitation et qui peuvent être rattachés directement à un programme déterminé. Les coefficients suivants ont été appliqués afin d'intégrer le besoin en temps passé selon les types d'opérations : 100% pour une opération de construction neuve en MOD, 50% pour une opération de construction neuve en VEFA, 80% pour autres travaux (création ascenseurs, résidentialisation, remplacements de composants, 200% pour une opération de réhabilitation en milieu occupé. Il est également comptabilisé de la conduite d'opération sur les opérations d'accession sociale et PSLA en cours; les coefficients suivants sont appliqués afin d'intégrer le besoin en temps passé selon les types d'opérations : 100% pour une opération de construction neuve en MOD, 50% pour les opérations de construction neuve en VEFA

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

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 Fiche n°4.12

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

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				77 175,93	77 175,93
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	77 175,93	77 175,93

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

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

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

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

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 Fiche n°4.13

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		630 450,13
Rbt pénalités sur marchés	1 836,91	
Subventions accordées (QPV + FSL ...)	279 636,16	
Rbt PGE CROUS RU EUROPA suite fin bail	348 977,06	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		556 564,46
- Cessions (2)		271 752,54
	271 752,54	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		284 811,92
	284 811,92	
678 - Autres (1) (2)		1 071 820,45
Dépenses sinistres	447 480,86	
Dépenses démolition NPNRU	569 860,06	
opérations abandonnées	48 838,30	
Divers : montants non significatifs	5 641,23	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	2 258 835,04	2 258 835,04

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20260625-CA25062026_19-DE
en date du 30/06/2026 ; REFERENCE ACTE : CA25062026_19

Partie 4 Fiche n°4.13

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		2 456 685,31
Pénalités perçues sur marché	214 978,88	
Recouvrement ANV	7 866,40	
Dégrevement TFPB	2 231 564,00	
Frais dossier SLS	2 276,03	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		714 075,00
	714 075,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 256 123,24
	2 256 123,24	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 204 597,63
Indemnités sinistres	502 833,60	
Subvention NPNRU	695 446,81	
Divers : montants non significatifs	6 317,22	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	6 631 481,18	6 631 481,18

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

Partie 4 Fiche n°4.14

19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE

672 - Charges sur exercices antérieurs

772 - Produits sur exercices antérieurs

[illegible]