



PRESIDENCE

OBJET : RAPPORT D'ACTIVITES ET DE GESTION DU DIRECTEUR GENERAL POUR L'ANNEE 2024

N° 1

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COLOMBES HABITAT PUBLIC

SÉANCE DU 11 JUIN 2025

L'an Deux Mille Vingt-cinq, le 11 juin, les membres du Conseil d'Administration de l'Office se sont réunis sous la présidence de Monsieur Patrick CHAIMOVITCH, Président de l'Office,

Nombre d'administrateurs : 23
Administrateurs en attente de désignation : 1
Présents : 14
Représentés : 6
Excusés : 2
Absents :
Votes pour :
Votes contre :
Abstentions :
Publiée le :

Le Conseil d'administration,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Président,

Vu l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation qui précise que le Directeur Général rend compte de sa gestion au conseil d'administration et lui présente un rapport annuel en la matière,

Vu la présentation en séance, du rapport d'activités du Directeur Général de Colombes Habitat Public pour l'année 2024,

DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

Autorise Monsieur le Directeur Général à :

Prend acte de la présentation du rapport d'activités du Directeur Général de Colombes Habitat Public pour l'année 2024.

Suivent les signatures

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,

Patrick CHAIMOVITCH

Maire de Colombes

Vice-Président de la Métropole du Grand Paris



RAPPORT D'ACTIVITE 2024

Conseil d'administration du 11 juin 2025



EDITO	3
En 2024, une dynamique de transformation au service des habitants	3
CARTE D'IDENTITE	4
Premier bailleur social de la ville, un acteur public engagé depuis plus d'un siècle	4
Gouvernance de l'Office	4
L'organigramme	5
L'activité du CA en 2024	5
Chiffres clés 2024	5
AU SERVICE DE L'OFFICE	6
Ressources humaines	6
Communication	7
Le personnel réuni autour de valeurs fédératrices	7
Maîtrise d'ouvrage et patrimoine	8
Un plan stratégique ambitieux sur le plan de la réhabilitation	8
2024 : une année d'accélération des chantiers	9
Préparer les réhabilitations de demain	10
Projet de renouvellement urbain avec l'ANRU, moteur de transformation	11
Les marchés publics en soutien du Plan Stratégique de Patrimoine	15
À L'ÉCOUTE DU LOCATAIRE	16
Satisfaction locataires	16
Gestion locative	17
Gestion financière de l'Office	20
Produits	20
Dépenses	20
Investissements	20
Maintenance du patrimoine	20
Ratio d'autofinancement	21
Résultat net	21

EDITO

En 2024, une dynamique de transformation au service des habitants

En mars 2025, j'ai eu l'honneur d'être nommé Directeur général de Colombes Habitat Public. Cette arrivée s'inscrit dans un moment charnière pour l'Office, avec des chantiers structurants en cours, une volonté affirmée de modernisation, et surtout une ambition commune : améliorer durablement le cadre de vie des locataires.

Dès mon arrivée, j'ai pu mesurer l'investissement des équipes, leur attachement à leur mission de service public et leur connaissance fine du territoire. Je suis convaincu que cet ancrage local, associé à une exigence d'innovation et de qualité, constitue la meilleure base pour construire l'Office de demain.

Colombes Habitat Public porte une histoire forte, celle d'un bailleur engagé au cœur d'un territoire populaire et vivant. L'année 2024 en a été l'illustration : le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est entré dans sa phase active avec de nombreux chantiers de réhabilitation engagés. À l'image des résidences Audra et Gagarine, ou encore du 128 avenue de Stalingrad, ces opérations visent à améliorer la performance énergétique des logements, moderniser les équipements et offrir aux habitants un cadre plus confortable.

Dans le même temps, l'Office a poursuivi son engagement dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), avec le lancement opérationnel de la réhabilitation de la résidence Hachette, du 1-4 rue de Metz ainsi que la résidentialisation de Canibouts Nord. Ces projets, co-construits avec les partenaires institutionnels et les locataires, incarnent notre volonté de faire de la transformation urbaine un levier de progrès social.

Cette année 2024 a également été marquée par une attention particulière portée à l'accessibilité des logements. Le programme d'adaptation pour les personnes âgées a connu une nouvelle montée en puissance, avec plus de 200 aménagements réalisés ou engagés, pour un budget total de plus de 900 000 €. Une démarche de proximité, qui reflète notre engagement pour un habitat plus inclusif.

Enfin, 2024 aura été une année de consolidation interne, marquée par une forte mobilisation autour des valeurs de l'Office : engagement, proximité, responsabilité, innovation. La cérémonie des vœux a été l'occasion de réunir l'ensemble des collaborateurs et de réaffirmer le cap collectif. C'est avec cette même énergie que nous poursuivons notre action en 2025.

L'habitat social n'est pas une simple prestation technique : c'est un pilier de la cohésion sociale. À Colombes, il est au cœur du projet de ville. Avec toutes les équipes, je m'engage à poursuivre cette ambition au quotidien, avec rigueur, humanité et sens du service public.

Christophe Liévin
Directeur général
Colombes Habitat Public

CARTE D'IDENTITE

Premier bailleur social de la ville, un acteur public engagé depuis plus d'un siècle

Créé en 1921, l'Office Public d'Habitations à Bon Marché de Colombes a traversé les époques et les réformes pour devenir Colombes Habitat Public, Office Public de l'Habitat (OPH).

Acteur historique du logement social à Colombes, l'Office n'a cessé d'adapter son action aux nouveaux enjeux urbains, sociaux et environnementaux. À la fois constructeur et gestionnaire, Colombes Habitat Public est au cœur des politiques publiques d'aménagement et de solidarité.

Rattaché à l'Etablissement Public territorial Boucle Nord de Seine depuis 2018, l'Office s'inscrit toujours dans une logique de service public local, proche des habitants et à l'écoute des besoins du territoire.

Depuis 2022, en application de la loi ELAN, l'Office est membre de la Société Anonyme de Coordination (SAC) **Cap Habitat en Île-de-France**, qui regroupe plusieurs bailleurs publics de la région. Cette alliance permet de mutualiser les expertises, de renforcer la solidité financière des organismes et déployer une stratégie d'envergure pour tous les membres.

Gouvernance de l'Office

Le Conseil d'administration définit la politique générale de l'Office, nomme le Directeur général, vote le budget et approuve les comptes.

Présidé par Patrick Chaimovitch, maire de Colombes, vice-président de l'EPT Boucle Nord de Seine, le Conseil d'administration **est composé de 23 membres.**

6 CONSEILLERS TERRITORIAUX

- Patrick CHAIMOVITCH, Président de Colombes Habitat Public
- Julien BEAUSSIER, Vice-Président
- Boumédienne AGOUMALLAH
- Amélie DELATTRE
- Valérie MESTRES
- Fatoumata SOW

5 PERSONNALITÉS QUALIFIÉES

- Jean-Marc DENJEAN-NAVAILLES
- Adrien DELASSUS
- Sabine LINGUANOTTO
- Véronique MONGE
- Michel GUIGNON

2 PERSONNALITÉS QUALIFIÉES REPRÉSENTANT UNE COLLECTIVITÉ

- Rita CHRIQUI-MENGEOT
- Anne-Christine JAUFFRET

1 REPRÉSENTANT DE LA CAF

- Marie-Claude VIDEIRA

1 REPRÉSENTANT DE L'UDAF

- En attente de désignation

1 REPRÉSENTANT D'ACTION LOGEMENT

- Philippe GUILLOTON

2 REPRÉSENTANTS DES ORGANISATIONS SYNDICALES

- Philippe CESAR (CGT)
- Lionel FAUBEAU (CFDT)

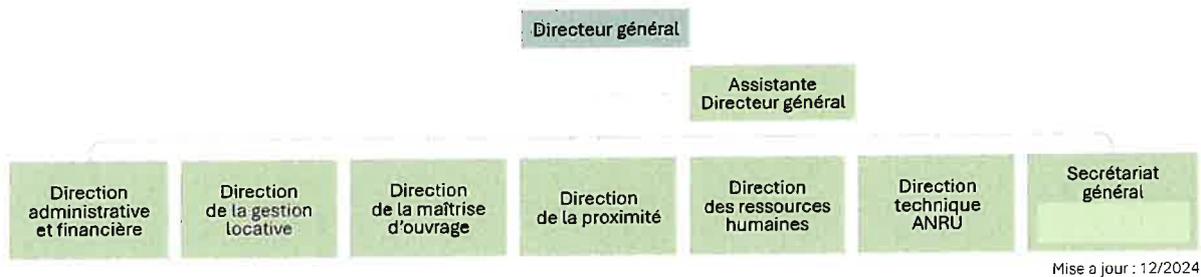
1 REPRÉSENTANT D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE DANS L'INSERTION OU LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

- Florence GAUTIER

4 REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

- Lionel GAMARD
- Alice DHUR
- Christelle CAQUINEAU
- Yvonne PERICHON

L'organigramme



L'activité du CA en 2024

Le Conseil d'administration s'est réuni quatre fois dans l'année. Ses principales délibérations ont porté sur :

- Modification de la composition du Conseil d'Administration et du Conseil de Concertation Locative ;
- Approbation de l'autorisation de signature des conventions de gestion en flux ;
- Adoption du Compte Financier 2023 ;
- Présentation des Orientations Budgétaires 2025 et adoption du Budget 2025 ;
- Vote de l'augmentation des loyers des logements et parkings au 1^{er} janvier 2025 ;
- Adhésion au Groupement d'Intérêt économique « ECHANGER HABITER » et définition des critères d'échange de logements entre locataires ;
- Décision renouvelée de ne céder aucune partie du patrimoine de l'Office ;
- Lancement de l'opération de restructuration et réhabilitation :
 - 6 Rue de la Reine Henriette (5 logements)
- Adoption d'une motion relative à la défense du logement social.

Aucune réunion de Bureau du Conseil d'Administration ne s'est tenue en 2024.

Chiffres clés 2024

L'activité de Colombes Habitat Public pourrait aussi se traduire en quelques chiffres :

- **30 000** colombiens hébergés, soit le principal bailleur de la ville
- **1/3** des habitants de la ville
- **8 938** logements dont 4 749 dans les quartiers prioritaires du Petit-Colombes et des Fossés-Jean, **7** logements foyer
- **74** locaux commerciaux
- **222** collaborateurs
- **95** gardiens qui assurent une proximité avec les locataires
- **3** agences de proximité

AU SERVICE DE L'OFFICE

Ressources humaines

Index de l'égalité professionnelle 2024 : une performance exemplaire

Colombes Habitat Public a obtenu en 2024 une **note de 99/100** à l'index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

Ce résultat témoigne d'un engagement fort et constant en faveur de l'équité salariale et de l'égalité des chances dans l'ensemble des services.

L'index, calculé selon des critères définis par le ministère du Travail, se répartit ainsi :

- **Écart de rémunération femmes/hommes** : 39/40 ;
- **Écart sur les augmentations individuelles** : 35/35 ;
- **Augmentation au retour de congé maternité** : 15/15 ;
- **Parité parmi les 10 plus hautes rémunérations** : 10/10.

Ce score confirme une politique RH soucieuse de valoriser les compétences sans distinction de genre et de garantir à toutes et tous un cadre professionnel juste et respectueux.

Former pour mieux accompagner

Dans un environnement en constante évolution, Colombes Habitat Public continue d'investir dans les compétences de ses équipes. En 2024, la formation est restée un levier majeur pour faire face aux transformations des métiers, aux exigences réglementaires et aux attentes des locataires.

L'année 2024 marque un réel tournant : **371 jours de formation** ont été dispensés à l'ensemble des collaborateurs, tous métiers confondus.

Parmi les thématiques abordées :

- Les formations **obligatoires** (habilitations électriques, SST, CSE) ;
- Les formations liées à l'**évolution des outils** numériques : SIRH, Aareon, Visial, application SoWell ;
- Les **formations métiers** : gestion locative, maîtrise d'ouvrage, marchés publics, accueil ;
- Les formations liées à la **prévention** : violences faites aux femmes, agissements sexistes, égalité professionnelle ;
- Un accompagnement à la **mobilité interne** : par exemple sur les charges locatives ou les baux commerciaux.

Tous les services ont été impliqués, avec une participation significative de la direction de la proximité, des équipes de gestion locative, de la technique ou encore des ressources humaines.

Nombre de salariés formés : 147 personnes

Tous les services représentés : gardiennage, finances, informatique, RH, maîtrise d'ouvrage, technique, etc.

Budget total engagé : 117 772 € en dépenses sur le plan du développement des compétences

Des recrutements en hausse

L'année 2024 a été marquée par une dynamique de recrutement particulièrement soutenue. Au total, 36 recrutements ont été réalisés, soit **le double par rapport à l'année 2023**, qui en comptait 18. Parmi ces recrutements, 18 ont été effectués en contrat à durée indéterminée, 16 en contrat à durée déterminée et 2 sous forme de contrats en alternance avec un coût pris en charge à 100 % grâce à l'OPCO (opérateur de compétences) de la Branche. Cette diversité traduit la volonté de l'Office de concilier stabilité, réactivité et accompagnement de profils en formation.

La répartition par direction met en évidence un renforcement prioritaire des équipes de la proximité, avec 12 recrutements sur l'année, suivie de la direction administrative et financière (10), de la direction technique (6, dont une mobilité interne) et de la gestion locative (6, dont trois mobilités internes).

Les directions générale et de la maîtrise d'ouvrage ont, quant à elles, enregistré chacune un recrutement. Cette politique de recrutement s'inscrit dans une logique d'adaptation continue des ressources humaines de Colombes Habitat Public, en cohérence avec les évolutions de ses missions et les attentes de ses locataires.

Communication

Le personnel réuni autour de valeurs fédératrices

La cérémonie des vœux 2024 : un moment de partage au service de la cohésion

En janvier 2024, les équipes de Colombes Habitat Public se sont retrouvées à l'occasion de la traditionnelle cérémonie des vœux. Organisé à l'Avant-Seine, cet événement a rassemblé l'ensemble des collaborateurs dans un cadre convivial, propice aux échanges interservices.

Si cette cérémonie marque symboliquement le début d'une nouvelle année de travail, elle constitue surtout un moment fédérateur. Les équipes ont pu se retrouver, échanger de manière informelle et partager un temps collectif, en dehors du cadre strictement professionnel.

Ce temps fort de la vie interne a également permis au Président de Colombes Habitat Public, Patrick Chaimovitch, de rappeler les valeurs de l'Office – **proximité, engagement, responsabilité et service public** –, dans un contexte où la mobilisation des équipes reste essentielle pour relever les défis du secteur du logement social.

En l'absence de Journée du Personnel en 2024, cette cérémonie des vœux a pleinement rempli son rôle : **consolider la dynamique collective**, renforcer le sentiment d'appartenance et encourager les échanges entre directions.

L'organisation de ces temps de cohésion restera une priorité, avec pour ambition de poursuivre le développement d'un environnement de travail serein, solidaire et mobilisé au service des locataires.

Une communication réinventée au service des locataires et des équipes

2024 a été marquée par la **création d'une nouvelle charte graphique**, posant les bases d'une identité visuelle plus cohérente, moderne et accessible. Cette refonte a permis d'harmoniser l'ensemble des supports, imprimés comme numériques, dans une logique de clarté et de lisibilité renforcée.

Côté édition, **deux numéros du magazine des locataires** ont été publiés, avec une attention particulière portée à la valorisation des projets et à la parole donnée aux habitants.

Un **nouveau livret d'accueil du locataire** a également été conçu, repensé pour offrir une information simple, pratique et structurée dès l'entrée dans le logement.

En interne, le service communication a **repensé intégralement la newsletter destinée aux agents**, pour que chaque salarié dispose d'un outil d'information à la fois utile, lisible et engageant. **Trois numéros ont été réalisés en 2024.**

Maîtrise d'ouvrage et patrimoine

Un plan stratégique ambitieux sur le plan de la réhabilitation

Face à la crise du logement et à l'urgence climatique, Colombes Habitat Public agit concrètement pour adapter son parc à ces enjeux. Son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), déployé sur la période 2021-2029, engage un investissement global de **186 millions d'euros** pour préserver et moderniser durablement son patrimoine.

Parmi ces investissements, **plus de 90,5 millions d'euros** sont dédiés aux chantiers de réhabilitation de **24 résidences, soit 1 574 logements**. Chaque intervention suit une approche globale : isolation thermique, mise aux normes techniques, rénovation des parties communes et amélioration des logements.

L'objectif énergétique est clair : atteindre au minimum l'étiquette C, voire B, avec l'ambition d'obtenir pour chaque opération le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) et le label NF Habitat ou NF Habitat HQE délivrés par CERQUAL (la certification unique NF Habitat est le nouveau repère de référence de la qualité et de la performance de l'habitat en France).

La certification NF Habitat est délivrée par des organismes officiels indépendants affiliés à une association à but non lucratif dont la mission est l'amélioration de la qualité de l'habitat).

*« Colombes Habitat Public consulte systématiquement les locataires avant chaque lancement de travaux via une réunion d'information et une enquête personnalisée. Le taux de participation moyen en 2024 a atteint **55 %**, démontrant un réel intérêt des habitants à contribuer aux projets de rénovation de leur cadre de vie. »*

2024 : une année d'accélération des chantiers

Cinq chantiers structurants en phase travaux

128 avenue Stalingrad : 110 logements

Année du bâtiment : 1970

Budget du projet : 6 133 000 €

Budget par logement : 55 755 €

Financement :

Subventions : 1 990 833 €

- **Les Fonds d'Investissement Métropolitain de la Métropole du Grand Paris** : 945 833 €
- **La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement** : 880 000 €
- **Le Département des Hauts-de-Seine** : 165 000 €
- **Fonds propres de l'Office** : 613 280 €
- **Prêts auprès de la Banque des Territoires** : 3 528 680 €

Travaux achevés à l'été 2024

Cette opération a permis de faire passer les logements d'une étiquette D à une étiquette B, grâce à l'isolation thermique, la réfection des façades, la modernisation des installations techniques ainsi que le remplacement complet des portes palières et des pièces humides.

22-28 avenue Audra : 384 logements

Budget du projet : 22 711 000 €

Budget par logement : 59 143 €

Financement :

Subventions : 1 576 000 €

- **Les Fonds d'Investissement Métropolitain de la Métropole du Grand Paris** : 1 000 000 €
- **Le Département des Hauts-de-Seine** : 576 000 €
- **Fonds propres de l'Office** : 2 068 000 €
- **Prêts auprès de la Banque des Territoires** : 19 067 000 €

Début des travaux au printemps 2024

Les locataires ont pu visiter le logement témoin et choisir leurs revêtements de sol et faïences en juillet.

Livraison prévue fin 2026

Résidence Saint-Denis/Gagarine : 395 logements

Année du bâtiment : 1967

Budget du projet : 22 360 000 €

Budget par logement : 56 608 €

Financement :

Subventions : 4 202 500 €

- **La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement : 3 610 000 €**
- **Le Département des Hauts-de-Seine : 592 500 €**
- **Fonds propres de l'Office : 2 236 000 €**
- **Prêts auprès de la Banque des Territoires : 15 329 000 €**

Travaux également engagés au printemps 2024, avec des prestations similaires

Les résidences Gagarine et Audra bénéficient de travaux similaires, axés sur l'amélioration thermique, la modernisation des logements, la sécurisation des parties communes et l'accessibilité des halls aux personnes à mobilité réduite. Ces opérations intègrent également une requalification des aménagements extérieurs. À Gagarine, cela se traduit notamment par la création de places de stationnement supplémentaires. À Audra, les travaux incluent le remplacement des ascenseurs avec un accès PMR. Sur les deux sites, les locaux ordures ménagères sont désormais externalisés pour améliorer les conditions d'usage et de salubrité.

Livraison prévue fin 2026

Opération de développement Boulevard Charles de Gaulle

VEFA BROWNFIELDS : construction de 38 logements

Budget du projet : 9 474 143 €

Livraison courant 2025

Préparer les réhabilitations de demain

Trois projets en phase d'étude ou de lancement

78-84 rue du Président Kennedy : 81 logements

La concertation locataire a été organisée à l'automne 2024, avec un taux d'adhésion de 98 %. Les travaux sont programmés pour le printemps 2025.

97-99 rue Jules Michelet : 142 logements

Les études se sont poursuivies en 2024, pour un démarrage des travaux prévu fin 2025.

Désignation des maîtrises d'œuvre pour plusieurs opérations en fin d'année 2024

- **11 rue du Président Salvador Allende** (33 logements)
- **63 rue de l'Agriculture** (10 logements)
- **164 rue de Chatou** (13 logements)
- **85 rue Colbert** (3 logements)

Travaux à engager fin 2025

Projet de renouvellement urbain avec l'ANRU, moteur de transformation

Depuis plusieurs années, **Colombes Habitat Public** est engagé aux côtés de la **Ville de Colombes**, de **l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)** et des partenaires du territoire pour améliorer durablement le cadre de vie des habitants des **quartiers prioritaires**. Ces transformations passent par une rénovation ambitieuse du patrimoine, une meilleure accessibilité du parc, une transition énergétique active, mais aussi une qualité de service accrue pour les locataires.

En 2024, **l'ANRU a poursuivi son soutien à travers le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)**, moteur de nombreux projets de réhabilitation. L'année a ainsi été marquée par la **signature de l'avenant n° 3 de la convention-cadre ANRU**, permettant d'intégrer de nouvelles opérations, de relogement notamment, et d'actualiser les modalités de financement.

Construire les quartiers de demain

Le renouvellement urbain ne se résume pas à des travaux. C'est une **réinvention complète du cadre de vie**, conçue avec les habitants. Chaque chantier mené par Colombes Habitat Public intègre une **concertation renforcée**, avec la volonté d'impliquer les locataires dans les choix de leur environnement futur.

Focus sur deux chantiers majeurs 2024-2026

Résidence Hachette : 82 logements

Située au cœur du quartier du Petit-Colombes, la résidence Hachette est **entrée en phase de transformation en mars 2025, après une phase d'études en 2024**. Cette réhabilitation ambitieuse comprend :

- L'isolation thermique des façades pour une meilleure performance énergétique ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- L'accessibilité renforcée pour les personnes à mobilité réduite ;
- La rénovation des parties communes et des halls.

Budget du projet : 5 228 014 €

Budget par logement : 63 756 €

Financement :

Subventions : 2 113 762 €

- **L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : 868 358 €**
- **Le Département des Hauts-de-Seine : 1 245 404 €**
- **Fonds propres de l'Office : 211 376 €**
- **Prêts bonifiés auprès de l'ANRU : 1 666 624 €**
- **Prêts auprès de la Banque des Territoires : 1 236 252 €**

Livraison prévue avril 2026

Résidence Canibouts Nord : 361 logements

Après désignation de la maîtrise d'oeuvre en 2024 et le lancement de l'appel d'offres travaux, la résidentialisation débutera en 2025 pour offrir un cadre de vie modernisé et sécurisé :

- La résidentialisation complète des immeubles avec mise en place d'un contrôle d'accès ;
- La réfection « fermeture et sécurisation » complète du parking aérien ;
- Le réaménagement des espaces extérieurs, des locaux vide-ordures et des espaces verts ;
- La rénovation des éclairages extérieurs.

Budget du projet : 2 418 077 €

Financement :

Subventions : 774 000 €

- **L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : 644 000 €**
- **Le Département des Hauts-de-Seine : 130 000 €**
- **Fonds propres de l'Office : 209 208 €**
- **Prêts auprès de la Banque des Territoires : 1 434 869 €**

Livraison prévue début 2026

6 rue Reine Henriette : création de 5 logements dont 2 PMR

Les études et la désignation des entreprises se sont poursuivies en 2024, pour un démarrage des travaux début 2025.

Budget du projet : 774 838 €

Livraison prévue début 2026

Le cadre de vie au cœur des priorités : des réalisations concrètes et visibles

En complément des réhabilitations, Colombes Habitat Public investit dans la résidentialisation et l'amélioration des abords de nombreuses résidences :

- La rénovation des halls d'entrée ;
- La modernisation des ascenseurs et équipements techniques ;
- La végétalisation des espaces extérieurs ;
- Le remplacement de colonnes d'eau, isolation des toitures ;
- La sécurisation des parkings et des circulations.

L'année 2024 a également vu la poursuite de **nombreuses opérations techniques** portées par les équipes internes de Colombes Habitat Public :

- **872 logements** de l'avenue d'Orgemont et de la résidence Kennedy ont bénéficié d'une **réfection électrique complète** ;
- **La réfection des balcons et des façades** de la résidence Orgemont ;
- **La rénovation du parking** de la résidence Valmy ;
- **Le ravalement de la façade** du 135 rue Saint-Denis ;
- **Le remplacement des menuiseries extérieures et fenêtres de toit** des 131 logements des Toits-Verts ;
- **Le ravalement des pavillons** rue de Bellevue ;
- **La résidentialisation de la résidence Solférino** : création d'un local vélo/ordures et pose d'un portail coulissant ;
- **Les travaux de sécurité incendie sur la Tour Z** ; réfection complète des parties communes sur plusieurs sites :
 - 1 rue du 11 novembre 1918 ;
 - 157 rue des Voies du Bois ;
 - La résidence Canibouts Nord (496-500 Gabriel Péri) ;
 - La résidence Valmy 2 (91/93/95/97 boulevard de Valmy).

Une nouvelle dynamique impulsée

En parallèle, de nouvelles études ont été engagées ou poursuivies en 2024 :

- **Le lancement de la consultation** des entreprises pour la résidence 1-4 bis rue de Metz ;
- **Les études en cours** sur Colombes Est et Colombes Ouest ;
- **La désignation des entreprises** pour les travaux de la résidence Hachette (en amont du lancement) ;
- **La préparation des logements à la mutation** : mise en place de visites conseils systématiques.

Adaptation des logements aux personnes âgées

En 2024, plus de 900 000 € ont été investis dans l'adaptation de logements : 53 salles de bains, 39 WC et 31 autres aménagements ont ainsi été réalisés sur l'ensemble du patrimoine. Depuis 2021, ce sont plus de 3,5 millions d'euros qui ont été mobilisés pour garantir des habitats plus sûrs, accessibles et confortables.

Chaque intervention est pensée sur mesure : réaménagement de la salle d'eau, barres d'appui, rehaussement des équipements sanitaires, élargissement des ouvertures...

Ces travaux, souvent essentiels, permettent aux locataires concernés de continuer à vivre chez eux en toute sécurité. Colombes Habitat Public s'engage pleinement à accompagner ses locataires dans la durée, notamment lorsqu'ils rencontrent des difficultés à se déplacer dans leur logement. Lorsqu'un besoin est exprimé, une visite est organisée afin de proposer des aménagements adaptés, en lien avec l'état de santé et la configuration des lieux.

Les travaux sont réalisés après étude technique et avec l'accord du locataire. L'Office prend en charge l'essentiel du coût, sans hausse de loyer, avec la possibilité pour le locataire de mobiliser des aides extérieures (caisses de retraite, mutuelles...). Ce dispositif incarne concrètement les valeurs de solidarité et de dignité portées par Colombes Habitat Public.

Des plantations pour un cadre de vie plus vert

En 2024, Colombes Habitat Public a poursuivi son action en faveur de la végétalisation des résidences avec la plantation de **104** arbres sur l'ensemble du patrimoine.

Cette campagne a concerné **17 sites différents**, répartis sur les trois agences de l'Office :

- **49 arbres** sur le secteur Fossés-Jean ;
- **35 arbres** sur le secteur Centre-Ville ;
- **20 arbres** sur le secteur Petit-Colombes.

Les espèces plantées ont été choisies pour leur diversité, leur adaptation au milieu urbain et leur capacité à favoriser la biodiversité locale. On retrouve notamment des **érables, cerisiers du Japon, tulipiers de Virginie, amélanchiers, tilleuls, robiniers et savonniers**.

Cette action s'inscrit dans une politique plus large d'amélioration du cadre de vie, de lutte contre les îlots de chaleur et de valorisation des espaces partagés. Elle reflète également l'engagement de l'Office à intégrer des dimensions paysagères et environnementales dans l'entretien et l'aménagement de son patrimoine.

Engagements Quartiers 2030 : une nouvelle convention signée

Les contrats de ville de nouvelle génération sont des outils fondamentaux pour orienter l'aide en matière de politique de la ville pour les six prochaines années sur les trois quartiers prioritaires de la ville de Colombes : Petit-Colombes, Fossés-Jean et Audra/les Musiciens. Le contrat « Engagements Quartiers 2030 » s'inscrit dans la continuité de la précédente génération de contrats de ville 2015-2023 et a été élaboré de manière participative, impliquant activement les habitants à travers de nombreuses concertations citoyennes dans les quartiers prioritaires colombiens.

Lors du conseil territorial de la politique de la ville dédié à la signature des contrats «Engagements Quartiers 2030 », le préfet des Hauts-de-Seine a convié l'ensemble des partenaires engagés dans la politique de la ville pour signer officiellement le contrat de ville 2024-2030 de l'Établissement public territorial (EPT) de Boucle Nord de Seine.

Cette signature a scellé le partenariat entre une diversité d'acteurs territoriaux : les villes, le conseil départemental, les entreprises, les associations et les partenaires institutionnels dont les bailleurs sociaux, acteurs majeurs des quartiers, qui interviennent dans le cadre des conventions portant sur l'utilisation de l'abattement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

Colombes Habitat Public a été signataire de ce contrat de ville et s'est ensuite attelé, dans un travail partenarial avec les services dédiés de l'EPT et de la Ville, à en décliner les engagements à l'échelle de son patrimoine dans la convention portant sur l'utilisation de cet abattement.

Cette convention annexée au contrat de ville constitue le cadre de référence des engagements de l'Office et définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'utilisation de l'abattement de la TFPB, qui représente un peu plus d'un million d'euros pour l'Office, sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 jusqu'en 2030.

En fonction du diagnostic partagé défini entre les différents acteurs sur le territoire de la ville de Colombes, les actions porteront en priorité sur les axes suivants :

- Le renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- La tranquillité résidentielle ;
- Le sur-entretien/la gestion des déchets – encombrants ;
- L'animation du lien social – vivre ensemble.

Les délais offerts par les textes pour l'élaboration partenariale et la signature de cette convention ont été particulièrement courts, avec une date limite de signature au 31 décembre 2024. Mais le défi a été relevé et la nouvelle convention signée !

Les marchés publics en soutien du Plan Stratégique de Patrimoine

En 2024, 56 marchés publics ont été conçus, avec une nette accélération en fin d'année et un nombre important de marchés arrivant à échéance, en termes de services notamment. De même, les marchés de travaux ont été conséquents, en application du Plan Stratégique du Patrimoine.

On notera ainsi les premiers marchés sur les réhabilitations et résidentialisations des résidences Hachette, Audra et Gagarine, le remplacement des quatre ascenseurs de la tour Z, la résidentialisation des Toits-Verts.

En chiffres :

- **12** marchés de service
- **6** marchés de maîtrise d'œuvre
- **38** marchés de travaux

À L'ÉCOUTE DU LOCATAIRE

Satisfaction locataires

Résultats de l'enquête de satisfaction 2024

Comme chaque année, Colombes Habitat Public a confié la réalisation de son enquête de satisfaction au cabinet INIT. Ce sondage, mené par téléphone auprès de **800 locataires** entre le 9 février et le 8 avril 2024, permet de recueillir leur perception sur les différents aspects de la vie dans leur logement et leur relation avec l'Office.

Un niveau de satisfaction toujours solide

Malgré une légère baisse du taux global de satisfaction (**78 %**, **-3 points par rapport à 2023**), Colombes Habitat Public reste au-dessus de la moyenne nationale des bailleurs sociaux (72 %) selon le benchmark réalisé par INIT. Le logement en lui-même reste un point fort, avec **81 % de locataires satisfaits**, et une progression notable des « très satisfaits » (+11 points).

Des marges de progression identifiées

L'enquête met en lumière des points d'attention : le traitement des demandes non techniques reste en retrait (**26 % de satisfaction**), tout comme la qualité des interventions dans les parties communes. La question du fonctionnement des équipements, notamment les ascenseurs et le chauffage, est aussi un sujet de préoccupation.

Des locataires toujours attachés à leur bailleur

Malgré ces attentes, **75 % des locataires recommanderaient Colombes Habitat Public** à un proche. Cette fidélité est particulièrement marquée chez les plus de 66 ans et les locataires de longue date.

Des résultats pour mieux agir

Ces retours sont essentiels pour orienter les actions de l'Office. Ils alimentent les réflexions menées par l'ensemble des directions, et en premier lieu les pôles proximité et techniques, et renforcent l'engagement de tous les collaborateurs à améliorer la qualité du service, dans les logements comme dans la relation avec chaque locataire.

Gestion locative

Attributions de logements : une CALEOL active en 2024

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) a attribué 290 logements en 2024. Elle s'est réunie 23 fois. Au cours de ses séances, 544 dossiers ont été présentés et 491 attributions ont été prononcées. 18 logements ont été mis à disposition dans le cadre de conventions spécifiques. 63 dossiers présentant une fragilité ont fait l'objet d'un accompagnement avant ou après la CALEOL. Ils ont été réalisés par les deux conseillères sociales de Colombes Habitat Public. Ces suivis représentent 22 % de la totalité des attributions. Ces attributaires bénéficient d'un suivi personnalisé pendant plusieurs mois après leur entrée dans les lieux.

Pour les publics les plus fragiles et dans le cadre de la lutte contre les impayés de loyers, une garantie aux impayés est demandée au titre du FSL. Ce dispositif permet l'attribution d'un logement aux personnes et familles fragilisées financièrement en sécurisant le rapport locatif. Il est effectué par une conseillère sociale et a été mis en place depuis fin 2024. 18 dossiers ont été instruits dans le cadre de cette garantie. Un dispositif de veille pour les personnes âgées a été mis en place en novembre 2024. Il permet un suivi des personnes âgées avec une ouverture de droits aux prestations sociales et une orientation vers les partenaires appropriés selon les difficultés rencontrées. Il permet également de favoriser la mutation vers un logement plus adapté.

En 2024, 95 locataires âgés de 90 ans et plus ont été contactés. 56 d'entre eux ont répondu favorablement aux sollicitations de CHP. Cela a permis :

- **9** ouvertures de droits aux prestations sociales ;
- **10** ouvertures de droits retraites, ASPA, APA ;
- **7** demandes identifiées pour des mutations vers des logements plus petits.

Les outils du parcours résidentiel

Les opérations de relogement des ménages occupant les bâtiments voués à démolition dans le cadre du conventionnement ANRU du Petit-Colombes ont débuté en avril 2023.

L'association SOLIHA a été retenue pour accompagner ces relogements. Le partenariat avec les autres bailleurs a permis le relogement de 2 locataires et 2 décohabitants.

La gestion en flux est entrée en vigueur le 1er janvier 2024. Les réservations ne sont, depuis, plus gérées en stock mais en flux. Cette gestion a pour objectif d'améliorer la répartition des logements et de favoriser la mixité sociale.

Enfin, le Conseil d'administration a voté diverses délibérations en vue de favoriser le parcours résidentiel des locataires. L'Office a souscrit au GIE Échanger – Habiter et a défini différents critères pour favoriser les échanges de logements entre locataires.

Ces dispositifs entrés en vigueur fin 2024 devraient permettre d'accroître le nombre de mutations et d'améliorer l'occupation sociale du parc dès 2025.

Un Espace Locataire en évolution

L'Espace Locataire de Colombes Habitat Public continue d'évoluer pour faciliter les démarches du quotidien et offrir un service toujours plus proche des attentes des locataires.

Disponible depuis un ordinateur, une tablette ou un smartphone, cet espace sécurisé permet d'accéder à de nombreux services personnalisés.

Depuis début 2024, les locataires peuvent retrouver leur **avis d'échéance directement en ligne**. Tout est consultable à tout moment, simplement et en toute sécurité depuis leur compte personnel.

En 2024, une nouvelle fonctionnalité a été mise en place : la mise à disposition du bulletin de **régularisation des charges en version numérique**. Une démarche plus transparente, qui permet de mieux comprendre la répartition des charges locatives tout en réduisant l'utilisation de papier.

Plus de 3 000 locataires utilisent déjà l'Espace Locataire : un outil essentiel pour rester informé, suivre ses paiements ou signaler une demande technique en quelques clics.

*« Colombes Habitat Public poursuit ses efforts pour enrichir l'Espace Locataire. En 2025, d'autres services seront progressivement proposés, avec un objectif simple : **rendre les démarches plus accessibles, plus rapides et plus simples.** »*

SoWell : un nouvel outil au service de la qualité de service

Depuis février 2024, l'Office a déployé l'application **SoWell**, un outil numérique destiné à faciliter la transmission et le suivi des réclamations par les services de l'Office. Il ne s'agit pas d'une plateforme d'interaction directe avec les locataires : le lien avec ces derniers reste assuré par les équipes de proximité.

L'objectif de cette application est de **fluidifier la gestion des signalements**, en permettant aux gardiens de transmettre en temps réel les dysfonctionnements constatés dans les résidences, avec la possibilité de les commenter, de les géolocaliser et d'y joindre des photographies.

Ces signalements sont ensuite transmis aux responsables de pôle gardiens et aux agences, qui peuvent en assurer le traitement et faire un retour au gardien concerné.

Une **phase d'expérimentation** a été menée en 2023 sur cinq sites du Centre-Ville. À la suite de résultats positifs, le déploiement a été élargi à l'ensemble du patrimoine début 2024. Cette généralisation a nécessité un important travail de paramétrage, ainsi qu'une phase de formation des agents. À ce jour, tous les gardiens disposent de l'application sur leur téléphone professionnel.

Un outil en évolution constante

Dès l'été 2024, un atelier de retour d'expérience a été organisé avec des gardiens, des responsables de pôle gardiens et des responsables d'agence. Il a permis d'identifier deux principaux axes d'amélioration : **le nombre de types de signalement**, environ 300 initialement qui ont été réorganisés en 42 catégories, rendant l'interface plus efficace et la gestion plus efficiente ; **la nécessité de renforcer le niveau de confidentialité concernant certains signalements**, liés à la sûreté urbaine.

Une réflexion est en cours sur la création d'un outil complémentaire dédié à ces signalements sensibles, permettant une gestion encore plus sécurisée et une analyse statistique pertinente.

Suivi, traçabilité et amélioration du traitement

Avec la disparition des anciennes fiches contact papier, certains représentants ont exprimé des interrogations sur la traçabilité pour le locataire. **Un numéro de signalement est systématiquement remis au locataire.** Le gardien à l'origine de la demande peut suivre son traitement via l'application et informer le locataire de son avancement. Chaque mois, les responsables d'agence ainsi que la direction de la proximité effectuent un **contrôle du traitement des réclamations** et des délais associés.

L'application a permis une **hausse significative du nombre de signalements**, signe d'une meilleure remontée des informations et d'un outil plus accessible pour les équipes. Nous souhaitons encore améliorer la qualité des signalements afin de réduire le nombre des réclamations. Une marge de progression existe dans l'appropriation de l'outil.

Perspectives d'intégration et d'interopérabilité

À ce jour, SoWell n'est pas encore interfacée avec le logiciel de gestion PIH. **Une passerelle entre les deux outils est en cours d'étude**, afin de garantir une cohérence dans le traitement des données et d'éviter une double saisie.

Par ailleurs, plusieurs représentants se sont interrogés sur la possibilité pour les locataires de **déposer eux-mêmes des signalements via l'Espace Locataire**, comme cela se pratique dans d'autres organismes. Ce développement, qui pourrait à terme s'avérer pertinent, nécessiterait une réflexion approfondie sur l'organisation et les outils à mobiliser. Il s'agit pour l'instant de **consolider les processus internes** et d'aboutir à une meilleure analyse quantitative et qualitative des réclamations, dans une perspective d'engagement sur les délais de traitement.

Données Clés

Les équipes de proximité ont maintenu un **lien constant avec les habitants tout au long de l'année**, en assurant le traitement d'un volume important de sollicitations. En 2024 :

- **11 297 réclamations** ont été enregistrées sur l'ensemble du patrimoine.

L'agence **Fossés-Jean** reste la plus sollicitée (**4 954 réclamations**), devant l'agence du **Petit-Colombes (3 369)** et celle du **Centre-Ville (2 974)**.

L'accueil physique en agence a représenté **23 458 passages**, répartis comme suit :

- **11 295** à Fossés-Jean
- **8 695** à Petit-Colombes
- **3 468** à Centre-Ville

Les **appels téléphoniques** ont totalisé **30 261 contacts**, dont

- **11 190** à Fossés-Jean
- **10 413** à Petit-Colombes
- **8 658** à Centre-Ville

Le dialogue avec les représentants des locataires a été soutenu, avec **50 rencontres amicales organisées** :

- **26** aux Fossés-Jean
- **13** au Petit-Colombes
- **11** au Centre-Ville

GESTION FINANCIERE DE L'OFFICE

Produits

78,9 M€, dont

- **46,2 M€** de loyers
- **21 M€** de récupération de charges
- **3 M€** de dégrèvements d'impôts
- **1,3 M€** de cessions d'actifs

Dépenses

75,3 M€, dont

- **21,4 M€** de charges récupérables
- **13,8 M€** de dotations aux amortissements et aux provisions
- **10,5 M€ de charges de personnel (NR)**
- **8 M€** d'impôts et de taxes (NR)
- **2,9 M€** de charges financières
- **1,8 M€** de charges exceptionnelles

Investissements

20,8 M€ de travaux, dont

- **15,8 M€** de constructions et de réhabilitations
- **5 M€** de remplacements de composants (ascenseurs/ conformité électrique/plomberie/étanchéité...)

Maintenance du patrimoine

- **800 k€** d'entretien courant (réparation interphones/éclairage/plomberie/électricité/robinets radiateurs...)
- **4,1 M€** de gros entretien, dont la remise en état des logements : **1,3 M€**

Ratio d'autofinancement

10,96%

Résultat net

3,6 M€

DÉLIBÉRATION N° 2

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE

Concernant l'approbation du compte financier 2024,

Réunion du 11 juin 2025, à 18H00 heures, tenue sous la présidence de Monsieur Patrick CHAIMOVITCH

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Après s'être fait présenter le budget primitif de l'exercice 2024 et les autorisations spéciales qui s'y rattachent,

Délibère:

1° Statuant sur l'ensemble des opérations effectuées du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, fixe comme suit le total des masses et le total des soldes figurant au compte financier à la clôture de la gestion:

	SOLDES DEBUT		OPERATIONS DE L'EXERCICE		SOLDES CLOTURE	
	DEBITEURS	CREDITEURS	DEBIT	CREDIT	DEBITEURS	CREDITEURS
CLASSES 1,2,3,48,49:	271 811 689,84	296 375 799,34	71 658 487,78	78 429 498,69		31 335 120,41
CLASSE 4 sauf 48,49:	-	- 1 600 958,90	276 254 984,78	255 550 725,91	22 305 217,77	
CLASSE 5:	22 963 150,60	-	263 461 027,11	273 811 498,52	12 612 679,19	
CLASSES 6,7:			101 875 633,68	105 458 410,23		3 582 776,55
	294 774 840,44	294 774 840,44	713 250 133,35	713 250 133,35	34 917 896,96	34 917 896,96

2° Statuant sur l'exécution du budget de l'année 2024, arrête comme suit les résultats totaux des différentes sections budgétaires et des budgets annexes :

SUBDIVISIONS	RESULTATS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE PRECEDENT		OPERATIONS DE L'EXERCICE		RESULTATS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE AVANT AFFECTATION DU RESULTAT	
	DEFICITS	EXCEDENTS	DEBIT	CREDIT	DEFICITS	EXCEDENTS
Section d'exploitat. et de pertes et profits		11 891 499	101 875 634	105 458 410		15 474 275
Gestion d'immeubles de la Ville de Colombes			223 167	308 114	-	84 947
Gestion d'immeubles de la SPL EcoUrbain			5 748	12 996	-	7 248
		11 891 499	102 104 549	105 779 520	-	15 566 470

3° Statuant sur le Bilan : approuve le Bilan annexé à la présente délibération qui est arrêté définitivement, compte tenu du résultat accusé par le compte « Pertes et Profits », à la somme de **327 035 900,48 euros** figurant le total de l'Actif et le total du Passif et décide d'affecter le résultat inscrit sur les comptes 120110 et 120120 s'élevant respectivement à **3 550 593,71 euros** pour les activités SIEG et à **32 182,84 euros** pour les activités hors SIEG au crédit du compte 110110 « Report à nouveau SIEG » pour un montant de **3 550 593,71 euros** et au crédit du compte 110120 « Report à nouveau hors SIEG » pour un montant de **32 182,84 euros** conformément aux dispositifs prévus à l'article L411-2 du CCH et au règlement de l'ANC 2021-08 qui sont applicables à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021.

4° Statuant sur la comptabilité des valeurs inactives arrête les opérations de cette comptabilité comme suit:

Total des soldes repris au début de la gestion.....	NEANT	
Total des opérations constatées au cours de la gestion.....	NEANT	
Total des soldes à la clôture de la gestion.....	NEANT	

Approuve l'ensemble de la comptabilité d'administration qui a été soumise à son examen et déclare que le compte financier pour l'exercice 2024, n'appelle aucune observation ni réserve de sa part.

5° Prenant acte du ratio d'autofinancement net HLM déterminé par le décret 2014-1151 du 7 octobre 2014 et l'arrêté du 10 décembre 2014, et de sa comparaison au seuil de fragilité.

Fait et délibéré à COLOMBES, le 11 juin 2025

Suivent les signatures,

Nombre d'Administrateurs : 23
Administrateur en attente de désignation : 1
Présents : 14
Représentés : 6
Excusés : 2
Absents :
Pour : 20
Contre :
Abstentions :

(*) Rayer la mention inutile.

Pour expédition conforme,
Le Président de l'Office,
Patrick CHAIMOVITCH,
Maire de Colombes
Vice-Président de la Métropole du Grand Paris





COLOMBES HABITAT PUBLIC

Siège social : 29 Avenue Henri Barbusse – 92700 Colombes
Office Public de l'Habitat

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024



RSM Paris
26, rue Cambacérès
75 008 Paris
France
Tel : +33 (0) 1 47 63 67 00
Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

www.rsmfrance.fr

COLOMBES HABITAT PUBLIC

Siège social : 29 Avenue Henri Barbusse – 92700 Colombes
Office Public de l'Habitat

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux administrateurs de l'Office,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

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 « 3.1 – Actif immobilisé » 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 COLOMBES HABITAT PUBLIC décrites dans cette note 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

Les principes et les méthodes comptables appliqués pour évaluer la dépréciation des créances locataires sont décrits dans la note 3.2.2.1 de l'annexe relative aux dépréciations des créances douteuses.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons apprécié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du « volume de créances » des 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 Gros Entretien

Les principes et les méthodes comptables appliqués pour évaluer la provision pour gros entretien sont exposés dans la note 4.2.1.3 « Provision pour Gros Entretiens » de l'annexe.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir, par sondages, les calculs effectués par l'Office, à comparer les estimations comptables des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

Provision pour indemnités de départ à la retraite

Les principes et les méthodes comptables appliqués pour évaluer la provision pour indemnités de départ à la retraite sont exposés dans la note 4.2.1.2 « Provision pour l'indemnisation de départ à la retraite (IDR) » de l'annexe relative aux engagements pris en matière de retraite.

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 6 juin 2025

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Signé par Helene Kermorgant
Le 06/06/2025

ID: tx_Y9g2y3EPz0do

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Kermorgant', is positioned below the printed name and date.

Hélène KERMORGANT

Associée

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024				Exercice 2023
		BRUT 3,00	Amortissements et dépréciations 4,00	NET 5,00	TOTAUX PARTIELS 6,00	NET 7,00
	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
109	Actionnaires - Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				818 358,97	824 823,73
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	547 736,41	226 195,30	321 541,11		330 220,69
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 996 860,91	1 500 053,05	496 827,86		494 803,04
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				259 813 657,00	258 132 489,58
2111	Terrains nus	1 934 015,85	881 701,64	1 052 314,21		1 052 314,21
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	71 956 823,86	0,00	71 956 823,86		71 777 207,91
212	Agencements et aménagements de terrains	204 892,95	13 968,99	190 922,96		194 648,29
213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	374 285 923,13	193 535 017,52	180 760 905,61		176 912 611,92
214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	4 089 872,41	1 872 869,30	2 217 003,11		2 280 119,71
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	7 079 859,64	3 444 172,39	3 635 687,25		3 915 593,54
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				18 147 161,39	11 769 573,98
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2316-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	17 514 865,48	388 125,45	17 126 740,03		11 769 573,98
238	Avances et acomptes	1 020 421,36	0,00	1 020 421,36		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				493 958,46	475 657,76
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	30 000,00	0,00	30 000,00		30 000,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		64 000,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	32 395,42	0,00	32 395,42		32 395,42
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	431 563,04	0,00	431 563,04		349 262,34
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	481 135 250,46	201 862 104,44	279 273 145,82	279 273 145,82	271 202 551,05
	STOCKS ET EN-COURS				1 376 252,51	575 002,82
3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	1 345 027,65	165 060,49	1 179 967,16		12 820,37
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	92 242,71	0,00	92 242,71		450 000,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Immu. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	104 042,64	0,00	104 042,64		112 162,45
409	Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	0,00		27 000,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				30 611 727,67	6 128 409,57
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	4 986 980,45	0,00	4 986 980,45		4 776 280,07
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	333 205,88	20 561,23	312 644,65		305 240,20
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 510 789,32	6 510 789,32	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	1 370 891,13	0,00	1 370 891,13		779 921,11
42-43-44 (sauf 441)-4575-4678	Autres	2 284 686,92	0,00	2 284 686,92		741 697,44
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	21 656 534,52	0,00	21 656 534,52		1 526 270,75
	CREANCES DIVERSES (3)				3 634 043,10	2 848 941,94
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opéral, faites en commun et G.I.E	6 386,40	0,00	6 386,40		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	2 146 374,61	270 372,57	1 876 002,04		281 174,40
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	1 751 654,66	0,00	1 751 654,66		2 567 467,54
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4582	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
	DISPONIBILITES				12 612 679,18	22 863 150,60
511	Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	9 785 217,27	0,00	9 785 217,27		21 329 743,30
5188	Intérêts courus à recevoir	123 049,90	0,00	123 049,90		153 707,50
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	2 704 412,02	0,00	2 704 412,02		1 479 699,80
53-54	Caisse et règles d'avance	0,00	0,00	0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	16 392,22	0,00	16 392,22	16 392,22	32 096,50
	ACTIF CIRCULANT (II)	55 217 876,30	6 966 783,51	48 251 094,09	48 251 094,69	34 675 291,43
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2 048,47	0,00	2 048,47	2 048,47	2 048,47
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	538 355 176,23	208 828 888,25	327 526 289,98	327 526 289,98	305 779 861,95
	(1) Dont droit au bail (2) Dont à moins d'un an (3) Dont à plus d'un an					

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024			Exercice 2023		
		CHARGES RECOVERABLES 3.00	CHARGES NON RECOVERABLES 4.00	TOTAUX PARTIELS 5.00	DONT SECTEUR AGREGE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 6.00	DONT SECTEUR AGREGE (SEM)
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			58 455 541,06	0,00	58 473 105,44	0,00
2	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			31 664 893,29	0,00	28 664 914,90	0,00
3	Achats stockés :						
4	Terrains	78 060,54	0,00	0,00		0,00	
5	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			184 262,17		298 123,77	
6	Variation des stocks :			0,00		0,00	
7	Terrains						
8	Approvisionnements			8 139,81		0,00	
9	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		-404,98	
10	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires			0,00		0,00	
11	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)			0,00		0,00	
12	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)			0,00		0,00	
13	Frais liés à la production de stocks immobiliers			0,00		0,00	
14	Achats non stockés de matériaux et fournitures	5 870 202,32		0,00		0,00	
15	Services extérieurs :			485 319,20		6 163 393,30	
16	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	10 661 208,56		1 785 149,92		10 163 505,52	
17	Localités			288 586,63		192 536,91	
18	Charges locatives et de copropriétés			1 320 813,69		1 118 149,83	
19	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locaux	203 245,44		825 874,76		1 176 442,10	
20	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locaux	0,00		4 137 677,81		4 248 346,09	
21	Maintenance			343 693,67		308 278,40	
22	Autres travaux d'entretien			58 223,88		53 040,09	
23	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme			0,00		0,00	
24	Primes d'assurances			996 727,16		1 156 792,15	
25	Personnel extérieur à la société			33 048,22		115 476,22	
26	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00		33 048,22		115 476,22	
27	Publicité, publications, relations publiques	0,00		1 064 921,09		1 076 723,15	
28	Déplacements, missions et réceptions			205 223,99		199 244,01	
29	Coûtisations et prélèvements CGLLS			43 418,44		38 287,71	
30	Autres			1 224 693,00		1 182 035,00	
31	Impôts, taxes et versements assimilés	795 385,06		48 200,26		53 524,61	
32	Sur rémunérations	266 010,07		1 001 707,67		1 121 421,02	
33	Taxes foncières	1 748 426,00		1 155 287,85		1 285 413,01	
34	Charges de personnel			6 587 316,00		6 382 119,00	
35	Salaires et traitements			219 994,76		1 906 618,71	
36	Charges sociales			7 237 284,57		11 671 226,60	
37	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			3 280 653,93		3 359 732,34	
38	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			1 263 323,11		1 187 126,60	
39	Immobilisations locales			4 78 744,71		13 800 657,92	
40	Autres immobilisations			10 700 911,97		10 648 666,80	
41	Charges d'exploitation à répartir			588 149,45		639 173,76	
42	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles			0,00		0,00	
43	Dépréciation des stocks et en-cours			0,00		0,00	
44	Dotations aux provisions :			1 203 483,17		1 495 559,01	
45	Provisions pour gros entretien			872 000,00		708 850,00	
46	Autres provisions			405 322,53		307 618,35	
47	Autres charges			517 697,35		450 949,76	
48	Pertes sur créances irrécouvrables	0,00		266 152,30		211 795,54	
49	Redevances et charges diverses de gestion courante			0,00		0,00	
50	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
51	Autres charges						
52	Pertes sur créances irrécouvrables						
53	Redevances et charges diverses de gestion courante						
54	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
55	Autres charges						
56	Pertes sur créances irrécouvrables						

57	66				2 922 876,42	0,00	2 346 542,47	0,00
58								
59	686							
60								
61	661121							
62	661122							
63	661123							
64	661124							
65	66114							
66	66115							
67	Autres 661							
68	667							
69	664-665-666-668							
70								
71	67							
72								
73	671							
74								
75	675							
76	678							
77	687							
78	6871-6876							
79	6872							
80	6875							
81								
82	691							
83	695							
84								
85								
86								
87								
88								
89								
90								
CHARGES FINANCIERES					2 922 876,42	0,00	2 346 542,47	0,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières								
Charges d'intérêts (2) :								
Intérêts sur opérations locales - crédits relais et avances					0,00		0,00	
Intérêts sur opérations locales - financements définitif					2 922 876,42		2 346 542,47	
Intérêts compensateurs					0,00		0,00	
Intérêts de préfinancements consolidables					0,00		0,00	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers					0,00		0,00	
Cession de prêts Accession					0,00		0,00	
Intérêts sur autres opérations					0,00		0,00	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					0,00		0,00	
Autres charges financières					0,00		0,00	
CHARGES EXCEPTIONNELLES					4 085 020,97	0,00	2 221 377,62	0,00
Sur opérations de gestion					36 021,00		39 620,17	
Sur opérations en capital :								
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut					1 856 613,68	0,00	1 778 828,43	0,00
Autres					802 634,68		860 384,13	
					1 154 179,00		818 444,30	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :					2 092 186,29	0,00	402 939,02	0,00
Dotations aux amortissements et dépréciations					708 479,44		0,00	
Dotations aux provisions réglementées					0,00		0,00	
Dotations aux provisions					1 383 706,85		402 939,02	
PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)					0,00	0,00	0,00	0,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES					0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES CHARGES					21 364 605,81	0,00	66 941 025,53	0,00
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE					3 582 776,54	0,00	5 273 949,94	0,00
dont relevant du SIEG					3 560 694,71		5 230 433,17	
dont ne relevant pas du SIEG					32 182,84		43 516,77	
TOTAL GENERAL					79 046 314,99	0,00	74 214 975,47	0,00
(1) Dont charges sur exercices antérieurs					420 867,63		302 220,08	
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées								

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023		
		DETAIL 3.00	TOTALS PARTIELS 4.00	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTALS PARTIELS 5.00	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	
1							
2	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		71 248 933,70	0,00	66 845 872,23	0,00	
3	Produits des activités						
4	Ventes de terrains lotis	0,00			63 709 488,88	0,00	
5	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00	0,00	
6	Ventes de maisons individuelles (COM)	0,00			0,00	0,00	
7	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	0,00	
8	Récupération des charges locatives	21 039 882,40			18 334 902,65		
9	Loyers :						
10	Loyers des logements non conventionnés	143 741,04			143 540,08		
11	Loyers des logements conventionnés	41 132 233,08			39 852 302,82		
12	Suppléments de loyers	525 728,63			474 055,81		
13	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	30 344,87			13 625,04		
14	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00		
15	Autres	4 324 128,76			4 269 242,53		
16	Prestations de services :						
17	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00		
18	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00		
19	Sociétés sous égide	0,00			0,00		
20	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00		
21	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	11 923,39			10 537,56		
22	Syndic de copropriété	88 337,42			161 013,56		
23	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	24 955,53			24 460,68		
24	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00		
25	Gestion des prêts	0,00			0,00		
26	Autres prestations de services	0,00			0,00		
27	Produits des activités annexes :						
28	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00		
29	Autres	0,00			425 808,96		
30	Production stockée (ou déstockage)				0,00		
31	Immeubles en cours	0,00			0,00		
32	Immeubles achevés	0,00			0,00		
33	Production immobilisée						
34	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			395 772,00		
35	Autres productions immobilisées	596 704,00			395 772,00		
36	Subventions d'exploitation	4 865,28			39 083,19		
37	Primes à la construction	0,00			0,00		
38	Subventions d'exploitation diverses	4 966,29			0,00		
39	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00		
40	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	2 320 433,82			2 007 727,57		
41	Provisions pour gros entretien	768 000,00			577 500,00		
42	Provisions pour créances	1 218 377,55			1 300 147,17		
43	Autres reprises	334 056,27			130 080,40		
44	Transferts de charges d'exploitation	406 206,50			291 500,94		
45	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	359 980,00			348 031,00		
46	Autres produits	239 368,17			54 287,84		
47	Quoties-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00			0,00		
48							

Table des matières

BILAN AVANT AFFECTATION DU RESULTAT	2
COMPTE DE RESULTAT	4
1 FAITS MARQUANTS	11
1.1 SOCIETE COOPERATIVE DE COORDINATION	11
1.2 HAUSSE DU CHAUFFAGE	11
1.2.1 INTRODUCTION DE LA TAXE CEE	11
1.2.2 LA FORTE AUGMENTATION DU TARIF DU GAZ	11
1.3 CONTEXTE INFLATIONNISTE ET GUERRE EN UKRAINE ET AU PROCHE- ORIENT	12
1.4 EVENEMENT MAJEUR POSTERIEUR A LA CLOTURE	12
2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	13
2.1 METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D’EVALUATION	13
2.2 CHANGEMENTS DES METHODES COMPTABLES INTERVENUS EN 2024	14
3 METHODE D’EVALUATION DU POSTE ACTIF DU BILAN	14
3.1 ACTIF IMMOBILISE	14
3.1.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	14
3.1.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES	14
3.1.3 TERRAINS	15
3.1.4 TERRAINS NUS	15
3.1.5 TERRAINS BATIS – IMMEUBLE DE RAPPORT	15
3.1.6 TERRAINS BATIS ADMINISTRATIFS	15
3.1.7 AGENCEMENTS ET AMENAGEMENTS TERRAINS	15
3.1.8 CONSTRUCTIONS	16
3.1.9 IMMEUBLE DE RAPPORT	16
3.1.10 BATIMENTS ADMINISTRATIFS	17
3.1.11 AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	17
3.1.12 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	18
3.2 ACTIF CIRCULANT ET AUTRES COMPTES DE REGULARISATION	19
3.2.1 STOCKS ET EN-COURS	19

3.2.2	CREANCES D'EXPLOITATION	20
3.2.2.1	Comptes locataires	20
3.2.2.2	Etats et autres collectivités publiques – subvention à recevoir	21
3.2.2.3	Disponibilités	21
3.2.2.4	Intérêts compensateurs	21
4	METHODES D'EVALUATION DU POSTE PASSIF DU BILAN	22
4.1	FONDS PROPRES	22
4.1.1	CAPITAUX PROPRES	22
4.1.1.1	Dotations	22
4.1.1.2	Report à nouveau	22
4.1.1.3	Subventions d'investissement	22
4.2	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	22
4.2.1.1	Provision pour risques et litiges	22
4.2.1.2	Provision pour l'indemnisation de départ à la retraite (IDR)	23
4.2.1.3	Provision pour Gros Entretiens	24
4.2.1.4	Autres provisions pour charges	24
4.3	DETTES FINANCIERES	25
4.4	CLIENTS CREDITEURS	25
4.5	DETTES D'EXPLOITATIONS	25
4.6	DETTES DIVERSES	25
4.7	PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (PCA)	25
5	GESTION POUR COMPTES DE TIERS	26
5.1	LE SUIVI DE LA PRISE EN COMPTE DES COMPTABILITES ANNEXES	26
6	COMPTE DE RESULTAT ET AFFECTATION	26
6.1	RESULTAT COMPTABLE & AUTOFINANCEMENT NET HLM	26
6.1.1	DONNEES CHIFFREES AU 31/12/2024	26
6.2	RESULTAT DES ACTIVITES RELEVANT DU SERVICE D'INTERET ECONOMIQUE GENERAL	27
6.3	AFFECTATION DU RESULTAT	28
7	EFFECTIFS	28

8 HONORAIRES DU COMMISSARIAT AUX COMPTES	28
9 INFORMATIONS CHIFFREES RELATIVES AUX COMPTES SOCIAUX	28
9.1 ENGAGEMENTS	29
9.1.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN	29
9.1.2 COMMERCIALISATION	29
9.1.3 PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES	29
9.2 RESULTAT ET AUTOFINANCEMENT NET	30
9.2.1 AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1	30
9.2.2 DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	30
9.3 RESULTATS DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES	31
9.4 RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM	32
9.5 MOUVEMENT DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE	33
9.6 AMORTISSEMENTS	34
9.6.1 AMORTISSEMENTS – SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	34
9.6.2 AMORTISSEMENTS – VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE	35
9.7 DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	36
9.8 ÉTATS DES DETTES	37
9.9 ÉTATS DES CREANCES	38
9.10 FILIALES ET PARTICIPATIONS	39
9.11 EFFECTIF	40
9.12 FRAIS D'ACQUISITION	41
9.13 TRANSFERTS DE CHARGES	42
9.14 PRODUCTION IMMOBILISEE	43
9.15 INCORPORATION FRAIS FINANCIERS ET COUTS INTERNES AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS	44
9.16 RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	45
9.17 CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS	47

Annexe littéraire (Règles et méthodes comptables) aux comptes annuels au 31 décembre 2024

1 FAITS MARQUANTS

1.1 Société coopérative de coordination

En 2022, en conformité à la loi « Elan » et à la suite de l'avis favorable rendu par l'Autorité de la Concurrence en date 7 juin 2022, Colombes Habitat Public est devenue membre de la SAC (Société coopérative de coordination) dénommée CAP HABITAT Ile de France. Cela s'est traduit par l'achat de 30 parts de 1 000 Euros du capital social de la SAC soit un montant total de 30 000 Euros.

Cette appartenance à la SAC implique une obligation de consolidation comptable entre les membres, ainsi qu'une harmonisation des méthodes de calcul et de comptabilisation pour les postes suivants : engagements de retraite, intérêts compensateurs, assurances Dommages-Ouvrage, frais financiers liés aux investissements. Ces règles sont applicables depuis l'exercice 2022 et demeurent en vigueur pour les comptes de l'exercice 2024.

1.2 Hausse du chauffage

Une hausse significative du chauffage est subie au titre de l'année 2024, qui passe de 6 063 K€ à 8 174 K€, soit une hausse de 2 111K€. Cette augmentation a pour explication deux éléments majeure.

1.2.1 Introduction de la Taxe CEE

Depuis le 1er janvier 2024, une contribution liée au dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) est appliquée, représentant un coût supplémentaire de 516 K€ pour l'exercice. Il s'agit d'une nouvelle charge réglementaire imputée par les fournisseurs d'énergie, destinée à financer des actions d'efficacité énergétique à l'échelle nationale.

1.2.2 La forte augmentation du tarif du gaz

Le tarif unitaire du gaz a connu une hausse significative, passant de 40,41 €/MWh en 2023 à 65,86 €/MWh en 2024, soit une augmentation de +63 %.

Cette hausse aurait pu entraîner une augmentation bien plus importante du poste gaz. Toutefois, son impact a été partiellement absorbé par un hiver 2023-2024 particulièrement doux sur l'ensemble du territoire français, y compris à Colombes.

1.3 Contexte inflationniste et guerre en Ukraine et au Proche-Orient

La guerre en Ukraine et au Proche Orient, ainsi que le contexte inflationniste sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises.

Colombes Habitat Public n'a pas d'exposition directe en Ukraine, en Russie ou au Proche Orient.

Néanmoins, le contexte inflationniste généralisé a eu un impact sur l'ensemble des dépenses de l'exercice, sans que cet impact ne soit ni prévisible ni pleinement mesurable. Par ailleurs, Colombes Habitat Public n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

1.4 Événement majeur postérieur à la clôture

Aucun événement majeur postérieur à la clôture des comptes de l'exercice 2024.

2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2021-08 modifiant 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 ;
- L'Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 2023 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'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.
- L'Arrêté du 08 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 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 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.

Les comptes annuels ont été établis selon les principes généraux suivants :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes de présentation et d'évaluation ;
- Indépendance des exercices ;
- Principe de prudence ;
- Coûts historiques ;
- Intangibilité du bilan d'ouverture ;
- Non-compensation entre les postes d'actif et de passif du bilan ou entre les postes de produits et de charges du compte de résultat.

2.2 Changements des méthodes comptables intervenus en 2024

Aucun changement de méthode n'a été observé dans les comptes clos au 31 décembre 2024.

3 METHODE D'EVALUATION DU POSTE ACTIF DU BILAN

3.1 Actif immobilisé

3.1.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées :

- De logiciels amortis de façon linéaire sur 3 à 5 ans, pour une valeur brute de 1 997 K€ au 31/12/2024 ;
- Et de baux emphytéotiques amortis sur la durée du bail, soit 45 ou 99 ans pour une valeur brute de 548 K€ à la clôture.

3.1.2 Immobilisations corporelles

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est établie selon la méthode dite des coûts historiques.

De ce fait, aucune réévaluation des biens n'a été pratiquée.

Lorsque la valeur vénale d'un bien immobilisé devient inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est constatée dans les comptes. Les méthodes d'évaluation prennent en compte les coûts internes :

Les coûts internes correspondent aux montants des coûts directs du service patrimoine et à proportion des temps passés par les chargés d'opérations et de patrimoine sur les opérations d'investissement.

Au 31/12/2024, les coûts internes représentent à un montant de 597 K€.

3.1.3 Terrains

La valeur brute des terrains correspond à leur coût d'achat majoré des frais de Notaire, des frais de géomètres, des frais de viabilisation, des charges foncières et des autres frais annexes liés à l'acquisition.

Le montant total des terrains inscrits au bilan de l'exercice s'établit en valeur brute à 73 891 K€ en 2024 contre 73 711 K€ à la clôture de l'exercice 2023.

Les terrains ne sont pas amortissables. Dans l'hypothèse où la valeur d'inventaire se révélerait inférieure à la valeur comptable, une provision pour dépréciation serait comptabilisée.

3.1.4 Terrains nus

La valeur brute des terrains nus de 1 934K€ est restée inchangée par rapport à 2023.

Conformément à la règle comptable de prudence, la dépréciation de la valeur du terrain nu restant sis 35 Jules Michelet est maintenue à 882 K€ sur l'exercice clos.

3.1.5 Terrains bâtis – immeuble de rapport

La valeur des terrains bâtis locatifs est passée au 31 décembre 2024 en valeur brute s'élève à 71 957K€ contre 71 777 € au 31 décembre 2023.

Cette variation de 180 k€ s'explique par :

- Acquisitions pour un montant de 256 k€ ;
- Cessions pour un montant de 76 K€.

3.1.6 Terrains bâtis administratifs

La valeur des terrains bâtis administratifs s'élève à 229 K€ à fin 2024 est restée inchangée par rapport à 2023.

3.1.7 Agencements et aménagements terrains

Il s'agit de l'agencement et l'aménagement des terrains (partie de la dalle à l'entrée des pavillons des Grèves en location), sis 217-225 Allende (P534) qui représente 205 K€ au titre de l'année 2024 (inchangé par rapport à 2023).

3.1.8 Constructions

Les immeubles de rapport et les autres ensembles immobiliers sont amortis en linéaire par composants. Les valeurs des composants sont déterminées en fonction des coûts de revient évalués sur la base des factures et frais accessoires qui s'y ajoutent, pour les composants additionnels.

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 ou 25 ans
Ascenseurs	15 ans
Electricité	25 ans
Plomberie / sanitaire	30 ans
Equipement de sécurité	Entre 10 et 40 ans
Aménagements extérieurs	Entre 15 et 50 ans
Aménagements Intérieurs	Entre 10 et 40 ans

3.1.9 Immeuble de rapport

Un immeuble est considéré de rapport à partir du moment où il donne lieu à quittance d'un loyer. La valeur brute des immeubles de rapport correspond à leur prix de revient majoré des frais de publicité, des honoraires de Conduite d'Opération, des honoraires divers et des autres frais annexes nécessaires à l'utilisation.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, compris frais d'accessoires, ou à leur coût de production. Ces éléments n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation légale ou libre.

Le montant total des constructions locatives s'établit au 31 décembre 2024 en valeur brute à 374 296 K€ contre 362 701 K€ au 31 décembre 2023.

3.1.10 Bâtiments administratifs

Le montant de la construction des bâtiments administratifs est passé au 31 décembre 2024 en valeur brute à 4 090 K€ contre 4 064 K€ au 31 décembre 2023.

3.1.11 Amortissements des immobilisations corporelles

Les immeubles de rapport et les autres ensembles immobiliers étant amortis en linéaire par composants, les valeurs des composants sont déterminées soit en fonction des pourcentages prévus par l'avis n° 2004-11 du 23 juin 2004 du Conseil national de la comptabilité (CNC) et reprises par la note de présentation du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015, soit en fonction des coûts de revient évalués sur la base des factures et frais accessoires qui s'y ajoutent, pour les composants additionnels.

La durée d'amortissement des composants des immeubles de rapport et des bâtiments administratifs est la suivante :

Composants	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	50 ans +/- 20%
Menuiseries extérieures	25 ans +/- 20%
Chauffage collectif	25 ans +/- 20%
Chauffage individuel	15 ans +/- 20%
Étanchéité	15 ans +/- 20%
Ravalement avec amélioration	15 ans +/- 20%
Ascenseurs	15 ans +/- 20%
Électricité	25 ans +/- 20%
Plomberie / sanitaire	25 ans +/- 20%
Équipement de sécurité	10 à 20 ans
Aménagements extérieurs	10 à 25 ans
Aménagements intérieurs	10 à 25 ans
Voiries	20 ans

La durée d'amortissement des autres immobilisations est la suivante :

Composants	Durée d'amortissement
Améliorations (compte en voie d'extinction)	20 ans
Installations techniques, matériels et outillages	10 ans
Agencement, installations des constructions	10 ans
Mobilier de Bureau	5 ans
Matériel informatique	3 ou 5 ans
Logiciels	1,3 ou 5 ans
Matériel et outillage	5 ans

3.1.12 Immobilisations corporelles en cours

Sont portées à ce poste les dépenses engagées au 31 décembre, réglées ou non, pour les opérations dont la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été prononcée.

L'évaluation des dépenses en cours prend en compte les mêmes éléments que ceux considérés pour la valorisation des immobilisations corporelles auxquelles ils se rattachent.

Il s'agit des dépenses relatives à des projets d'investissements soit en cours d'achèvement soit en cours d'une étude de faisabilité.

Le montant des constructions en cours s'élève en valeur brute à 17 515K€ au 31/12/2024 contre 12 158 K€ au 31 décembre 2023. La variation s'explique de la manière suivante :

Augmentation du poste :

L'augmentation de ce poste qui s'élève à 19 712K€ correspond aux travaux d'investissements en cours, selon les détails des opérations ci-après :

- Composants divers : 5 079 K€
- VEFA CDG : 8 159 K€
- Réhabilitation Saint-Denis : 2 240 K€

Diminution du poste :

La diminution de ce poste s'élève à 14 363 K€ correspond essentiellement à de l'activation d'immobilisations correspondant aux opérations ci-après :

- Composants divers : 8 382 K€
- Fin de la réhabilitation 128 STALINGRAD : 5 628 K€

Dépréciation des immobilisations en cours :

La dépréciation des constructions en cours est maintenue en 2024 à 388 K€ selon le détail ci-après :

- 162 K€ : dépenses relatives à l'ancien projet de construction sur 40-42-44 Epinay.
- 165 K€ : projet en suspens sur l'Ilot 26.
- 61 K€ : dépenses relatives à des projets de travaux restant en suspens sur deux sites : acquisition amélioration rue Godon pour 48 K€ et résidentialisation rue 97/99 J. Michelet pour 12 K€.

3.2 Actif circulant et autres comptes de régularisation

3.2.1 Stocks et en-cours

Les terrains acquis pour des opérations immobilières d'accession sont comptabilisés au prix d'achat majoré des frais accessoires (frais d'actes notariés notamment).

Les stocks sont valorisés à leur coût de production, avec l'incorporation, durant la phase de construction, des coûts internes affectés dans le cadre de la conduite du projet. Cette incorporation cesse à la date d'achèvement des travaux (DAT).

La marge est dégagée à l'achèvement

Le montant net des stocks en-cours s'élève en valeur nette à 886 K€ au 31/12/2024 contre 575 K€ au 31 décembre 2023.

La dépréciation de ces postes pour 655 K€ au 31/12/2024 contre 974 K€ au 31/12/2023, une baisse qui s'explique par une reprise de dépréciation d'un montant de 19 K€ au 31/12/2024.

Les stocks de fournitures d'atelier s'établissent à 104 K€ au 31/12/2024 contre 112 K€ au 31 décembre 2023.

Détails stocks (hors ateliers) :

- Les terrains à aménager pour 178 K€ sont dépréciés à hauteur de 165 K€;
- Divers biens pour 92 K€ sont totalement dépréciés ;
- Les dépenses concernant l'opération de concession d'aménagement sis 40-42-44 Epinay qui s'élèvent à 1 167 K€ sont dépréciées à 398 K€ soit un montant net de 769 K€.

3.2.2 Créances d'exploitation

Le montant des créances d'exploitation s'élève à 30 612 K€ au 31 décembre 2024, contre 8 129 K€ en 2023, soit une hausse de 22 953 K€.

3.2.2.1 Comptes locataires

Conformément à l'article 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation, au règlement ANC n°2015-04 et à l'article 214-25 du règlement n°2014-03, les provisions pour dépréciation des créances locataires sont revues à partir de l'exercice 2016.

Pour les locataires présents dont l'arriéré est inférieur à un an, à défaut de statistiques internes exploitables, la Fédération des OPH préconisait de s'approprier les taux de dépréciation observés par zone de tension pour le calcul de la dépréciation de ces créances, au terme d'une étude au sein de 26 organismes lancée par les 3 fédérations HLM.

Colombes Habitat Public s'est inscrit dans cette méthodologie en décidant de retenir la fourchette haute de chacune de ces tranches.

Motif de provision ramenée à la quittance annuelle :	Taux de provision
- locataires partis	100%
- dette supérieure à 12 mois	100 %
- dette comprise entre 6 et 12 mois	40 %
- dette comprise entre 3 et 6 mois	20 %
- dette comprise entre 0 et 3 mois	4%

Au titre des dépréciations des commerces, en l'absence d'une étude statistique nationale pouvant servir de référence, l'Office a décidé de procéder à une analyse au cas par cas pour estimer un risque de perte et constater éventuellement une dépréciation.

La dotation pour dépréciation des créances locataires en 2024 est ainsi estimée à 1 203 K€. La reprise sur provision s'élève à 1 218 K€ correspondant au paiement des créances et aux admissions en non-valeur inscrites en compte 654.

Ainsi, le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires est passé au 31 décembre 2024 à 6 511 K€ à contre 6 526 K€ au 31 décembre 2023.

Pas de variation pour les créances diverses qui sont dépréciées à hauteur de 21 K€.

3.2.2.2 Etats et autres collectivités publiques – subvention à recevoir

Ce poste affiche un solde de 21 657 K€ de subventions à recevoir, correspondant essentiellement aux subventions ANRU notifiée dans le cadre des réhabilitation et démolitions, contre un solde de 1 526 K€ au 31/12/2023.

3.2.2.3 Disponibilités

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure à la valeur d'acquisition. La valeur d'inventaire est définie comme la valeur de marché (cotation, valeur liquidative...) déterminée en date du 31 décembre. Aucune dépréciation n'a été constatée dans les comptes clos.

Au 31 décembre 2024, le montant des disponibilités s'élève à 12 613 K€, contre 22 963 K€ au 31/12/2023.

3.2.2.4 Intérêts compensateurs

L'article L.351 2 2 du CCH autorise les organismes visés à l'article L.411 2 du CCH à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L.351 2 du CCH.

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrits au bilan, correspondant aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés et comptabilisés au compte 4813000 « charges différées intérêts compensateurs » s'affichent à 2 K€ à l'actif du bilan 2024.

4 Méthodes d'évaluation du poste PASSIF du bilan

4.1 Fonds propres

4.1.1 Capitaux propres

4.1.1.1 Dotations

Le compte 102 – Dotations affiche un montant de 15 312 K€ au 31/12/2024.

4.1.1.2 Report à nouveau

Le compte de report à nouveau s'élève à 11 891 K€ au 31/12/2024, contre 6 618K€ au 31/12/2023.

4.1.1.3 Subventions d'investissement

Les subventions sont comptabilisées dès leur notification par l'organisme chargé de l'attribution. Elles font l'objet d'un amortissement (reprise au compte de résultat) en fonction du rythme de l'amortissement des immobilisations qu'elles financent. Au 31 décembre 2024 elles s'élèvent à un montant de 52 222 K€ net contre 36 440 K€ au 31 décembre 2023.

4.2 Provisions pour risques et charges

L'Office enregistre à ce poste le montant des passifs qui sont incertains.

Les provisions s'élèvent à un montant de 6 668 K€ à la clôture de l'exercice, contre 4 909 K€ à la clôture de l'exercice précédent.

4.2.1.1 Provision pour risques et litiges

- Provision pour risque lié aux opérations :

La provision pour risque lié à la TVA est maintenue pour un montant de 215 K€ concernant le projet de cession du terrain restant sis au 35 J. Michelet pour un euro symbolique.

- Provision pour risque lié à l'amiante

La comptabilisation des dépenses liées à l'amiante a été clarifiée par la décision de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) et par la modification du Recueil des Normes Comptables (RNC) le 4 décembre 2014.

La provision à constituer suit le même processus d'évaluation que la provision pour gros entretien, définie dans la note de présentation du règlement n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Elle est évaluée, pour une part, selon les obligations relatives aux diagnostics à réaliser dans le cadre des opérations décidées avant la clôture et d'autre part, selon les coûts de désamiantage pour des travaux de remise en état décidés avant la clôture, à raison de 100% pour ceux prévus en 2024, 2/3 pour ceux prévus en 2025 et 1/3 pour les travaux 2026.

La provision pour amiante s'élève à 615 K€ au 31/12/2024, contre 361 K€ au 31/12/2023.

- Provision exceptionnelle pour risques

Une plainte contre X au nom de CHP a été déposée le 22 juin 2023 pour escroquerie portant sur des virements relatifs à l'activité Syndic de copropriété pour un montant total de 403 K€ d'où la constitution d'une provision exceptionnelle pour ce même montant sur cet exercice.

4.2.1.2 Provision pour l'indemnisation de départ à la retraite (IDR)

La provision à constituer pour ce poste est évaluée sur la base des droits acquis du personnel au 31 décembre de l'année, calculés proportionnellement à l'indemnité théorique à la date de départ en retraite et actualisée au taux (Iboxx corporate AA10+) au 31/10/2024 de 3,43% (4,09% au 31/12/2023).

La provision est calculée sur la base des fichiers des salariés arrêtés au 31 décembre 2024. Seuls les salariés en CDI et encore présents au 31/12/2024 sont pris en compte pour le calcul des engagements en 2024.

Les autres paramètres retenus sont :

- L'âge de départ à la retraite à 67 ans pour les cadres et agents de maîtrise et 62 ans pour les employés et les ouvriers.
- L'hypothèse de revalorisation annuelle des rémunérations à 1,5%,
- La table de mortalité INSEE 2019/2021 avec distinction homme et femme

A la clôture de l'exercice, le montant de la "dette actuarielle" en matière d'indemnités de fin de carrière s'élève à 1 925 K€ contre 1 773 K€ en 2023.

4.2.1.3 Provision pour Gros Entretien

En vertu du règlement n°2015-04 du 4 juin 2015 de l'ANC, l'évaluation de la provision pour Gros Entretien est revue à partir de l'exercice 2016.

La provision repose sur l'existence d'un programme pluriannuel d'entretien et par l'obligation prévue au CCH d'établir un Plan Stratégique du Patrimoine. Le calcul de la provision est donc assis sur le PSP (2021-2029) adopté par le Conseil d'Administration en mai 2021. Par ailleurs, la provision dépend de la durée de vie des travaux mais également de la date de leur exécution :

- 20 ans (sols,...) : 100% pour la réalisation des travaux prévus en 2024 ; 95% pour ceux prévus en 2025 ; et 90% pour ceux prévus en 2026.
- 10 ans (peinture,...) : 100% pour la réalisation des travaux en 2024 ; 90% pour ceux prévus en 2025 ; et 80% pour ceux prévus en 2026.

Ainsi, la dotation à la provision constituée en 2024 est estimée à 104 K€.

Il en résulte une provision pour gros entretiens qui passe de 1 814 K€ à 1 918 K€ à la clôture de l'exercice.

4.2.1.4 Autres provisions pour charges

- Litiges prud'homaux :

Les litiges prud'homaux s'élèvent au 31/12/2024 pour un montant de 328K€ contre 343 K€ en 2023, soit une reprise de 15 K€

- Perte à terminaison :

En application du principe de prudence, des pertes à terminaison ont été comptabilisé dans les comptes au 31/12/2024 pour un montant 1 265 K€, correspondant aux trois opérations de démolitions en cours :

- Démolition Colombes Est : 259 K€
- Démolition Colombes Ouest : 660 K€
- Démolition Tour Total : 346 K€

4.3 Dettes financières

Le montant des dettes financières s'élève à 107 159 K€ au 31 décembre 2024, contre 112 450 K€ au 31 décembre 2023.

Elles sont composées de :

- 59 285 K€ auprès de la caisse des Dépôts et Consignations
- 37 672 K€ d'emprunts auprès des établissements de crédit ;
- 5 554 K€ de participation des employeurs à l'effort construction ;
- 3 278 K€ de dépôts et cautionnements reçus ;
- 1 241 K€ d'intérêts courus ;
- 123 K€ d'avances ;
- 7 K€ d'intérêts compensateurs.

Le montant des emprunts souscrits au cours d'exercice s'élève à 4 650 K€.

Le montant des remboursements de l'exercice s'élève à 9 983 K€.

4.4 Clients créditeurs

Le solde des clients créditeurs d'élèvent à 4 145 K€ au 31/12/2024, contre 4 927 K€ au 31/12/2023.

4.5 Dettes d'exploitations

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 9 914 K€ au 31/12/2024, contre 7 160 K€ au 31/12/2023 et sont expliquées par les éléments suivants :

- Dettes fournisseurs : 7 094 K€ en 2024, contre 4 109 K€ en 2023
- Dettes fiscales et sociales : 2 821 K€ au 31/12/2024, contre 3 051 K€ au 31/12/2023.

4.6 Dettes diverses

Les dettes diverses s'élèvent à 4 683 K€ à la clôture de l'exercice contre 4 134 K€ à la clôture de l'exercice précédent.

4.7 Produits constatés d'avance (PCA)

Les PCA s'élèvent au 31/12/2024 à 2 901 K€ et représente les produits constatés d'avance sur les opérations de démolitions en cours.

5 Gestion pour comptes de tiers

5.1 Le suivi de la prise en compte des comptabilités annexes

Conformément à la réglementation comptable, il a été intégré à la trésorerie, des opérations pour les comptes de tiers qui sont enregistrées au bilan de l'exercice sur les comptes « 461 », pour un montant total net à l'actif de 1 752 K€ et au passif et 799 K€ au titre de la gestion pour compte de tiers (budgets annexes Ville de Colombes et Ascodev) et des copropriétaires (activité de syndic de copropriété).

6 Compte de Résultat et affectation

6.1 Résultat comptable & Autofinancement net HLM

6.1.1 Données chiffrées au 31/12/2024

PRODUITS	2024	2023	Ecart K€	Ecart %
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)	71 055,08	66 845,87	66 845,87	100%
Produits des activités	67 127,42	63 709,49	3 417,93	5%
Production stockée (ou déstockage)	0,00	0,00	0,00	0%
Production immobilisée	596,70	395,77	200,93	51%
Subventions d'exploitation	4,97	39,08	-34,12	-87%
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	2 320,43	2 007,73	312,71	16%
Transferts de charges d'exploitation	406,21	291,50	114,71	39%
Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	359,98	348,03	11,95	
Autres produits	239,37	54,27	185,10	341%
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0%
PRODUITS FINANCIERS	497,66	580,56	-82,89	-14%
PRODUITS EXCEPTIONNELS	7 299,72	6 788,55	511,17	8%
TOTAL DES PRODUITS	78 852,46	74 214,98	4 637,48	6%
dont relevant du SIEG	0,00	0,00	0,00	0%
dont ne relevant pas du SIEG	0,00	0,00	0,00	0%
TOTAL GENERAL	78 852,46	74 214,98	4 637,48	6%

Charges	2024	2023	Ecart K€	Ecart %
CHARGES D'EXPLOITATION	68 455,64	64 373,11	4 082,54	6%
Impôts, taxes et versements assimilés	9 977,03	9 574,15	402,88	4%
Charges de personnel	12 260,01	11 671,23	588,78	5%
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	13 769,87	13 800,07	-30,20	0%
CHARGES FINANCIERES	2 922,88	2 346,54	576,33	25%
CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 891,16	2 221,38	1 669,79	75%
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)	0,00	0,00	0,00	0%
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,00	0,00	0,00	0%
TOTAL DES CHARGES	75 269,68	68 941,03	6 328,66	9%
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE	3 582,78	5 273,95	-1 691,17	-32%
dont relevant du SIEG	3 550,59	5 230,43	-1 679,84	-32%
dont ne relevant pas du SIEG	32,18	43,52	-11,33	-26%
TOTAL GENERAL	78 852,46	74 214,98	4 637,48	6%

Le résultat de l'exercice s'élève à 3 583 K€ contre 5 274 K€ en 2023.

L'augmentation annuelle des loyers logements voté au Conseil d'Administration et effective au 01/01/2024 : 3,5%

Ainsi, l'autofinancement net HLM s'élève à 5 292 K€ à la clôture de l'exercice, contre 5 153 k€ à fin 2023. Le ratio d'autofinancement, quant à lui, s'élève à 11.36% en 2024 contre 11.21%.

6.2 Résultat des activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général

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. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. ».

Les fédérations d'Organismes de Logements 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'organisme à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges et produits directement affectés analytiquement ont été rattachés directement à une opération ou à un immeuble.

Au sein d'une section analytique, certaines charges et produits mixtes ne peuvent pas être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG. Afin d'affecter ces charges et produits communs 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 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

Les charges et produits communs qui ne sont pas affectés aux activités sont répartis suivant une clef totale des produits des activités SIEG/Non 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 3 551 K€ contre 5 230 K€.

6.3 Affectation du résultat

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG.

L'affectation du résultat qui sera proposé au Conseil d'Administration est la suivante :

- 3 857 K€ sur le compte 12011000 « résultat de l'exercice des activités SIEG »
- 32 K€ sur le compte 12012000 « résultat de l'exercice des activités hors SIEG »

Avant d'être affecté en report à nouveau.

Le compte 10688000 « autres réserves » reste inchangé pour 93 369 689,74 €.

7 Effectifs

L'effectif moyen en ETP en 2024 est de 223 collaborateurs, contre 213 en 2023.

8 Honoraires du commissariat aux comptes

Les honoraires du commissaire aux comptes pour la mission de certification des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élèveront à 23 K€ HT.

9 Informations chiffrées relatives aux comptes sociaux

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3,00
8021	Avais cautions, garanties reçus	82 973 535,13
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locaux et autres	
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		82 973 535,13

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

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3,00
80521	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente provisionnel	
80522	Reservations sans fonds bloqués - prix de vente provisionnel	
80523	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3,00
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

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		6 617 548,99		6 459 628,48		157 920,51	
12 - Résultat de l'exercice N-1		5 273 949,84		5 230 433,17		43 516,77	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00	
						0,00	
						0,00	
						0,00	
						0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					0,99	0,83%	
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%	
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00				0,00	0,00%	
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00		0,00		
10683 Réserves activités agréées (spécifique SEM)	0,00				0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00		0,00		
10688 Réserves diverses	0,00		0,00		0,00		
457 - Dividendes					0,00	0,00%	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		11 891 498,93		11 690 081,65		201 437,28	
TOTAUX		11 891 498,93		11 690 081,65		201 437,28	

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

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

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

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

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

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	4328831 8,91	4549101 4,86	4390879 2,57	4537458 7,04	4608753 4,71
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	1596541 7,68	1421217 8,00	1441201 5,56	1746921 9,31	1712439 6,14
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	613048 1,58	367974 9,44	293779 9,55	527394 9,94	358277 6,55
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	20 9,00	21 9,00	22 2,00	21 6,00	21 6,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	741730 8,33	763143 4,84	835613 3,78	831149 4,26	850060 7,68
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	297277 5,44	308996 9,35	339286 3,92	335973 2,34	375939 8,64

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)	2 791 773,00	5 153 237,49	5 291 763,89	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	297 658,13	578 508,01	497 663,90	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	61 504 521,93	63 709 489,69	67 127 417,11	
d) Charges récupérées (comptes 703)	17 595 729,36	18 334 902,65	21 039 882,40	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	44 206 450,70	45 953 095,05	46 585 198,61	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	6,32%	11,21%	11,36%	9,63%

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

**TABEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ**

N° de compte	LIBRETTES	ALIMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE À LA FIN DE L'EXERCICE
		Equivalences, Créations, Avoirs (1)	Virements de poste à poste (1)	Virements de poste à poste (1) et transferts de poste (2)	Annulations de poste (3)	
INCORPORELLES						
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
202-206-208-209	Etat, Bing, terme et droits d'outil	547 736,41	0,00	0,00	0,00	547 736,41
202-207	Immobilisations incorporelles en cours, locations et démarches versées aux immobilisations incorporelles (23-27)	217 388,72	115 580,32	0,00	0,00	332 969,04
202-209-210-212	Autres immobilisations incorporelles	1 692 246,53	0,00	0,00	21 307,30	1 692 939,23
	Total I	2 457 371,66	115 580,32	0,00	21 307,30	2 651 644,68
CORPORELLES						
Terreins						
2111	Terreins non	1 634 015,85	0,00	0,00	0,00	1 634 015,85
2112	Terreins aménagés	71 777 307,91	255 100,00	0,00	76 464,05	71 955 852,86
2112-2115	Aménagements - Aménagements de terrains	204 682,26	0,00	0,00	0,00	204 682,26
212		79 915 116,71	255 100,00	0,00	76 464,05	79 915 116,71
Constructions						
213 (sauf 21315-2135)	Constructions bâties sur sol propre (213 sauf 21315-2135) - A	382 701 137,09	31 893,88	13 988 239,82	0,00	374 596 821,14
21315 (sauf 21315-2135)	Constructions bâties sur sol propre hors subventions et remboursements de composants	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21315-2135	Subventions et remboursements de composants (1)	0,00	37 893,88	13 988 239,82	0,00	0,00
214 (sauf 21415-2145)	Constructions bâties sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) - B	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21415 (sauf 21415-2145)	Constructions bâties sur sol d'autrui hors subventions et remboursements de composants	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21415-2145	Subventions et remboursements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
215 (sauf 21515-2155)	Installations techniques - Matériel - Outillage	4 064 402,11	0,00	111 487,04	0,00	4 068 972,14
21515 (sauf 21515-2155)	Matériel et outillage, amortissables (21515-2155) - C	3 665 768 540,20	31 883,38	14 619 734,26	0,00	3 707 932 687,56
21515-2155	Matériel et outillage, non amortissables (21515-2155) - C	5 633 237,37	28 115,60	0,00	5 603,38	5 646 329,91
Charges						
2161	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2161)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2162	Général de transport	509 822,38	29 480,00	0,00	0,00	584 882,38
2163	Matériel de transport	802 502,82	25 778,03	0,00	0,00	928 380,85
2184	Matériel de bureau et matériel informatique	238 088,74	0,00	0,00	0,00	238 088,74
2188	Divers	65 818,72	0,00	0,00	0,00	65 818,72
	Total IV	1 977 454,66	65 258,03	0,00	113 887,86	1 977 654,73
Immobilisations en location venue, location-vente, affectation						
Immobilisations corporelles en cours						
2312	Travaux, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2312-2314-2318-2319	Constructions et autres immobilisations corporelles :	327 305,06	6 183 345,25	6 142,00	0,00	6 484 796,31
238	Autres immobilisations corporelles en cours	11 800 350,37	11 952 971,57	14 983 292,77	0,00	30 736 614,71
	Total V	12 127 655,43	28 136 316,82	14 998 234,77	0,00	40 264 207,02
FRANCAISES						
261-266-267-268	Participations, report, avances (261-266-267-268)	30 000,00	0,00	0,00	0,00	30 000,00
272	Titres immobilisés de participation (27-46-74)	64 000,00	0,00	0,00	0,00	64 000,00
2741	Titres immobilisés (dont de créance)	32 355,42	0,00	0,00	0,00	32 355,42
2781	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts participatifs pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2785	Prêts participatifs pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2785-2781-2782-2785	Prêts sur S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2785-2781-2782-2785	Autre prêts et cautionnements versés, créances divers...	349 262,34	83 300,70	0,00	0,00	432 563,04
2794-2791	Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2794-2791	Autres créances	476 627,78	82 330,76	0,00	0,00	558 958,54
	Total VI	455 955 844,37	183 631,46	0,00	0,00	639 587 305,83
TOTAL GENERAL (II + III + IV + V + VI + VII)						
		483 881 132,73	31 932 024,31	14 017 234,58	14 551 231,77	643 391 523,39

(1) Les dépenses sont les dépenses de nature d'investissement et d'investissement (1) (comptes de dépenses de nature d'investissement et d'investissement) et les dépenses de nature d'investissement et d'investissement (1) (comptes de dépenses de nature d'investissement et d'investissement).

(2) Total général II = Total I moins les dépenses de nature d'investissement et d'investissement (1) (comptes de dépenses de nature d'investissement et d'investissement).

(3) Total général III = Total I moins les dépenses de nature d'investissement et d'investissement (1) (comptes de dépenses de nature d'investissement et d'investissement).

(4) Total général IV = Total I moins les dépenses de nature d'investissement et d'investissement (1) (comptes de dépenses de nature d'investissement et d'investissement).

Partie 4 Fiche n°4.4.1

**TABEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

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 PERSES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00
	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	217 515,72	8 679,58	0,00	0,00	226 195,30
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 408 043,21	113 365,50	0,00	21 355,66	1 500 053,05
	TOTAL I	1 625 568,93	122 045,08	0,00	21 355,66	1 726 248,35
2812	CORPORELLES					
	Agencements - Aménagements de terrains	10 244,66	3 725,33	0,00	0,00	13 969,99
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	183 788 525,17	11 168 017,72	228 968,78	1 650 494,15	193 535 017,52
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	1 784 283,40	120 543,46	0,00	31 957,56	1 872 869,30
	TOTAL III	185 572 808,57	11 288 561,18	228 968,78	1 682 451,71	195 407 886,82
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	1 727 772,04	200 705,80	0,00	5 409,36	1 923 068,48
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	451 040,96	61 647,42	0,00	25 374,71	487 313,67
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	717 416,03	91 887,27	0,00	0,00	809 303,30
28184	Mobilier	238 089,74	0,00	0,00	79 422,52	158 667,22
28188	Diverses	65 818,72	0,00	0,00	0,00	65 818,72
	TOTAL V	1 472 365,45	153 534,69	0,00	104 797,23	1 521 102,91
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	190 408 749,65	11 768 572,08	228 968,78	1 814 013,96	200 592 276,55

(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 liténaire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions.

Structure ans

Partie 4 Fiche n°4.4.2

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

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES						TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	
	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)			
	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	21 355,66	0,00	21 355,66	
	Total I	0,00	0,00	21 355,66	0,00	21 355,66	
2812	CORPORELLES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Agencements - Aménagements de terrains						
	CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	962,39	1 649 531,76	0,00	1 650 494,15	
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	31 957,56	0,00	31 957,56	
	Total III	0,00	962,39	1 681 489,32	0,00	1 682 451,71	
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	5 409,36	0,00	5 409,36	
	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	25 374,71	0,00	0,00	25 374,71	
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
28184	Mobilier	0,00	0,00	79 422,52	0,00	79 422,52	
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Total IV	0,00	25 374,71	79 422,52	0,00	104 797,23	
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL	0,00	26 337,10	1 787 676,86	0,00	1 814 013,86	

(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.

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	2,00	3,00	4,00	5,00
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	214 734,48	0,00	0,00	214 734,48
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	1 773 221,74	152 100,20	0,00	(3) 1 925 321,94
Pour gros entretien	1 813 500,00	872 000,00	768 000,00	1 917 500,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 107 278,17	1 518 201,64	15 056,27	(3) 2 610 423,54
TOTAL II	4 908 734,39	2 542 301,84	(2) 783 056,27	6 667 979,96
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	1 269 827,09	0,00	0,00	1 269 827,09
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	1 269 827,09	0,00	0,00	1 269 827,09
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	165 060,49	0,00	0,00	165 060,49
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	809 389,50	0,00	319 000,00	490 389,50
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	974 449,99	0,00	319 000,00	655 449,99
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	6 546 244,93	1 203 483,17	1 218 377,55	6 531 350,55
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	270 372,57	0,00	0,00	270 372,57
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	6 816 617,50	1 203 483,17	1 218 377,55	6 801 723,12
TOTAL VI (III + IV + V)	9 060 884,58	1 203 483,17	1 537 377,55	8 727 000,20
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	13 968 628,97	(1) 3 745 785,01	(1) 2 320 433,82	15 394 980,16

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	2 480 805,70	2 320 433,82
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	1 264 979,31	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		0,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 925 321,94

(*) 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).

Partie 4 - Fiche 4.6

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT AU 31/12	4.00 A UN AN AU PLUS	5.00 A PLUS D'UN AN ET MOINS D'AUTRE PLUS	6 (3+4+5) A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3.00	4.00	5.00	6 (3+4+5)	7.00
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	5 553 515,83	1 390 302,67	2 951 087,74	1 212 125,52	0,00
163	Emprunts obligataires (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	96 956 845,32	8 047 506,89	25 035 239,56	63 874 096,85	0,00
165/1655	Dépôts et cautionnement reçus	3 277 743,86	Non ventilable (3)		3 277 743,86	0,00
165A	Redevances location - accession	0,00			0,00	0,00
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	0,00
167	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	0,00
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	123 300,76	15 412,60	61 650,40	48 237,76	0,00
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	0,00
518	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	0,00
1685/1-1688/2-171/1-174/1- 1788-5181	Intérêts courus non échus	1 241 052,27	1 241 052,27		0,00	0,00
1688/3	Intérêts compensateurs	5 919,02	6 919,02		0,00	0,00
	TOTAL I dettes financières	107 189 377,15	10 701 193,45	28 047 977,72	68 410 205,99	0,00
	dont emprunts remboursables in line				0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affiliants	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	10 290 767,16	10 290 767,16		0,00	
419	Clients créditeurs	4 145 347,14	4 145 347,14		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 008 351,96	1 008 351,96		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 035 248,14	1 035 248,14		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	777 242,49	777 242,49		0,00	0,00
44/3	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 44/3	Autres	777 242,49	777 242,49		0,00	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00		0,00	0,00
45/1	Groupes	0,00			0,00	
45/4	Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/456/3/4/5/7	Associés	0,00			0,00	
45/8	Membres = Opérations faites en commun et en GE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	1 485 318,23	1 485 318,23		0,00	0,00
46/1	Opérations pour le compte de tiers	798 595,61	798 595,61		0,00	
46 (sauf 46/1)	Autres débiteurs	686 732,62	686 732,62		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
	TOTAL II	18 742 276,12	18 742 276,12	0,00	0,00	0,00
48/7	Produits constatés d'avance :	2 900 982,30	0,00	2 900 982,30		
48/7/1	Sur exploitation	2 900 982,30		2 900 982,30		
48/7/2	Sur vente de lots en cours	0,00		0,00		
48/7/3	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
	TOTAL III	2 900 982,30	0,00	2 900 982,30	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	128 802 653,58	28 443 469,57	30 948 960,02	68 410 205,99	0,00
	REMOIS					
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	4 650 000,00				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	9 983 489,42				
	(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 solbés à la fin de l'exercice

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN 2.00	A UN AN AU PLUS 3.00	A PLUS D'UN AN 4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
276/276	Autres immobilisations financières	431 563,04		431 563,04
	TOTAL I	431 563,04	0,00	431 563,04
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	0,00		0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	4 986 980,45		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 510 789,32		6 510 789,32
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	1 704 087,01	1 704 087,01	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	27 089,86	27 089,86	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	48 904,62	48 904,62	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	23 865 226,96	6 335 664,84	17 529 562,12
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	23 865 226,96	6 335 664,84	17 529 562,12
45	Groupes et associés et opération de coopération	6 386,40	0,00	6 386,40
451	Groupes	6 386,40		6 386,40
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 :	3 898 029,27	2 164 940,94	1 733 088,33
461	Opérations pour le compte de tiers	1 751 654,66	20 106,33	1 731 548,33
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 146 374,61	2 144 834,61	1 540,00
	TOTAL II	41 047 493,89	15 267 667,72	25 779 826,17
486	Charges constatées d'avances	16 392,22	16 392,22	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	16 392,22	16 392,22	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	41 495 449,15	15 284 059,94	26 211 389,21

(1) RENVOIS	Dont
	subventions d'investissement à recevoir
	subventions d'exploitation à recevoir
	TVA
	18 496 184,10
	3 160 350,42
	521 738,44

Partie 4 - Fiche 4 B

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

INFORMATIONS FINANCIÈRES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN (2)	CAPITAL (3)	RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RÉSULTATS (4)	QUOTIÉNT DU CAPITAL DÉTENU (en %) (5)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DÉTENU(S) (6)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSÉS (7) (8)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNÉS PAR L'ORGANISME (9)	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSÉS PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITÉS
					BRUTE (6)	NETTE (7)					
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8) SAC CAP HABITAT 13 allée J. Brel 92240 Malakoff	905 345 674	180 000,00		16,66%	30 000,00	30 000,00	0,00				
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					30 000,00	30 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12

(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'agit-il 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 anormale des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.

(10) Total colonne 5 : égale aux colonnes 26 à 28.

Observations :

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	97	0	0	0
Cadres	44	0	0	0
Non cadres	53,21	0	0	0
Gardiens d'immeubles	87	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	87,02			
Personnels d'immeubles	2	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	2			
Personnel de maintenance	37	9	0	0
Cadres	6			
Non cadres	30,58	9		
TOTAL	223	9	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps	216			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	10			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	7			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)		CDD	CDD	TOTAL
Rappel :	Effectif salarié au 31 décembre n-1	196	18	214
	- Fins de contrats au cours de l'année	- 18	- 64	- 82
	+ Contrats signés au cours de l'année	+ 20	+ 73	+ 93
	= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	198	27	225

- (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, G.E., ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

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

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			
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	0,00	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, ...):

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1) (compte 721)	COÛTS INTERNES (2) (Compte 722)	FRAIS FINANCIERS (3) (Compte 723)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI- MEME (Compte 724)	TOTAL
	1	2	3	4	5	6
	1/4 METZ		33 381,44			33 381,44
	11 ALLENDE		20 154,30			20 154,30
	128 STALINGARD		31 355,73			31 355,73
	164 CHATOU		4 125,37			4 125,37
	6 HENRIETTE		35 888,36			35 888,36
	63 AGRICULTURE		4 317,00			4 317,00
	78/84 KENNEDY		20 158,15			20 158,15
	85 COLBERT		3 034,24			3 034,24
	88-100 CDG		6 554,50			6 554,50
	97/99 MICHELET		15 985,71			15 985,71
	AIRE DE JEUX VU AVEC KL		18 918,13			18 918,13
	AUDRA		38 405,85			38 405,85
	Autres		168 968,00			168 968,00
	Caribout Nord		23 455,40			23 455,40
	COLOMBES EST		22 093,55			22 093,55
	COLOMBES OUEST		22 092,61			22 092,61
	DESNOS-OP TERMINEE		5 042,66			5 042,66
	HACHETTE		39 766,50			39 766,50
	ORGEMONT		7 632,18			7 632,18
	PC		24 582,32			24 582,32
	ST DENIS GAGARINE		36 282,00			36 282,00
	TOUR TOTAL		145 10,00			14 510,00
						0,00
	TOTAL		596 704,00	0,00	0,00	596 704,00

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

Correspond au coût salarial du personnel en charge des travaux immobilisés au prorata des montants affectés à chaque opération

(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.

(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 56, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

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

**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 COMMERCIALIZATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves					0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

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

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

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

Partie 4 Fiche n°4,13

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

NATURE 1	MONTANT 2.00	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		36 021,00
Pénalités et amendes	153,00	
Subventions accordées FSLS	35 868,00	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		802 634,68
- Cessions (2)		75 051,19
VNC Immobilisations corporelles cédées	75 051,19	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		31 893,88
VNC Immobilisations corporelles démolies ou mis au rebut	31 893,88	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		695 689,61
VNC Remplacements de composants	695 689,61	
678 - Autres (1) (2)		960 321,18
Sinistres	960 321,18	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 092 186,29
Dotations exceptionnelles - démolitions	708 479,44	
Dotations pour provisions pour risques - exceptionnelles - Pertes à terminaison	1 383 706,85	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	3 881 163,15	3 881 163,15

(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°4,13

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		2 991 480,00
Dégrèvements impôts TFPB	2 953 980,00	
Pénalités	34 200,00	
Pénalités sur SLS	3 300,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 310 775,82
Produit de cession des immobilisations incorporelles	1 310 775,82	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 029 699,03
Quote part de subventions virées au résultat	2 029 699,03	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		967 762,54
Indemnités assurance	253 167,79	
Autres produits exceptionnels	461 726,63	
Autres produits exceptionnels subventions démolition	252 868,12	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	7 299 717,39	7 299 717,39

(1) Détailler les montants significatifs.

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



DIRECTION FINANCIERE

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 JUIN 2025

COLOMBES HABITAT PUBLIC ANALYSE DU COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2024

PREAMBULE

En 2024, l'inflation moyenne s'établit à 2 %, contre 4,9 % en 2023, marquant un net ralentissement par rapport aux niveaux élevés des années précédentes. Ce repli confirme une stabilisation progressive des prix, notamment dans les secteurs de l'alimentation et de l'énergie.

Il convient toutefois de souligner qu'une inflation plus modérée ne signifie pas un retour aux niveaux de prix antérieurs, mais plutôt une stabilisation à un palier durablement plus élevé que celui observé avant les récentes tensions inflationnistes.

Parallèlement, le taux du Livret A demeure stable à 3 % depuis février 2023. Ce niveau, bien qu'attractif pour les épargnants, exerce une pression significative sur nos charges financières, notamment dans le cadre de financements indexés.

Dans un contexte économique toujours marqué par l'instabilité et l'incertitude, les principales orientations stratégiques définies par les Conseils d'Administration ont été maintenues et poursuivies :

- ✓ **Le renforcement de la sécurité financière, à travers la maîtrise des dépenses, l'identification de nouvelles sources de recettes et la recherche d'un niveau d'autofinancement satisfaisant.**
- ✓ **L'amélioration continue de la qualité de service rendu aux locataires, notamment par :**
 - La consolidation des actions en faveur de la tranquillité et de la sécurité résidentielle,
 - Une réactivité accrue dans le traitement des réclamations,
 - L'amélioration du cadre de vie, via la maintenance renforcée et la végétalisation des espaces concernés,
 - L'accélération de la transformation digitale pour une gestion plus fluide et moderne des services.
- ✓ **La poursuite du Plan Stratégique de Patrimoine (186 millions d'€) voté au 13 avril 2021**

- La poursuite des travaux de réhabilitations en cours des résidences 128 Stalingrad, Orgemont et Valmy
- Des études en amont des phases travaux des résidences Audra, Gagarine, Tour Total, Colbert, Chatou et Agriculture
- L'approbation par le Conseil d'Administration de l'intention de démolir Colombes Est ; Ouest ; Tour TOTAL

Concernant l'analyse financière, les principaux indicateurs sont les suivants :

<i>Indicateurs en K€</i>	<i>Année 2024</i>	<i>Année 2023</i>
Résultat	3 583	5 274
Résultat courant SIG Soldes Intermédiaires de Gestion	2 204	2 754
Volume travaux y compris Entretien en fonctionnement et travaux d'investissements	25 692	19 724
Produits des activités (Chiffres d'affaires)	67 127	63 709

I. RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET

Conformément à l'article R 423-9 du C.C.H., modifié par décret du 7 octobre 2014, lors de l'arrêté des comptes annuels, les Offices Publics de l'Habitat disposant d'un patrimoine locatif calculent un ratio correspondant à l'autofinancement net tel que défini à l'article R 423-1-4, rapporté à la somme de leurs produits financiers et de leurs produits d'activité à l'exclusion des charges locatives, et font figurer le montant ainsi établi dans le rapport de gestion.

Ce ratio est à comparer à un seuil de fragilité déterminé par l'arrêté du 10 décembre 2014. Lorsque, au titre d'un exercice donné, ce ratio est inférieur au taux de référence précité, fixé à l'article 3 de l'arrêté à 0%, le Conseil d'Administration délibère sur les causes de cette situation, et s'il y a lieu, sur des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société de manière pérenne.

Il en va de même lorsque la moyenne sur les trois dernières années consécutives du ratio est inférieure au taux de référence exprimé en pourcentage à l'article 4 de l'arrêté susvisé, soit 3%.

Au regard de cette règle, le ratio d'autofinancement net HLM pour 2024 pour Colombes Habitat Public s'établit à **11.36%** contre 11,21 % en 2023. Par conséquent la moyenne des ratios des 3 derniers exercices est de 9.63%.

Conformément à ces dispositions réglementaires, il n'y a donc pas lieu pour cet exercice de délibérer sur des mesures à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de l'Organisme.

Les annexes réglementaires au format Harmonia (application permettant de télé déclarer les annexes réglementaires auprès des fédérations pour l'établissement du DIS Dossier Individuel de Situation), pour l'ensemble des OPH (Offices Publics de l'Habitat) intègrent le calcul de l'autofinancement net HLM tel qu'inscrit à l'annexe 5 du tableau 3. Ce ratio est également audité par le Commissaire aux Comptes dans le cadre de ses vérifications légales.

Etablissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) – RCS Nanterre 484 201 157 – APE 6820A Siège social : 29, avenue Henri-Barbusse – 92701 Colombes cedex – SIRET 484 201 157 00027 – TVA Intracommunautaire FR 62 484 201 157

DONNEES DU COMPTE DE RESULTAT (en K€)

Libellés	N° compte	2022	2023	2024	Evolution 2024-2023 en %
Charges					
Consommations en provenance de tiers	60/61/62	28 222	28 665	31 665	9,47%
Impôts, taxes	63	9 047	9 574	9 977	4,04%
Charges de personnel	64	11 749	11 671	12 260	4,80%
Dotations aux amortissements et provisions	681	13 247	13 800	13 770	-0,22%
Autres charges	65	528	663	784	15,45%
Charges financières	66/6863	1 476	2 347	2 923	19,72%
Charges exceptionnelles	67/687	2 046	2 221	3 891	42,91%
Total des charges		66 315	68 941	75 270	8,41%
Produits					
Produits des activités	70	61 505	63 709	67 127	5,09%
Production stockée	71	778	-	-	0,00%
Production immobilisée	72	1 124	396	597	33,67%
Subvention d'exploitation	74	204	39	5	-687%
Autres produits de gestion courante	75	851	402	599	32,88%
Reprises sur provisions	781	1 773	2 008	2 320	13,48%
Transfert charges exploitation	791	331	292	406	28,24%
Produits financiers	76/7963	298	581	498	-16,66%
Produits exceptionnels	77	3 946	6 789	7 300	7,00%
Total des produits		69 253	74 215	78 852	5,88%
Résultat		2 938	5 274	3 583	

II. ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT :

- Le compte de résultat 2024 dégage un excédent :
 - ⇒ **Produits : 78 852 457 €**
 - ⇒ **Charges : 75 269 681 €**
- ⇒ **Soit un résultat de 3 582 777 € (5,34% des produits d'activités)**

Conformément à l'obligation depuis l'établissement des comptes de l'exercice 2021 d'appliquer le Règlement de l'Autorité des Normes Comptables (**ANC 2021-08**). Celui-ci exige pour les **Organismes de Logement Social (OLS)** de « présenter dans l'annexe littéraire, des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du **Service d'Intérêt Economique et Général (SIEG)** tel que défini à l'article L. 411-2 du code de la construction.

En tenant compte de cette obligation de présentation, le résultat 2024 se répartit comme suit :

- Compte 11011000 « Report à Nouveau créiteur activités SIEG » : **3 550 594 €**
- Compte 11012000 « Report à nouveau créiteur des activités hors SIEG » : **32 183 €**

Cette affectation est proposée à l'approbation du Conseil d'Administration.

- Le report à nouveau depuis 2021 s'élève à 11 891 499 €
- Le report à nouveau antérieur à 2021 d'un montant de 93 369 689,74 € avait été entièrement affecté sur le compte 10688000 « autres réserves ».

Les charges d'exploitation s'élèvent à **68 455 641 €**

1) Consommations en provenance de tiers : **31 664 883 €**
(Achats et autres charges externes)

- ✓ Le poste « Eau » pour 4 438 K€ varie de +6%. Cette hausse équivalente à la hausse du prix du m3 d'eau de 2024.
- ✓ Le poste « Electricité » s'affiche à 1 432 K€, restera quasiment stable à 2023 soit +1%. Pour rappel, l'Etat a mis en place depuis 2022 un bouclier tarifaire pour plafonner la hausse du tarif EDF.
- ✓ Le coût des produits d'entretien et ampoules utilisés par les gardiens est de 78 K€, en hausse de 7% comparé à 2023.

• **Concernant les achats liés à la maintenance non récupérable :**

- ✓ Les achats de fournitures d'atelier non récupérables pour la régie d'entretien (184 K€) soit une baisse de 17% contre 2023 au vu à des pistes d'économies.
- ✓ Depuis 2022, il a été décidé de ne plus allouer de fournitures directement aux locataires pour la remise en état des logements attribués soit 0 K€ en 2024 contre 3 K€ en 2023.
- ✓ L'achat de petit matériel et outillage représente 24 K€ en 2024 contre 42 K€ 2023. Cette baisse est due à une diminution des achats effectués (Matériel d'outillage + Badge) comparé à l'année précédente.
- ✓ **Les frais de structure (hors frais de personnel non récupérables et cotisations CGLLS), s'élèvent à 4 867 K€, une baisse de 3% par rapport à 2023 (5 024 K€). Il est à noter que ces charges non récupérables confèrent généralement un aspect réglementaire ou de sécurité difficilement compressible.**
- ✓ Les achats de fournitures de bureau atteignent 49 K€ contre 68 K€ en 2023 soit une baisse de 29% comme prévu au budget alloué de 2024.
- ✓ Les achats de petit équipement de bureau et informatique s'élèvent à 81 K€, soit une hausse de 76% par rapport à 2023 (remplacement des téléphone mobiles des gardiens pour Sowell, mis à jour logiciels ...). Le coût de maintenance de ces différents matériels de bureau et du matériel informatique (327 K€) est légèrement à la hausse, le volume conséquent de cette dépense est lié à l'accélération de la transformation numérique.

- ✓ La dépense des vêtements de travail représente 2 K€, une baisse par rapport à 2023 (61 K€). Cela s'explique par une commande dont la livraison des vêtements n'a été que partielle, entraînant un paiement lui aussi partiel.
Le paiement sera réalisé lors de livraison de la totalité de vêtements → Potentiel impact sur la dépense de 2025 lors de la réception des marchandises.
- ✓ Les assurances Bâtiments (multirisques, dommages ouvrages) et Matériel apparaissent pour 997 K€ soit -14% contre 2023. Une baisse est engendrée par la délégation de la gestion de syndic (notre quote part est moins importante que les années précédentes)
- ✓ Les frais d'études, pour un montant de 105 K€, sont moins élevés qu'en 2023
- ✓ Les frais de documentation et les frais de congrès sont comptabilisés pour un total de 48 K€ une stabilité par rapport à l'exercice précédent.
- ✓ Les frais pour recours au personnel intérimaire sont de 33 K€ contre 115 K€ en 2023 le retour à la normal (quasi égale à l'exercice de 2022). L'objectif consiste à réduire le recours à l'intérim dont le cout est plus élevé.
- ✓ Les honoraires pour 289 K€ sont supérieurs à 2023 (+17%) dont les honoraires du commissaire aux comptes, d'avocats, d'huissiers y figurent, ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre sur des opérations inscrites en gros entretien.
- ✓ Les honoraires dans le cadre de notre activité de syndic de copropriété ont été comptabilisés pour 58 K€ contre 137 K€ l'exercice précédent du fait de l'externalisation d'une partie de notre gestion de syndic courant 2023. 25 mandats ont été externalisés sur les 32 mandats existants
- ✓ Le poste « frais d'actes et de contentieux locataires » représente une charge de 319 K€, une hausse de 3% par rapport à 2023 (309 K€) : lutte contre les impayés et les fauteurs de troubles (saisies attributions, saisies conservatoires et mobilières diligentées pour le recouvrement sur les locataires présents), les actions en recouvrement sur les locataires partis avec l'aide d'un cabinet extérieur, et les constats d'huissiers pour les locataires sans droits ni titres, en sous-location... En parallèle, l'Office a développé des actions amiables dont le nombre s'est accru (relances, plans d'apurement, saisines de la CCAPEIX, bureau de conciliation de la Préfecture).
- ✓ Les frais d'actes et de contentieux divers (ex : mises en garde-meubles...) se soldent par un montant de 205 K€ (+11%) comparé à 2023.
- ✓ Concernant les relations publiques, le coût 2024 pour 206 K€ soit une hausse de 11% comparé à 2023 (186 K€)
- ✓ Pour 2024, en contrepartie de l'abattement de 30 % de la TFPB, des actions sociales et solidaires et des animations culturelles ont été proposées en direction des locataires résidant en quartiers prioritaires, telles que des chantiers éducatifs, mises à disposition d'un écrivain public, Vous en trouverez le détail dans le rapport d'activité de l'organisme.
- ✓ Les frais de transport de biens et collectifs du personnel/déplacements/ missions/réceptions d'un montant de 49 K€, soit une hausse de 6% par rapport à 2023

- ✓ Le poste « Frais d'affranchissement, de télécommunications et les frais bancaires » : il s'affiche à 540 K€ contre 623 K€ en 2023.
- ✓ Les charges relatives aux postes « Redevance informatique ou divers » et « Frais de recrutement de personnel » s'élèvent à 17 2 K€ (contre 101 K€ en 2023). Ce dernier poste a augmenté, comparé à 2023 principalement le poste frais de recrutement à la suite des départs et des créations des nouveaux postes.

Le poste « Cotisations » pour un coût total de 1 405 K€ concerne principalement la **cotisation CGLLS** mais également la cotisation fédérale des OPH, la nouvelle cotisation liée à la SAC pour 98 K€ et la cotisation AORIF.

- La cotisation de base CGLLS hors dispositif de lissage de l'impact des Réductions de loyers de solidarité (RLS) s'élève à 1 193 K€ contre 1 151 K€ en 2023. Le dispositif de lissage est comptabilisé en produits s'il est positif sur un compte dédié suivant le plan de comptes.
- De même la cotisation additionnelle est calculée pour 2024 uniquement sur la part forfaitaire sans la part variable basée sur l'autofinancement net, soit 31 K€.

En tenant compte de l'effet du dispositif de lissage de la RLS, la cotisation CGLLS (base et additionnelle) 2024 s'établit à 865 K€ soit un montant supérieur à celui de 2023 (pour rappel 834 K€).

Une attention particulière en matière d'entretien du patrimoine en 2024

Le petit entretien non récupérable s'établit à **821 K€** en 2024 contre **951 K€** (-14%). De nombreux actes de vandalisme sont encore à déplorer (évalués à 171 K€) cependant en baisse comparé à 2023 soit 26%.

Au total, le poste « gros entretien », y compris les travaux suite aux états des lieux et P3 chauffage, s'élève à **4 138 K€** en 2024 (4 248 K€ en 2023) avec une vigilance sur ces coûts, compte tenu du programme d'investissement mis en œuvre.

On peut citer, entre autres, les travaux programmés suivants pour 2024 :

- ✓ Des travaux de serrurerie des parties communes (Valmy, ST Denis, Henriette ...)
- ✓ Travaux de ravalement et étanchéité de Zac Dunant
- ✓ Réfection des façades au programme 603 ST Denis
- ✓ Travaux de maçonnerie à Jean Jaurès

Les travaux suite aux états des lieux s'élèvent à 1 306 K€ soit -14% comparé à 2023. Ces travaux sont impactés par les coûts induits en présence d'amiante, des dégradations constatées lors de la sortie de quelques locataires. L'objectif de ces travaux demeure la relocation facilitée et la réduction de la vacance. Ce poste commence à être mieux maîtrisé, permettant une optimisation des dépenses par rapport à 2022 et 2023.

Pour la partie « récupérable », l'enveloppe est de l'ordre de 11 M€ en 2024 (8.4 M€ en 2023) :

- Les dépenses de chauffage pour environ 8,2 M€ enregistrent une forte hausse de 36% entre 2024 et 2023 (6,1 M€). Cette hausse s'explique par l'instauration, au 1er janvier 2024, d'une taxe CEE imposée par l'Etat pour un montant de 516 K€, et d'autre part par un changement de tarification de la molécule de gaz, passé de 40 à 66 euros à compter du 1 octobre 2023.

- Une hausse des postes espaces verts de 4% (403 K€ contre 387 K€ en 2023), 6% pour l'entretien de la VMC (121 K€ contre 114 K€ en 2023) et 2% d'entretien des parties communes (1071 K€ contre 1046 K€ en 2023).

Cependant une baisse pour les entretiens des ascenseurs (290 K€ contre 307 K€ en 2023) et une stabilité pour la location des compteurs d'eau (290 K€).

Pour la partie « non récupérable », l'enveloppe est de l'ordre de 1,8 M€ en 2024 quasiment stable à 2023

Les dépenses liées à la sécurité pour 883K€ en hausse de 10% par rapport à 2023.

Elles constituent le plus gros poste des frais de maintenance non récupérables : on y trouve différents contrats existants spécifiques à la tour Z (dont le contrat de surveillance) mais aussi les contrats « alarmes » dans les parkings, les équipements ou contrôle de sécurité et la pose ou location de portes anti-squats. Des travaux de sécurité sont également poursuivis pour les aires de jeux. On peut ajouter les contrats relatifs aux colonnes sèches, protection incendie et extincteurs ou bien vidéo-surveillance. Des opérations d'enlèvement d'encombrants, ou nettoyage des abords sur des QPV ont été opérées dans le cadre de l'abattement TFPB.

Les charges de copropriété sont comptabilisées à 2 116 K€ (dont 1 321 K€ en non récupérables) contre 1 118 K€ en 2023 : Cette hausse s'expliquant par une augmentation du budget 2024 dont des appels de fonds ainsi des rattrapages des années antérieures. Ces charges restent exigibles quel que soit le mode de gestion CHP ou Syndic extérieur.

Les frais de maintenance non récupérables hors gros entretien et frais de personnel de la régie d'entretien s'élèvent à environ 4 150 K€ (comparé à 2023 pour 3 465 K€)

2) Impôts, taxes et versements assimilés :

9 977 K€

Ils sont en augmentation de 4% s'expliquant par les variations suivantes :

a) **La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties** : est de 6 578 K€ soit une hausse de +3% par rapport à 2023. En revanche aucune sortie d'exonération de programme sur 2024 (tout le patrimoine est soumis à la TFPB hormis les 2 programmes neufs, Liberté, Oiseaux et Godon).

↳ Pour rappel, depuis 2016, les organismes HLM peuvent continuer à bénéficier d'un abattement de 30% sur la TFPB due au titre des logements locatifs sociaux situés dans un quartier prioritaire de la politique de la Ville, à condition d'avoir signé le contrat de Ville, d'en respecter ses engagements et de se conformer à l'article 1388 bis du CGI.

Des demandes de dégrèvement auprès des services fiscaux sur les rôles 2024, relatives aux dépenses engagées pour l'accessibilité des personnes handicapées ou pour travaux d'économie d'énergie sont en cours de préparation. Il est à noter une exigence accrue des services de l'Etat pour valider les demandes de dégrèvement ce qui induit du retard dans l'instruction des dossiers et le versement des sommes attendues.

↳ Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères + 4% par rapport à 2023.

b) **La taxe sur les véhicules de société** (11 K€) est constante grâce à l'achat ces dernières années de véhicules moins polluants, et des véhicules électriques depuis 2021 qui ont un impact favorable sur cette taxe.

c) **La taxe sur les bureaux** et la taxe sur les surfaces de stationnement se chiffrent à 51 K€, élevée de 10% qu'en 2023. La cotisation **ANCOLS** pour 18 K€ est stable.

d) **Les taxes assises sur la masse salariale** : s'élèvent à 1 250 K€ (dont 245 K€ récupérable auprès des locataires), une évolution de 11% par rapport à 2023. Le montant de la **formation**

professionnelle s'élève à 171 K€ contre 158 K€ en 2023, avec un plan de développement de nouvelles compétences ou de perfectionnement initié sur 2024.

3) Charges de personnel :

12 260 006 €

(Dont 1 742 068 € de dépenses récupérables),

Soit +5% par rapport à 2023. Ceci est due aux créations de nouveaux postes et l'augmentation des cotisations patronales et la prévoyance

Le poste « Avantages en nature » pour 240 K€ est neutralisé et comptabilisé sur le poste « Transfert de charges ».

Au 31 décembre 2024, le personnel était composé de la façon suivante :

- ✓ Personnels Fonction Publique : 32
 - ✓ Personnels de droit privé : 194
 - ✓ Contrats de professionnalisation et d'apprentissage : 2
- Soit 228 collaborateurs : 206 CDI et 22 CDD contre 214 collaborateurs en 2023 (196 CDI et 18 CDD).

Il s'agit d'une comptabilisation à l'instant T qui ne reflète pas la variation des effectifs tout au long de l'année.

L'effectif moyen en équivalent temps plein des salariés employés en 2024 est de 223 contre 213 en 2023.

4) Dotations aux amortissements et aux provisions :

13 769 867 €

Dotation aux amortissements sur constructions, travaux d'amélioration et immeubles de rapport, sur sol propre : 10 812 776 € (+1% comparé à 2023).

Cette dotation est calculée conformément aux normes comptables IFRS (International Financial Reporting Standard) applicables depuis 2005, définies par le Conseil d'Administration du 22 novembre 2005, et complétées par celui du 3 avril 2012, soit

- ✓ Des amortissements linéaires des immeubles par composant (5 composants de base et 6 complémentaires pour les ascenseurs, l'électricité, la plomberie sanitaire, l'équipement de sécurité, les aménagements intérieurs et extérieurs), sur 55 ans pour la structure (constructions),
- ✓ Des durées différenciées et précisées dans les circulaires, avenants et délibération du 3 avril 2012 pour les autres composants. Concernant le patrimoine repris de la Semco depuis la TUP au 31 décembre 2010, les composants sont amortis linéairement sur la durée restant à courir.

La Provision pour dépréciation des créances douteuses relative aux locataires a été dotée au titre de 2024 pour un montant de 1 203 K€ contre 1 314 K€. Soit une baisse de 8% pour la dette locative totale.

La provision pour dépréciation des créances locataires totale est égale au 31 décembre 2024 aux règles de l'instruction comptable applicables aux offices, pour un montant de 6 511 K€ (6 526 K€ en 2023) quasiment stable avec légère baisse de 0.23% entre 2024 et 2023. Celle-ci est calculée depuis 2016 en fonction de la facturation annuelle : la provision doit tenir compte du pourcentage de la dette constatée pour un locataire par rapport au montant annuel de son loyer, de ses charges et accessoires.

En parallèle, on constate un montant toujours élevé de passage en pertes pour admissions en non-valeur et des encaissements suite à recours Etat pour 114 K€ en 2024.

Au titre des dépréciations des commerces, une analyse au cas par cas est faite pour estimer le risque de perte.

Pour les locataires « logements » présents dont l'arriéré est inférieur à 1 an, à défaut de statistiques internes exploitables, la Fédération des OPH préconisait de s'approprier les taux de dépréciation observés par zone de tension pour le calcul de la dépréciation de ces créances. Colombes Habitat Public s'est inscrit dans cette méthodologie en décidant de retenir la fourchette haute de chacune de ces tranches à savoir :

- 0 à 3 mois : 4%
- 3 à 6 mois : 20%
- 6 à 12 mois : 40%
- + de 12 mois : 100% ainsi que les partis

Dotations pour dépréciation des créances douteuses relatives aux débiteurs divers : 0 K€

Dotations aux dépréciations des immobilisations corporelles : 0 K€

Dotations aux dépréciations des stocks et en cours : 0 K€

Dotations à la provision pour gros entretien : 872 K€

Elle est calculée en conformité aux règlements applicables aux OPH (n°2015-04 du 4 juin 2015) et les modalités de constitution de la provision ont été revues à compter de l'exercice 2016. Elle est en augmentation de 23% comparée à la dotation 2023 (709 K€), en fonction des travaux programmés ces trois prochaines années.

Elle repose sur l'existence d'un programme pluriannuel d'entretien et par l'obligation légale inscrite au CCH d'établir un Plan Stratégique du Patrimoine. Le calcul de la provision est donc assis sur le nouveau PSP (2021-2029) de CHP adopté en mai 2021 par le Conseil d'administration. La provision doit être constituée par immeuble et les dépenses doivent viser un entretien sans prolongation de la durée de vie mais qui doit excéder la notion d'entretien habituel ou courant de l'immeuble (hors remise en état des logements et hors contrats d'entretien de type P3 en chauffage).

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel.

Selon la durée de vie des travaux, la provision à fin 2024 est de de plus de 100% pour les travaux prévus en 2024

Dotations à la provision pour risque amiante : 253 K€

La modification du recueil des normes comptables publiée le 4 décembre 2014 a permis de clarifier la comptabilisation des dépenses liées à l'amiante :

La provision est évaluée, pour une part, selon les obligations relatives aux diagnostics à réaliser dans le cadre des opérations décidées avant la clôture et d'autre part, selon les coûts de désamiantage pour des travaux de remise en état décidés avant la clôture, à raison de 100% pour ceux prévus en 2024, 2/3 pour ceux prévus en 2025 et 1/3 pour les travaux 2026.

Les travaux prévus en 2023 ont été décalés sur 2024. Ainsi, la dotation constituée en 2024 est estimée au total à 253 K€ (32 K€ en 2023) au titre du programme pluriannuel de travaux de désamiantage à opérer, découlant des diagnostics.

Dotation à la provision pour départ en retraite : 152 K€

- Dans le cadre de l'adhésion de Colombes Habitat Public à la SAC CAP HABITAT et de l'obligation de combinaison des comptes entre associés, une homogénéisation des règles de calcul a été demandée dès 2022 sur les Engagements retraite : Les éléments ci-dessous ont été appliqués suite à la circulaire des comptes combinés de la SAC.

- Le taux d'actualisation retenu est le taux IBOXX Corporate AA10+ « moyen » arrêté au 31 octobre N

- Hypothèse d'une revalorisation annuelle des rémunérations à 1,50 %.

- Les droits acquis sont calculés jusqu'à 67 ans pour les cadres et agents de maîtrise, et 62 ans pour le personnel employés et ouvriers/techniciens.

La dotation à la provision pour IDR relative au personnel sous statut privé est évaluée, sur la base des droits acquis du personnel au 31 décembre de l'année, à 110 K€.

Il a été constitué à compter de l'exercice 2018, une provision pour IDR relative au personnel sous statut public selon les mêmes paramètres et la dotation est de 42 K€ au titre de 2024.

Autres dotations aux provisions d'exploitation (pour risques et charges liés au personnel) : 0 K€

Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles : 122 K€
(logiciels, baux emphytéotiques...)

Dotation aux amortissements des autres immobilisations corporelles : 354 K€
(matériels divers, installations complexes, mobilier...)

5) Autres charges : 783 850 €

Il s'agit des **créances locataires admises en non-valeur** car irrécouvrables pour des locataires sortis principalement, sur décision de l'organisme, pour un montant de 434 K€, supérieur à 2023. Ces créances sont couvertes par une provision existante.

Les créances effacées à la suite de décisions du juge (commission de surendettement), de faible montant, s'élèvent à 84 K€ contre 57 K€ en 2023 et font l'objet d'une reprise sur provision en produits.

Les charges diverses de gestion courante s'élèvent au total à 266 K€ correspondant principalement à des régularisations de quittance sur exercices antérieurs. Il est à noter que la participation financière pour 2024 versée aux organismes représentant les locataires au Conseil d'Administration conformément au Plan de Concertation Locative signé le 05 février 2019 est imputée sur ce poste dans le respect du plan de compte pour 9 K€.

I. Charges financières : 2 922 876 €

Les intérêts sur opérations locatives ont été comptabilisés pour 2 923 K€ (contre 2 347 K€ en 2023). Cette augmentation relève principalement du fait de la hausse du livret A évoqué en préambule. Pour information, la majorité des prêts ont été contractés auprès de la Banque des Territoires CDC et ceux-ci bénéficient du taux de la double révisabilité, ce qui permet d'atténuer en partie la hausse du livret A sur l'année effective d'application. Pour les autres prêts auprès des autres établissements bancaires, ceux-ci ont également été relevés sur cet exercice compte tenu de leurs caractéristiques (taux fixe, Euribor).

II. Charges exceptionnelles :

3 891 163 €

On retrouve principalement à ce poste :

- Des charges sur opérations de gestion, pour 36 K€ dont principalement :
- Les valeurs nettes comptables des éléments d'actifs pour 803 K€ soit :
 - Des composants remplacés, sortis, ou démolis et divers
 - Dont les composants remplacés pour 696 K€
 - Dont les composants sortis ou vendus pour 75 K€ (Cession des terrains au Département) ainsi que 32 K€ de démolis
- Les autres charges exceptionnelles diverses pour 960 K€ relatives principalement aux :
 - Coût des interventions à la suite de sinistres pour 565 K€ dont 175 K€ à la suite d'incendies ; une hausse de 62% est constatée (349 K€ en 2023). Une quote-part de cette dépense sera compensée par les indemnités d'assurances.
 - Régularisations issues du quittancement ou coût des charges locatives des logements de fonction pour 87 K€
 - 335 K€ proviennent de la démolition de colombes EST, OUEST et Tour Total
- Les dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles, pour 1 384 K€. la subvention ne couvre pas l'intégralité de nos frais de démolition ce qui conduit à une provision exceptionnelle soit :
 - Perte à terminaison de la démolition de Tour Total de 346 K€
 - Perte à terminaison de la démolition de Colombes Ouest de 378 K€
 - Perte à terminaison de Colombes Est de 660K€
- Les dotations aux dépréciations exceptionnelles des immobilisations pour 708 K€

Il est à noter que sur les 75 269 681 € de charges, on compte 421 K€ des charges afférentes à des exercices antérieurs.

Impôts sur les bénéfices et assimilés : néant

B) PRODUITS :

I. Les produits d'exploitation s'élèvent à **71 055 076 €**

1) Produits des activités **67 127 417 €**

Ce poste enregistre une augmentation de 5% par rapport à 2023 pour les raisons suivantes :

a) Vente d'immeubles : 0 €

b) Récupération des charges locatives : 21 039 882 €

Le montant total de récupération des charges locatives est de 21 040 K€, contre 18 335 K€ en 2023 soit une hausse de 15%.

c) Loyers : 46 156 176 €

- ✓ Le quittancement total des loyers logements (conventionnés, non conventionnés et indemnités d'occupation) est de 42 323 K€, en augmentation de 2,9% comparé à 2023 (41 097 K€) du fait de :
 - Augmentation au 01 janvier 2024 de 3,5% des loyers des logements non conventionnés et conventionnés par délibération du Conseil d'Administration du 16 octobre 2023.
 - Le taux de vacance financière des logements est de 2.24% ceci engendre une perte totale estimée en valeur de 1 250 K€. Ce taux prend en compte les programmes en démolition
 - La RLS, mise en place en février 2018 en application de la loi de finances grèvent ces produits loyers logements pour un montant de 2 432 K€ (2 304 K€ en 2023).
- ✓ Une hausse de supplément de loyer de solidarité à hauteur de 526 K€ (contre 474 K€ en 2023) et reversé à raison de 85% sous forme de cotisation à la CGLLS.
- ✓ Les loyers commerciaux sont comptabilisés pour 765 K€, contre 750 K€ en 2023, suivent l'évolution de l'indice du coût de la construction, en nette augmentation +8% sur un an au 2^{ème} trimestre 2023.
- ✓ 2 470 K€ des loyers des places de stationnement, soit une hausse de 3,4% contre 2023 conformément à ce qui a été validé par le Conseil d'Administration du 16 octobre 2023
- ✓ Les indemnités d'occupation (parkings et commerces) quittancées s'élèvent à 43 K€
- ✓ Les loyers des foyers de résidences sociales s'élèvent à 30 K€ contre 14 K€ (le nombre de foyer est passé de 1 à 2).

d) Prestations de service et produits annexes : -69 K€

- ✓ Les prestations de service sont comptabilisées à 125 K€ (196 K€ en 2023). Une baisse essentiellement liée à l'externalisation de l'activité syndic. Ce poste regroupe principalement les honoraires perçus dans le cadre de l'activité syndic et de l'activité pour compte de tiers (Ville et Eco Urbain).
- ✓ Les produits des activités annexes sont actés à – 194 K€ contre 426 K€ en 2023 : Il s'agit surtout des locations annexes comme les toits-terrasses pour les antennes relais qui font l'objet d'un mandat de gestion et les jardins.

Le chiffre d'affaires de ces mandats de gestion sur les années antérieurs a été inscrit à tort dans le chiffre d'affaires de CHP, une écriture d'ajustement a été comptabilisé d'un montant de -520 K€ afin de régulariser la situation.

3) Production immobilisée : 596 704 €

Ce poste contient les coûts internes sur immeubles de rapport pour 597 K€, contre 396 K€ en 2023 la conduite (maîtrise d'œuvre) des opérations de construction, réhabilitation et démolition en cours ainsi que sur les principaux travaux d'amélioration divers. Intégration de la rémunération de l'ingénierie financière relative à l'inclusion chefs de projets de la DMO.

4) Subventions d'exploitation : 4 966 €

- ✓ Il s'agit de subventions des Caisses de retraite, principalement la CNAV, au titre des travaux pour Personnes à Mobilité Réduite.

6) Reprises sur amortissements et provisions : 2 320 434 €

Il s'agit surtout des reprises sur provisions :

- ✓ Pour dépréciation de créances locataires : 1 218 K€
 - Les admissions en non-valeur et encaissements en 2024 pour 518 K€ (cf paragraphe 5 des charges d'exploitation)
 - La reprise sur provision compte tenu de la comptabilisation au réel locataire par locataire pour 700 K€.
- ✓ Pour gros entretien : 768 K€
contre 578 K€ en 2023 et correspondant au montant des travaux provisionnés et effectués ou différés en 2023.
- ✓ Pour la reprise de stock de 319 K€
(réévaluation du terrain d'Épinay)
- ✓ Pour autres provisions pour charges (litiges) pour 15 K€

7) Transferts de charges d'exploitation : 406 207 €

L'instruction comptable par arrêté du 7 octobre 2015 oblige à comptabiliser les remboursements suivants en transferts de charges :

- des avantages en nature (logements de fonction des gardiens) : 240 K€
- des frais de poursuite (en augmentation) : 166 K€

8) Autres produits :

599 348 €

Ce sont :

- Le produit issu du dispositif du lissage de la CGLLS, déduit de la cotisation à régler conformément au nouveau plan de compte, pour 360 K€
- Divers produits de gestion courante, sont de 239K€ en 2024 dont 210 K€ des régularisations comptables diverses, sur quittancement de l'exercice (remboursement de l'assurance LNA locataires non assurés par exemple...) ou sur exercice antérieur.

II. Produits financiers :

497 664 €

La rémunération totale est moins importante qu'en 2023 de -81 K€

Des revenus des avances pour 1699 € : intérêts courus pour l'année 2024 relatifs à l'avance de trésorerie sur compte courant au bénéfice de la SAC Cap Habitat.

III. Produits exceptionnels :

7 299 717

✓ Les reprises sur subventions d'investissement

2 030 K€

Parallèlement à la dotation complémentaire aux amortissements des immobilisations corporelles, conforme à l'instruction comptable, les Offices peuvent pratiquer une reprise sur les subventions.

✓ Les produits exceptionnels sur opérations de gestion :

2 991 K€

(2 554 K€ en 2023) dont :

- ↳ Le produit lié aux dégrèvements d'impôts sur la TFPB 2023 et 2024 au regard des travaux pour les personnes à mobilités réduites et pour économies d'énergie pour 2 954 K€.
- ↳ Des produits divers pour 38 K€ (principalement des pénalités facturées aux entreprises).

✓ Les produits des cessions d'éléments d'actifs :

1 311 K€

Il s'agit expropriation de terrains au Département.

✓ Les autres produits exceptionnels divers :

968 K€

- ↳ Les indemnités d'assurance suite à sinistres comptabilisées pour 253 K€, montant inférieur à 2023 (280 K€) en rapport avec le nombre de sinistres, notamment les incendies, sur cet exercice.
- ↳ Les indemnités d'expropriation du département pour le emploi et de reconstitution des fonctionnalités de 452 K€ pour les programmes 67 Valmy ,496 Peri et 16-24 Stalingrad
- ↳ Des subventions de démolition de 253 K€
- ↳ Des produits exceptionnels divers pour 10 K€ (reclassements divers TVA ou autres).

Il est à noter que sur les 78 852 457 € de produits, on compte -493 K€ de produits afférents à des exercices antérieurs.

III. ANALYSE DES VARIATIONS DU BILAN :

A. POUR LES EMPLOIS (arrondi à l'euro supérieur) : **21 302 K €**

I. Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé

1) Immobilisations incorporelles : **116 K €**

◆ **Logiciels, licences :**

Il s'agit d'une avance pour l'acquisition de la prochaine version majeure d'Areon.

2) Immobilisations corporelles : **21 104 K €**

◆ **Installations techniques, matériel et outillage :** **32 K €**

◆ **Autres immobilisations corporelles :** **54 K €**

✓ Pour le compte « matériel de transport » **28 K €** : il s'agit de l'achat d'un véhicule d'occasion

✓ Pour le compte « matériel de bureau et informatique » **26 K €**

il s'agit principalement d'achats d'ordinateurs portables, de switches pour les nouveaux bureaux et d'un disque dur.

✓ Pour le compte « mobilier », aucun achat en 2024

◆ **Terrains et aménagement de terrains :** **256 K €**

Il s'agit de la rétrocession d'une parcelle précédemment expropriée par le Département au 29 Rousseau-67 Valmy.

◆ **Immeubles de rapport (travaux et opérations terminés ou en cours) :** **20 732 K €**

Il s'agit de la comptabilisation sur 2024 des dépenses liées aux diverses réhabilitations et constructions pour :

✓ VEFA Charles De Gaulle

✓ Réhabilitation/ résidentialisation Saint-Denis Gagarine

✓ Réhabilitation/ résidentialisation Audra

✓ Réhabilitation 128 Stalingrad

✓ Réhabilitation/résidentialisation 1-4 Metz

- ✓ Réhabilitation/Résidentialisation Hachette
- ✓ Réhabilitation/résidentialisation 78/84 Kennedy
- ✓ Réhabilitation/résidentialisation 97/99 Michelet
- ✓ Résidentialisation Canibouts Nord
- ✓ Réhabilitation 11 Allendé
- ✓ Autres réhabilitations au stade des études
- ◆ Il faut ajouter des travaux d'amélioration divers, pour **5 011 K€** avec notamment :
 - ✓ Travaux de menuiseries au 1-13 Rousseau
 - ✓ Travaux sur réseaux enterrés au 200 St Denis
 - ✓ Remplacement et travaux sur les ascenseurs au 22/24/26/28 Audra, au 19 Orgemont
 - ✓ Réfection des façades/ balcons à Orgemont
 - ✓ Travaux d'électricité du 5 au 25 Orgemont, 33/35 Finlande et 120/126 Valmy,
 - ✓ Travaux de ravalement à la Résidence Bellevue
 - ✓ Changement d'interphonie.

3) **Immobilisations financières** : **494 K€**

Participations et créances rattachées à des participations : dans le cadre de l'intégration de Colombes Habitat Public dans la SAC CAP HABITAT, il s'agit d'une avance de trésorerie de **64 K€** au bénéfice de la SAC.

Autres immobilisations financières : il s'agit des fonds de travaux loi ALUR dans le cadre de l'externalisation d'une partie de la gestion de syndic, pour **430 K€**.

II. **Subventions remboursées** : **0 €**

III. **Remboursement des dettes financières** : **9 983 K€**
(Hors intérêts compensateurs)

◆ Prêts auprès des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction **1 546 K€**

◆ Emprunts auprès des établissements de crédits **8 437 K€**

L'avenant de réaménagement d'une partie de la dette CDC formalisant l'allongement supplémentaire de 10 ans de l'encours de la dette sélectionnée a été signé au mois d'août 2018. Le gain, en termes de remboursement du capital, s'élève à 1 782 K€ au titre de 2024.

◆ Dépôts de garantie des locataires	3 157 K€
◆ Autres dépôts	120 K€
◆ Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	0 €
<i>Intérêts compensateurs courus (augmentation) 2 049 €</i>	

Ce poste représente l'amortissement des intérêts compensateurs à répartir pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité.

B. POUR LES RESSOURCES (arrondi à l'euro supérieur) : **15 403 K €**

I) Augmentation des capitaux propres : **18 227 K€**

◆ Comptabilisation des subventions d'investissement

- ✓ Subvention ANRU pour 10 740 K€
- ✓ Subvention Département pour 2 236 K€
- ✓ Subvention Etat pour 5 250K€

II) Augmentation des dettes financières : **4 850 K €**

◆ Recours à l'emprunt : **4 650 K€**

Un prêt auprès de la Société Générale de 4 000 K€ travaux d'amélioration diverses et un prêt auprès de la CDC de 650 K€ ont été mobilisés pour financer la réhabilitation du quartier Desnos 2023/2024

◆ Dépôts de garantie des locataires :	158 378 €
◆ Autres dépôts :	7 044 €

CONCLUSION :

Compte tenu de la conjoncture économique actuelle, des décisions de gestion rigoureuses ont été nécessaires en 2024 pour permettre à Colombes Habitat Public de dégager un bénéfice comptable. Celui-ci s'établit à 3 583 K€, principalement porté par les subventions fiscales notifiées, représentant un effet favorable par rapport à 2023, ainsi que par les efforts d'optimisation financière.

Cette optimisation financière a permis de dégager une capacité d'autofinancement HLM nette qui renforce la solvabilité de Colombes Habitat Public, condition essentielle pour accéder à des financements externes à des conditions avantageuses. Elle permet ainsi à l'organisme de poursuivre ses investissements en réhabilitation, contribuant directement à l'amélioration du confort de vie des locataires.

Etablissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) – RCS Nanterre 484 201 157 – APE 6820A Siège social : 29, avenue Henri-Barbusse – 92701 Colombes cedex – SIRET 484 201 157 00027 – TVA Intracommunautaire FR 62 484 201 157

Toutefois, les équilibres financiers demeurent incertains. La poursuite de la rigueur budgétaire, de la maîtrise des dépenses et de la priorisation des investissements reste indispensable pour accompagner les ambitions patrimoniales de l'organisme.

Le ratio d'autofinancement net HLM pour 2024 se maintient à un niveau satisfaisant de 11,36 %, et s'élève à 9,63 % en moyenne sur trois ans, soit au-dessus du seuil d'alerte fixé à 3 %, en dépit d'un environnement économique contraint.

Sur le plan bilanciel, la situation reste positive. Le Fonds de Roulement Net Global affiche une amélioration notable par rapport à 2023, en lien avec les emprunts mobilisés et les subventions notifiées en 2024. Néanmoins, l'accélération des investissements liés aux opérations NPNRU et hors ANRU exercera une pression croissante sur la trésorerie. La soutenabilité financière de ces projets sera déterminante pour l'équilibre global de l'établissement.

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2024		TOTALS PARTIELS 5	EXERCICE 2023 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4		
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	21 364 605,81	47 091 035,25	66 455 641,06	64 373 105,44
	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	17 608 101,92	14 056 781,37	31 664 883,29	28 664 914,90
60-61-62	Achats stockés :				
601 (net de 6092)	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	78 060,54	184 262,17	262 322,71	298 123,77
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains	0,00	0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	8 139,81	8 139,81	(404,98)
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	5 870 202,32	485 319,20	6 355 521,52	6 163 393,30
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	11 659 839,06	13 379 060,19	25 038 899,25	22 203 802,81
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	10 661 208,56	1 785 149,92	12 446 358,48	10 163 505,52
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à LT	0,00	0,00	0,00	0,00
613	Locations	0,00	288 586,63	288 586,63	192 536,91
614	Charges locatives et de copropriété	0,00	1 320 913,69	1 320 913,69	428 873,28
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	203 245,44	825 874,76	1 029 120,20	1 176 442,10
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	4 137 677,81	4 137 677,81	4 248 346,09
6156	Maintenance	0,00	343 693,67	343 693,67	308 278,40
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	58 223,88	58 223,88	53 040,09
616	Primes d'assurances	0,00	996 727,16	996 727,16	1 156 792,15
621	Personnel extérieur à l'organisme	0,00	33 048,22	33 048,22	115 476,22
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 064 921,09	1 064 921,09	1 076 723,15
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	206 223,99	206 223,99	199 244,01
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	43 418,44	43 418,44	38 287,71
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	0,00	1 224 693,00	1 224 693,00	1 182 035,00
6285	Redevances	0,00	48 200,26	48 200,26	53 524,61
Autres 61 et 62	Autres	795 385,06	1 001 707,67	1 797 092,73	1 810 697,57
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	2 014 436,07	7 962 598,61	9 977 034,68	9 574 150,72
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	266 010,07	1 155 287,85	1 421 297,92	1 285 413,01
63512	Taxes foncières	0,00	6 587 316,00	6 587 316,00	6 382 119,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 748 426,00	219 994,76	1 968 420,76	1 906 618,71
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	1 742 067,82	10 517 938,50	12 260 006,32	11 671 226,60
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	1 263 323,11	7 237 284,57	8 500 607,68	8 311 494,26
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	478 744,71	3 280 653,93	3 759 398,64	3 359 732,34
651	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	0,00	13 769 867,12	13 769 867,12	13 800 067,92
	Dotations aux amortissements :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		10 700 911,97	10 700 911,97	10 648 866,80
Autres 6811	Autres immobilisations		588 149,45	588 149,45	639 173,76
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
68173	Dépréciations des stocks et en cours		0,00	0,00	0,00
68174	Dépréciations de créances		1 203 483,17	1 203 483,17	1 495 559,01
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :		1 277 322,53	1 277 322,53	1 016 468,35
68157	Provisions pour gros entretien		872 000,00	872 000,00	708 850,00
Autres 6815	Autres provisions		405 322,53	405 322,53	307 618,35
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	783 849,65	783 849,65	662 745,30
654	Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	517 697,35	517 697,35	450 949,76
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	266 152,30	266 152,30	211 795,54
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
66 (net de 669)	CHARGES FINANCIERES	0,00	2 922 876,42	2 922 876,42	2 346 542,47
6663	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 666	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00
661121	Charges d'intérêts :				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		2 922 876,42	2 922 876,42	2 346 542,47
661123	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	36 021,00	36 021,00	39 620,17
671	Sur opérations de gestion	0,00	1 762 955,86	1 762 955,86	1 778 828,43
	Sur opérations en capital :	0,00			
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		802 634,68	802 634,68	960 384,73
678	Autres		960 321,18	960 321,18	818 444,30
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :				
6871	Dotations aux amortissements exceptionnels des immob		708 479,44	708 479,44	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	402 929,02
6875	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		1 383 706,85	1 383 706,85	0,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		0,00	0,00	0,00
691	Participations des salariés aux résultats		0,00	0,00	0,00
695	Impôts sur les bénéfices		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	21 364 605,81	53 196 595,38	75 269 680,63	68 941 025,53
				3 582 776,55	5 273 949,84
				3 550 593,71	5 230 433,17
	TOTAL GENERAL			78 652 457,18	74 214 975,47
(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses					
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement				420 967,83	302 220,08
(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)			292 491,26		335 561,30
C/6721 (part non récupérable)					(33 341,22)
C/6722 (part récupérable)		128 476,57			

BILAN - ACTIF

Annexe III

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024			Totaux partiels 6	Exercice 2023 Net 7
		Brut. 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)		
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 544 617,32	1 726 248,35	818 368,97	818 368,97	824 823,73
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	547 736,41	226 195,30	321 541,11		330 220,69
203-205-206-2085-2086-232-237	Autres (1)	1 996 880,91	1 500 053,05	496 827,86		494 603,04
	TOTAL (I) :	461 135 250,46	201 862 104,64	279 273 145,82	279 273 145,82	271 202 561,05
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	459 581 387,84	199 747 730,84	259 833 657,00	259 833 657,00	258 132 485,58
2111	Terrains nus	1 934 015,85	881 701,64	1 052 314,21		1 052 314,21
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	71 956 823,86	0,00	71 956 823,86		71 777 207,91
212	Agencements et aménagements de terrains	204 892,95	13 969,99	190 922,96		194 648,29
213(saf 21315,2135 et 21318)	Constructions locales (sur sol propre)	374 295 923,13	193 535 017,52	180 760 905,61		178 912 611,92
214(saf 21415,2145 et 21418)	Constructions locales (sur sol d'autrui)	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	4 089 872,41	1 872 869,30	2 217 003,11		2 280 119,71
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	7 079 859,64	3 444 172,39	3 635 687,25		3 915 593,54
22	Immuebles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	18 535 286,84	388 125,45	18 147 161,39	18 147 161,39	11 769 573,58
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	17 514 865,48	388 125,45	17 126 740,03		11 769 573,98
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	1 020 421,36	0,00	1 020 421,36		0,00
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	493 958,46	0,00	493 958,46	493 958,46	475 657,76
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	30 000,00	0,00	30 000,00		94 000,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	32 395,42	0,00	32 395,42		32 395,42
2781-2782	Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	431 563,04	0,00	431 563,04		349 262,34
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL (II) :	1 541 313,00	655 449,99	885 863,01	885 863,01	575 002,62
31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS	177 680,86	165 060,49	12 620,37		12 820,37
33	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immuebles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immuebles achevés :					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	1 259 389,50	490 389,50	769 000,00		450 000,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Immuebles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	104 042,64	0,00	104 042,64		112 182,45
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	0,00	0,00	0,00	0,00	27 000,00
411 (sauf 4113)	CREANCES D'EXPLOITATION	37 143 078,22	6 531 350,55	30 611 727,67	30 611 727,67	8 129 409,57
412-4113	Locataires et organismes payeurs d'A P L	4 986 980,45	0,00	4 986 980,45		4 776 280,07
413-414-417	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Clients - autres activités et autres	333 205,88	20 561,23	312 644,65		305 240,20
416	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
418	Clients douteux ou litigieux	6 510 789,32	6 510 789,32	0,00		0,00
42-43-44 sauf 441	Préjudits non encore facturés	1 370 881,13	0,00	1 370 881,13		779 921,11
441	Autres	2 284 686,92	0,00	2 284 686,92		741 697,44
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	21 656 534,52	0,00	21 656 534,52		1 526 270,75
454	CREANCES DIVERSES (3)	3 904 415,67	270 372,57	3 634 043,10	3 634 043,10	2 848 641,94
451-458	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4615)	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	6 386,40	0,00	6 386,40		0,00
4615	Débiteurs divers	2 146 374,61	270 372,57	1 876 002,04		281 174,40
478	Opérations pour le compte de tiers	1 751 654,66	0,00	1 751 654,66		2 567 467,54
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
511	DISPONIBILITES	12 612 679,19	0,00	12 612 679,19	12 612 679,19	22 983 150,60
515	Valeurs à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
5188	Comptes de placement court terme	9 785 217,27	0,00	9 785 217,27		21 329 743,30
Autres 51	Intérêts courus à recevoir	123 049,90	0,00	123 049,90		153 707,50
53-54	Comptes courant - Autres que le Trésor	2 704 412,02	0,00	2 704 412,02		1 479 699,80
	Caisse, régies d'avances et crédits	0,00	0,00	0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	16 392,22	0,00	16 392,22	16 392,22	32 086,50
	TOTAL (III) :	55 217 876,30	7 467 173,11	47 760 705,19	47 760 705,19	34 575 291,43
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 049,47	0,00	2 049,47	2 049,47	2 049,47
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion - Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) + (V) :	536 355 178,23	209 319 277,75	327 035 900,48	327 035 900,48	306 779 891,95

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe III

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2024		Exercice 2023
		Détail 3	Totaux partiels 4	5
10	DOTATIONS ET RESERVES		123 869 193,06	123 869 193,06
102	Dotations	15 311 902,48		15 311 902,48
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
106	Reserves :			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	242 861,15		242 861,15
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10685	Reserves sur cessions immobilières	14 944 739,69		14 944 739,69
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10688	Reserves diverses	93 369 689,74		93 369 689,74
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
11	Report à nouveau (a)	11 891 498,93	11 891 498,93	6 617 548,99
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	0,00		6 459 628,48
12	Résultat de l'exercice (a)	3 582 776,55	3 582 776,55	5 273 949,94
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	3 875 317,12		5 230 433,17
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		52 221 816,40	36 439 505,45
		Montant brut 95 539 116,58	Inscrit au résultat 43 317 300,18	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (I) :	191 565 284,94	191 565 284,94	172 200 197,44
15	PROVISIONS		6 667 979,96	4 908 734,39
151	Provisions pour risques	1 232 364,83		979 142,50
1572	Provisions pour gros entretien	1 917 500,00		1 813 500,00
153-158	Autres provisions pour charges	3 518 115,13		2 116 091,89
	TOTAL (II) :	6 667 979,96	6 667 979,96	4 908 734,39
16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		107 159 377,16	112 450 250,01
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	5 553 515,93		7 059 552,86
163	Emprunte obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	59 285 213,72		62 063 787,29
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	37 671 631,60		38 674 798,05
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 157 770,19		3 151 384,31
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	119 973,67		108 618,56
	Emprunts et dettes financières diverses :			
1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	123 300,76		138 713,36
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances organismes d'HLM	0,00		0,00
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	1 241 052,27		1 221 046,12
16881	Intérêts courus non échus	0,00		0,00
16882	Intérêts courus capitalisables	0,00		0,00
16883	Intérêts compensateurs	6 919,02		2 049,47
17 (sauf intérêts courus)-18	Dettes rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00
5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	0,00	0,00	0,00
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		4 145 347,14	4 926 717,83
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	856 463,93		1 167 717,83
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	3 288 883,21		3 759 000,00
	DETTES D'EXPLOITATION		9 914 358,80	7 159 926,15
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	7 050 702,42		4 065 970,86
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	42 812,79		42 812,79
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 820 843,59		3 051 142,50
	DETTES DIVERSES		4 662 570,18	4 134 066,13
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269	Fournisseurs d'immobilisations	3 197 251,95		2 697 883,24
454	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00
454	Autres dettes :			
451-458	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00
4088-46 (sauf 461)	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		7 159,66
461 (sauf 4615)	Créanciers divers	686 732,62		844 357,99
4615	Opérations pour le compte de tiers	798 585,61		584 467,14
478	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
	Autres comptes transitoires	0,00		0,00
487	Produits constatés d'avance :		2 900 982,30	0,00
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	2 900 982,30		0,00
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
4873	Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00		0,00
	TOTAL (III) :	128 802 635,58	128 802 635,58	128 670 960,12
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00
477	Différences de conversion - Passif			
	TOTAL GENERAL	(I) + (II) + (III) + (IV) :	327 035 900,48	327 035 900,48
				305 779 881,95

DÉLIBÉRATION N° 3 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE

Concernant l'approbation du compte financier 2024,

Réunion du 11 juin 2025, à 18H00 heures, tenue sous la présidence de Monsieur Patrick CHAIMOVITCH

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Après s'être fait présenter le budget primitif de l'exercice 2024 et les autorisations spéciales qui s'y rattachent,

Délibère:

1° Statuant sur l'ensemble des opérations effectuées du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, fixe comme suit le total des masses et le total des soldes figurant au compte financier à la clôture de la gestion:

	SOLDES DEBUT		OPERATIONS DE L'EXERCICE		SOLDES CLOTURE	
	DEBITEURS	CREDITEURS	DEBIT	CREDIT	DEBITEURS	CREDITEURS
CLASSES 1,2,3,48,49:	-	321 650,56	77 741,60	55 038,87		298 947,83
CLASSE 4 sauf 48,49:	358 377,87	36 727,31	781 477,05	719 233,12	383 894,49	
CLASSE 5:	-	-	22 349,58	22 349,58		
CLASSES 6,7:	-	-	223 167,35	308 114,01		84 946,66
	358 377,87	358 377,87	1 104 735,58	1 104 735,58	383 894,49	383 894,49

2° Statuant sur l'exécution du *budget annexe* de l'année 2024, arrête comme suit les résultats totaux des différentes sections budgétaires et des budgets annexes :

3° Statuant sur le Bilan: approuve le Bilan annexé à la présente délibération qui est arrêté définitivement, figurant le total de l'Actif et le total du Passif de **160 648,14 euros** et décide que le solde créditeur du compte 12 s'élevant à **84 946,66 euros** sera remboursé par l'OPH – Colombes Habitat Public à la Ville de Colombes conformément à l'article 8 de la convention de gestion du 28 Mai 1991 entre l'ex-OPHLM et la Ville de Colombes.

4° Statuant sur la comptabilité des *valeurs inactives* arrête les opérations de cette comptabilité comme suit:

Total des soldes repris au début de la gestion.....	NEANT	
Total des opérations constatées au cours de la gestion.....	NEANT	
Total des soldes à la clôture de la gestion.....	NEANT	

Approuve l'ensemble de la comptabilité d'administration qui a été soumise à son examen et déclare que le compte financier pour l'exercice 2024, n'appelle aucune observation ni réserve de sa part.

Fait et délibéré à COLOMBES, le 11 juin 2025

Suivent les signatures,

Nombre d'Administrateurs : 23
Administrateur en attente de désignation : 1
Présents : 14
Représentés : 6
Excusés : 2
Absents :
Pour : 15
Contre :
Abstentions :

Ne prennent pas part au vote : 5

Pour expédition conforme,
Le Président de l'Office,
Patrick CHAIMOVITCH,
Maire de Colombes
Vice-Président de la Métropole du Grand Paris





DIRECTION FINANCIERE

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 JUIN 2025

BUDGET ANNEXE CONVENTION DE GESTION AVEC LA VILLE DE COLOMBES COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2024

I) INTRODUCTION

Ce compte financier de l'exercice 2024 est établi conformément à l'article 7 de la convention de gestion de logements pour le compte de la Ville de Colombes signée en 1991.

Cette prestation de services pour le compte de tiers fait l'objet d'un budget annexe, établi conformément au décret du 01 juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des OPH et à l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable des OPH soumis aux règles des entreprises de commerce.

Un comparatif des comptes de résultat sur les trois dernières années permet de suivre l'évolution de ce budget annexe. Il convient cependant de souligner que le nombre de logements entrant dans le champ de cette convention a évolué au fil des ans. Elle compte 18 logements au 31 décembre 2024 (pour mémoire, 48 fin 2006 et environ 80 en 1992), quatre commerces, places de parking et boxes ainsi que l'aire d'accueil des gens du voyage située depuis juin 2018 au 25 rue de Sartrouville.

II) RESULTAT DE L'EXERCICE 2024

- ◆ Total Charges 2024 : soit 190 324 €
- ◆ Total Produits 2024 : soit 275 271€

Le résultat de l'exercice 2024 se traduit par un excédent d'un montant de 84 947 euros qui sera reversé à la Ville de Colombes dans un délai d'un mois à compter de l'approbation du compte financier par le Conseil d'Administration de l'OPH.

III) ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT

1) Evolution du compte de résultat

Données du compte de resultat (en €)					
Libellés	N° compte	2022	2023	2024	Evolution 2024-2023 en %
Charges					
Achats	60	49 664	105 511	68 613	-54%
Services extérieurs	61	33 720	29 615	34 503	14%
Autres services extérieurs	62	27 784	28 651	31 101	8%
Impôts, taxes	63	-	-	-	0%
Autres charges	65	4 477	16 810	447	-3659%
Charges exceptionnelles	65	300	1 417	893	-59%
Dotations aux amortissements	68	53 602	57 712	54 768	-5%
Total des charges		169 547	239 716	190 324	-26%
Produits					
Produits des activités	70	195 770	251 184	227 869	-10%
Subvention d'exploitation	74	50 861	50 861	46 622	-9%
Autres produits de gestion courante	75	213	1 051	267	-294%
Produits financiers	76	-	-	-	0%
Produits exceptionnels	77	2 010	-	-	0%
Reprise sur provision	78	4 477	13 157	447	-2842%
Transfert charges exploitation	79	65	-	66	100%
Total des produits		253 396	316 252	275 271	-15%
Résultat		83 849	76 537	84 947	

2) Charges - Commentaires

Les charges d'exploitation s'élèvent à 189 432 €

A) Achats

◆ Achats de fournitures et matières non stockables : 68 613 €

Il s'agit des dépenses d'eau et d'électricité, principalement récupérables, d'un niveau bien inférieur à l'exercice 2023.

Le poste « eau », est quasiment stable par rapport à 2023

B) Services extérieurs

◆ Sous-traitance générale : 6 754 €

On y trouve :

-Les dépenses de sécurité gardiennage sont de 3 725€ un montant très important par rapport à 2023 ceci est lié à une intervention de canalisation fait à l'adresse 25 rue de Sartrouville.

-2 382€ des dépenses de chauffage et VMC récupérable qui sont quasiment stable à 2023

-Des dépenses d'hygiène, non récupérables d'un montant plus faible comparé à 2023.

- ◆ Charges de copropriété sont de 17 536 €

Ce sont les charges récupérables (pour 6 312 €) et non récupérables (11 224 €) relatives aux bâtiments situés au 68 rue P. Brossolette, 412 rue Gabriel Péri, 5 avenue Aubenne, 31/35 rue d'Épinay, et 2 rue de la Liberté. Elles sont inférieures à 2023.

- ◆ Entretien courant non récupérable est de 682 €

D'un montant légèrement moins important qu'en 2023, on peut citer de menues interventions en serrurerie, plomberie et menuiserie ainsi que la part non récupérable du contrat robinetterie.

- ◆ Entretien courant récupérable (robinetterie) représente 468 €

- ◆ Gros entretien est de 3 810 €

Ces travaux, sont moins importante qu'en 2023, vu qu'en 2023 on a eu des gros travaux comme (la réfection de l'installation électrique au 137 rue H. Dunant, de travaux ou remplacement de chaudières au 5 Fleury et 5 Aubenne ainsi que le P3chauffage.)

- ◆ L'assurance est de 5 252 €

Il s'agit de l'assurance multirisque bâtiment. Elle est stable à 2023

C) *Autres services extérieurs*

- ◆ La rémunération de l'OPH est de 28 951 €

Elle est légèrement en hausse de 500 € par rapport à 2023. Depuis la passation de l'avenant n°4 à la convention en 2021, cette rémunération est revalorisée suivant l'Indice du Coût de la Construction.

- ◆ Autres honoraires et frais d'actes en 2024 représente 1 513 €
Et de contentieux

- ◆ Honoraires diagnostic amiante sont de 438 €
à la suite d'une intervention pour le bâtiment 5 avenue Fleury

- ◆ De frais d'affranchissement est de 200 €
Stable à 2023.

- D) *Autres charges de gestion courante sont de* 447 €

- Dotation aux amortissements et provisions pour créance douteuses est de 54 768 €

La provision est calculée en fonction de la facturation annuelle : elle doit tenir compte du pourcentage de la dette constatée pour un client par rapport au montant annuel de son loyer, de ses charges et accessoires.

Pour les locataires présents dont l'arriéré est inférieur à 1 an, la Fédération des OPH avait préconisé de s'approprier les taux de dépréciation observés par zone de tension pour le calcul de la dépréciation de ces créances ; Colombes Habitat Public s'est inscrit dans cette méthodologie en décidant de retenir la fourchette haute de chacune de ces tranches à savoir :

- 0 à 3 mois : 4%
- 3 à 6 mois : 20%
- 6 à 12 mois : 40%
- + de 12 mois : 100% ainsi que les partis

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 893€, liées principalement à la charge de sinistre (recherche de fuite et réparation pour l'adresse 52 rue Felix

3) Produits - Commentaires

Les produits d'exploitation s'élèvent à 275 271 €

A) *Produits des activités* : 227 869 €

Dont :

- Des charges locatives (récupération) : 77 960 €
- Des indemnités d'occupation ou loyers à titre précaire : 103 097 €
- De loyers commerciaux : 45 388 €
- De loyers parkings : 1 425 €
- Des produits d'activités annexes : 0 €

B) *Subvention d'exploitation* : 46 622 €

Elle est égale à l'exercice précédent sachant que les modalités de calcul ont été redéfinies par la DRIHL en 2018, avec une partie fixe et une partie variable selon le taux d'occupation. Une convention a été signée en mars 2010 ainsi qu'un avenant au titre de 2023 entre l'Etat, la Ville de Colombes et Colombes Habitat Public afin de bénéficier d'une aide financière pour la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage. L'octroi de cette aide est conditionné par la remise d'un bilan financier et d'occupation à la Caisse d'Allocations Familiales, par l'aménagement, l'entretien et le gardiennage de l'aire d'accueil et impérativement par le recouvrement des loyers.

C) *Autres Produits de gestion courante* : 267 €

D) *Reprises sur amortissements et provisions* : il s'agit d'une reprise sur provision pour créances irrécouvrables de 447 €. (En lien avec le point D en charges ci-dessus)

E) *Transferts de charges d'exploitation des remboursements par les locataires* : 66 €

Les produits exceptionnels, qui peuvent être liés à la régularisation des charges, sont nuls sur l'exercice 2024.

IV) TABLEAU DE FINANCEMENT

1) Emplois :

Dépôts de garantie : 0 €

2) Ressources :

Dépôts de garantie : 0 €

V) CONCLUSION

Concernant les dépenses non récupérables, on constate principalement une baisse de 13% par rapport à 2023 plus particulièrement sur la partie des gros entretiens mais aussi les créances irrécouvrable comparer à 2023

Concernant les produits, il faut souligner comme les années antérieures l'aide financière de l'Etat relative à l'aire d'accueil des gens du voyage. Les loyers ou indemnités d'occupation ont légèrement progressé comparé à 2023.

Pour conclure, les produits de fonctionnement couvrent les charges de fonctionnement. La gestion de ce patrimoine pour le compte de tiers, soit la Mairie de Colombes, est donc excédentaire de **84 947** euros pour l'exercice 2024.

Désignation de l'office
COLOMBES HABITAT PUBLIC
CONVENTION VILLE DE COLOMBES
29 AVENUE HENRI BARBUSSE
92700 COLOMBES

Annexe III

BILAN - ACTIF

Exercice
2024

N° de compte	ACTIF	Exercice N			Exercice N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net 5=(3)-(4)	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE	20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			0,00	0,00
	201	Frais d'établissement		0,00		
	2062-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation		0,00		
	203-205-206-2085-2088	Autres (1)		0,00		
	232-237	Immobilisations incorporelles en cours/ avances et acomptes		0,00		
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES			0,00	0,00
	2111	Terrains nus		0,00		
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis		0,00		
	212	Agencements et aménagements de terrains		0,00		
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)		0,00		
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)		0,00		
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs		0,00		
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers		0,00		
	215-218	Installations techniques, matériel et outillage et autres immo corporelles		0,00		
	22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation		0,00		0,00
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				0,00
	2312	Terrains		0,00		
	2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours		0,00		
	236	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles		0,00		
	26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				486,26
	261-266-267(sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations		0,00		
	2741	Prêts participatifs		0,00		
	272	Titres immobilisés (droit de créance)		0,00		
2781-2782	Prêts pour accession		0,00			
271-274(sauf 2741)-275-2761	Autres		486,26	486,26		
2678-2768	Intérêts courus		0,00			
	TOTAL (I)	486,26	0,00	486,26	486,26	0,00
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 (net 319)	Terrains à aménager		0,00		
	33	Immeubles en cours		0,00		
	35 sauf 358 (net 359)	Immeubles achevés :		0,00		
	358	Disponibles à la vente		0,00		
	37	Temporairement loués		0,00		
	32	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		0,00		
		Approvisionnement		0,00		
	409	FOURNISSEURS DEBITEURS		0,00	0,00	0,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				160 161,88	146 059,96
	411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d A P L		277 377,25	266 638,22	10 739,03
	412-4113	Créances sur acquéreurs		0,00	0,00	0,00
	413-414-417	Clients - autres activités et autres		0,00	0,00	0,00
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs		0,00	0,00	0,00
	416	Clients douteux ou litigieux		0,00	0,00	0,00
	418	Produits non encore facturés		149 422,85	149 422,85	124 569,69
	42-43-44 (sauf 441)	Autres		0,00	0,00	0,00
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir		0,00	0,00	4 238,40
	CREANCES DIVERSES (3)				0,00	0,00
	45	Groupes, associés et opérations de coopération		0,00	0,00	0,00
	46 (sauf 461)	Débiteurs divers		0,00	0,00	0,00
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers		0,00	0,00	0,00
	4615	Opérations d'aménagement		0,00	0,00	0,00
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente		0,00	0,00	0,00	
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				0,00	
DISPONIBILITES				0,00	0,00	
511	Valeurs à l'encaissement		0,00	0,00	0,00	
515	Compte au Trésor		0,00	0,00	0,00	
516	Comptes de placement court terme		0,00	0,00	0,00	
5188	Intérêts courus à recevoir		0,00	0,00	0,00	
Autres 51	Comptes courants- Autres que le Trésor		0,00	0,00	0,00	
53-54	Caisse, régies d'avances et accréditifs		0,00	0,00	0,00	
486	Charges constatées d'avance		0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (II)	426 800,10	266 638,22	160 161,88	160 161,88	146 059,96
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices					
	TOTAL (III)	0,00		0,00	0,00	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)					
	TOTAL (IV)	0,00		0,00	0,00	
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)					
	TOTAL (V)	0,00		0,00	0,00	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)		427 206,36	266 638,22	160 161,88	160 161,88	146 059,96

Désignation de l'office

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe III

COLOMBES HABITAT PUBLIC
CONVENTION VILLE DE COLOMBES
29 AVENUE HENRI BARBUSSE
92700 COLOMBES

Exercice
2024

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice N		Exercice N-1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	DOTATIONS ET RESERVES		0,00	0,00
10	Dotations			
102	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
103				
106	Réserves :			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10685	Réserve sur cessions immobilières			
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10688	Réserves diverses			
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
11	Report à nouveau (a)		0,00	
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
12	Résultat de l'exercice (a)	#REF!	#REF!	76 536,78
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	#REF!		76 536,78
		Montant brut	Inscrit au résultat	
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
145	PROVISIONS REGLEMEENTEES amortissements derogatoires		0,00	0,00
	TOTAL I	#REF!	#REF!	76 536,78
15	PROVISIONS		0,00	0,00
151-152	Provisions pour risques			
1572	Provisions pour gros entretien			
153-158	Autres provisions pour charges			
	TOTAL II		0,00	0,00
16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		32 795,87	32 795,87
162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
163	Emprunts obligataires			
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
1641	Caisse des dépôts et Consignations			
1642	C.G.L.L.S			
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
1648	Autres établissements de crédit			
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	32 795,87		32 795,87
1654	Redevances (location-accession)			
1658	Autres dépôts			
166	Emprunts et dettes financières diverses :			
167 (sauf 1677)	Participation des salariés aux résultats			
1677	Autres avances			
168	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées			
16881	Intérêts courus non échus			
16882	Intérêts courus capitalisables			
16883	Intérêts compensateurs			
5181 - 519	Crédits et lignes de trésorerie		0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		3 537,15	3 537,16
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	0,00		0,00
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	3 537,15		3 537,16
	DETTES D'EXPLOITATION		19 262,13	18 370,24
401-4031-4081-40711 (b) - 40721 (b)	Fournisseurs	19 262,13		18 370,24
402-4032-4082-40712 (b) - 40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers			
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres			
	DETTES DIVERSES		20 106,33	14 819,91
404-405-4084-40714 (b) - 40724 (b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés : Fournisseurs d'immobilisations			
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			
45	Autres dettes :			
4086-46 (sauf 461)	Groupes, associés et opérations de coopération			
461 (sauf 4615)	Créanciers divers	20 106,33		14 819,91
4615	Opérations pour le compte de tiers			
47 (sauf 477 et 4782)	Opérations d'aménagement			
	Comptes transitoires ou d'attente			
487	Produits constatés d'avance		0,00	0,00
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
	TOTAL III	75 701,48	75 701,48	69 523,18
477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif			
	TOTAL IV			
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	160 648,14	160 648,14	146 059,96

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

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

DÉLIBÉRATION N° 4 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE

Concernant l'approbation du compte financier 2024,

Réunion du 11 juin 2025, à 18H00 heures, tenue sous la présidence de Monsieur Patrick CHAIMOVITCH

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Après s'être fait présenter le budget primitif de l'exercice 2024 et les autorisations spéciales qui s'y rattachent,

Délibère:

1° Statuant sur l'ensemble des opérations effectuées du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, fixe comme suit le total des masses et le total des soldes figurant au compte financier à la clôture de la gestion:

	SOLDES DEBUT		OPERATIONS DE L'EXERCICE		SOLDES CLOTURE	
	DEBITEURS	CREDITEURS	DEBIT	CREDIT	DEBITEURS	CREDITEURS
CLASSES 1,2,3,48,49						
: CLASSE 4 sauf 48,49	0,00	9 897,70	9 072,79	616,73		1 441,64
: CLASSE 5:	11 037,70	1 140,00	28 918,62	30 126,88	8 689,44	
: CLASSES 6,7:	0,00	0,00	0,00	0,00		
	0,00	0,00	5 747,92	12 995,72		7 247,80
	11 037,70	11 037,70	43 739,33	43 739,33	8 689,44	8 689,44

2° Statuant sur l'exécution du *budget annexe* de l'année 2024, arrête comme suit les résultats totaux des différentes sections budgétaires et des budgets annexes :

3° Statuant sur le Bilan: approuve le Bilan annexé à la présente délibération qui est arrêté définitivement, figurant le total de l'Actif et le total du Passif de **9 830,72 euros** et décide que le solde créditeur du compte 12 s'élevant à **7 248,80 euros** sera remboursé par l'OPH – Colombes Habitat Public à la SPL EcoUrbain conformément à la convention de gestion signée en 2022 entre Colombes Habitat Public et la SPL Ascodev, aux droits de laquelle vient la SPL ECO.URBAIN.

4° Statuant sur la comptabilité des *valeurs inactives* arrête les opérations de cette comptabilité comme suit:

Total des soldes repris au début de la gestion.....	NEANT	
Total des opérations constatées au cours de la gestion.....	NEANT	
Total des soldes à la clôture de la gestion.....	NEANT	

Approuve l'ensemble de la comptabilité d'administration qui a été soumise à son examen et déclare que le compte financier pour l'exercice 2024, n'appelle aucune observation ni réserve de sa part.

Fait et délibéré à COLOMBES, le 11 juin 2025

Suivent les signatures,

Nombre d'Administrateurs : 23
 Administrateur en attente de désignation : 1
 Présents : 14
 Représentés : 6
 Excusés : 2
 Absents :
 Pour : 17
 Contre :
 Abstentions :
 Ne prennent pas part au vote : 3



Pour expédition conforme,
Le Président de l'Office,
Patrick CHAIMOVITCH,
Maire de Colombes
Vice-Président de la Métropole du Grand Paris

III) ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT

1) Charges - Commentaires

Les charges d'exploitation s'élèvent à 4 068 € :

A) *Achats*

- ◆ Achats de fournitures et matières non stockables : 0 €

B) *Services extérieurs*

- ◆ Sous-traitance générale : 0 €
- ◆ Entretien courant non récupérable : 0 €
- ◆ Entretien courant récupérable (robinetterie) : 0 €
- ◆ Gros entretien 2 269 €

Ceci est dû à des travaux de peinture du plafond et mur pour l'adresse 23 Faber

- ◆ Assurance est prise en charge par la société Eco Urbain 0 €

C) *Autres services extérieurs*

- ◆ *Honoraires diagnostic amiante* : 186 €

à la suite de la détection d'une pièce humide à l'adresse 23 Faber

- ◆ La rémunération de l'OPH en « redevances » : 997 €

Il s'agit de la rémunération de l'Office pour gestion d'immeubles appartenant à un tiers (2 logements), décidé lors du Bureau du Conseil d'administration du 15 septembre 2022 et signé par éco. Urbain et CHP : soit 8% des loyers quittancés et 5% du montant HT des travaux.

- ◆ Autres honoraires et frais d'actes et de contentieux : 0 €

D) *Autres charges de gestion courante* 0 €

- ◆ On enregistre sur 2024 aucun passage en Non-Valeur (ANV) sur décision de l'organisme relative à des créances ni sur décision du juge dans le cadre d'une procédure de surendettement.

E) *Dotations aux amortissements et provisions*

- ◆ Dotation à la provision pour dépréciation des créances locatives au 31 décembre 2024 est de 617 €

Les charges exceptionnelles sont nulles sur cet exercice.

2) Produits - Commentaires

<u>Les produits d'exploitation</u> s'élèvent à	11 316 €
A) <i>Produits des activités :</i>	11 162 €
<i>Dont :</i>	
♦ Des charges locatives (récupération) :	0 €
♦ Des loyers conventionnés sont de 11 162 € une augmentation de 3,5% de ces loyers a été appliquée au 1 ^{er} janvier 2024, adoptée lors du CA du 4 octobre 2023.	
♦ De loyers commerciaux :	0 €
♦ De loyers parkings	0 €
♦ Des produits d'activités annexes :	0 €
B) <i>Subvention d'exploitation :</i>	0 €
C) <i>Autres Produits de gestion courante :</i>	0 €
D) <i>Reprises sur amortissements et provisions :</i>	0 €
E) <i>Transferts de charges d'exploitation :</i>	
Il s'agit des remboursements par les locataires des frais de poursuite :	154 €

Les produits exceptionnels sont nuls sur l'exercice 2024.

IV) TABLEAU DE FINANCEMENT

1) Emplois :

- ♦ Dépôts de garantie : 0 €.

2) Ressources :

- ♦ Dépôts de garantie : 0 €.

V) CONCLUSION

Il s'agit de la première année pleine de mise en œuvre de cette convention de gestion.

La gestion de ce patrimoine pour le compte de tiers, soit la société Eco Urbain, est donc excédentaire de 7 248 € pour l'exercice 2024.

Désignation de l'office
COLOMBES HABITAT PUBLIC
COI CONVENTION GESTION ASCODEV/EcoUrbain
29 AVENUE HENRI BARBUSSE
92700 COLOMBES

Annexe III

BILAN - ACTIF

Exercice
2024

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice N			Total partiels 6	Exercice N - 1 Net de ml à débiter 7
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)		
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0,00	0,00
201	Frais d'établissement			0,00		
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation			0,00		
203-205-206-2085-2086	Autres (1)			0,00		
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/ avances et acomptes			0,00		
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				0,00	0,00
2111	Terrains nus			0,00		
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bails			0,00		
212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)			0,00		
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)			0,00		
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs			0,00		
21318-21418	Autres ensembles immobiliers			0,00		
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et autres immo corporelles			0,00		
22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation			0,00	0,00	0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				0,00	0,00
2312	Terrains			0,00		
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours			0,00		
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles			0,00		
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				0,00	0,00
261-266-267(sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations			0,00		
2741	Prêts participatifs			0,00		
272	Titres immobilisés (droit de créance)			0,00		
2781-2782	Prêts pour accession			0,00		
271-274(sauf 2741)-275-2761	Autres			0,00		
2678-2768	Intérêts courus			0,00		
	TOTAL (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00
31	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
31 (net 319)	Terrains à aménager			0,00		
33	Immeubles en cours			0,00		
35 sauf 358 (net 359)	Immeubles achevés :			0,00		
358	Disponibles à la vente			0,00		
37	Temporairement loués			0,00		
32	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication			0,00		
	Approvisionnements			0,00		
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	0,00		0,00	0,00	0,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				3 441,20	1 583,85
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d A.P.L	4 123,92	682,72	3 441,20		1 583,85
412-4113	Créances sur acquéreurs			0,00		
413-414-417	Clients - autres activités et autres			0,00		
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs			0,00		
416	Clients douteux ou litigieux			0,00		
418	Produits non encore facturés	0,00		0,00		
42-43-44 (sauf 441)	Autres			0,00		
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	0,00		0,00		
	CREANCES DIVERSES (3)				6 389,52	9 387,86
45	Groupes, associés et opérations de coopération			0,00		
46 (sauf 461)	Débiteurs divers			0,00		
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	6 389,52		6 389,52		9 387,86
4615	Opérations d'aménagement			0,00		
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente			0,00		
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				0,00	0,00
	DISPONIBILITES				0,00	0,00
511	Valeurs à rattachement			0,00		
515	Compte au Trésor			0,00		
516	Comptes de placement court terme			0,00		
5188	Intérêts courus à recevoir			0,00		
Autres 51	Comptes courants- Autres que le Trésor			0,00		
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs			0,00		
486	Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL (II)	10 513,44	682,72	9 830,72	9 830,72	10 971,71
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices					
	TOTAL (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
109	Primes de remboursement des obligations (IV)					
	TOTAL (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)					
	TOTAL (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	10 513,44	682,72	9 830,72	9 830,72	10 971,71

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

Désignation de l'office

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe III

COLOMBES HABITAT PUBLIC
CONVENTION GESTION ASCODEV/EcoUrbain
29 AVENUE HENRI BARBUSSE
92700 COLOMBES

Exercice
2024

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice N		Ex N-1 mai à décembre 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
			0,00	0,00
10	DOTATIONS ET RESERVES			
102	Dotations			
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
106	Réserves :			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10685	Réserve sur cessions immobilières			
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10688	Réserves diverses			
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
11	Report à nouveau (a)		0,00	
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
12	Résultat de l'exercice (a)	7 247,80	7 247,80	7 247,80
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	7 247,80		
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
	Montant brut Inscrit au résultat			
145	PROVISIONS REGLEMENTEES amortissements derogatoires		0,00	0,00
	TOTAL I	7 247,80	7 247,80	7 247,80
15	PROVISIONS		0,00	0,00
151-152	Provisions pour risques			
1572	Provisions pour gros entretien			
153-158	Autres provisions pour charges			
	TOTAL II		0,00	0,00
16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		758,92	758,92
162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
163	Emprunts obligataires			
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
1641	Caisse des dépôts et Consignations			
1642	C.G.L.L.S			
1647	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM			
1648	Autres établissements de crédit			
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	758,92		758,92
1654	Redevances (location-accession)			
1658	Autres dépôts			
166	Emprunts et dettes financières diverses :			
166	Participation des salariés aux résultats			
167 (sauf 1677)	Autres avances			
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées			
16881	Intérêts courus non échus			
16882	Intérêts courus capitalisables			
16883	Intérêts compensateurs			
5181 - 519	Crédits et lignes de trésorerie		0,00	
228	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		1 824,00	1 140,00
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	1 824,00		1 140,00
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	0,00		0,00
	DETTES D'EXPLOITATION		0,00	0,00
401-4031-4081-40711 (b) - 40721 (b)	Fournisseurs	0,00		0,00
402-4032-4082-40712 (b) - 40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers			
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres			
	DETTES DIVERSES		0,00	0,00
404-405-4084-40714 (b) - 40724 (b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269	Fournisseurs d'immobilisations			
45	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			
45	Autres dettes :			
4088-46 (sauf 461)	Groupes, associés et opérations de coopération			
461 (sauf 4615)	Créanciers divers			
4615	Opérations pour le compte de tiers			
47 (sauf 477 et 4782)	Opérations d'aménagement			
	Comptes transitoires ou d'attente			
487	Produits constatés d'avance		0,00	0,00
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
	TOTAL III	2 582,92	2 582,92	1 898,92
477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif			
	TOTAL IV			
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	9 830,72	9 830,72	9 146,72

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

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



PRESIDENCE

OBJET : APPROBATION DE L'AVENANT AU PACTE EN LIEN AVEC L'ENTREE DE PANTIN HABITAT DANS LA SAC CAP HABITAT ILE-DE-FRANCE

N° 5

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COLOMBES HABITAT PUBLIC

SÉANCE DU 11 JUIN 2025

L'an Deux Mille Vingt-cinq, le 11 juin, les membres du Conseil d'Administration de l'Office se sont réunis sous la présidence de Monsieur Patrick CHAIMOVITCH, Président de l'Office,

Nombre d'administrateurs : 23
Administrateurs en attente de désignation : 1
Présents : 14
Représentés : 6
Excusés : 2
Absents :
Votes pour : 20
Votes contre :
Abstentions :
Publiée le :

Le Conseil d'administration,

Vu la délibération n° 1 du 13 avril 2021 autorisant l'adhésion de Colombes Habitat Public à la Société Anonyme de Coordination « Coopérative d'Acteurs Publics de l'Habitat en Ile-de-France – CAP Habitat IDF »,

Vu le Pacte de la Société Anonyme de Coordination « Coopérative d'Acteurs Publics de l'Habitat en Ile-de-France – CAP Habitat IDF » signée entre les différents associés en date du 18 décembre 2020, et ses avenants successifs,

Vu la liquidation de la SAC Seine Saint-Denis Habitat et la demande d'adhésion formulée en fin d'année 2024 par Pantin Habitat d'adhérer au Pacte de Cap Habitat Ile-de-France,

Vu les délibérations favorables des Conseils de Surveillance réunis les 19 décembre 2024 et 27 mars 2025 sur l'adhésion de Pantin Habitat au capital de Cap Habitat Ile-de-France,

Vu la nécessité que les membres du Conseil d'Administration approuve l'avenant au Pacte dans le cadre de l'entrée de Pantin Habitat dans la SAC Cap Habitat Ile-de-France,

Vu la nécessité d'autoriser Monsieur Le Directeur Général à signer cet avenant et tout document s'y rapportant,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Président,

DELIBERE

Article premier :

Le Conseil d'Administration approuve l'entrée de Pantin Habitat au capital de CAP Habitat.

Article deuxième :

Le Conseil d'Administration autorise Monsieur Le Directeur Général à signer cet avenant et tout document s'y rapportant.

Suivent les signatures

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,

Patrick CHAIMOVITCH

Maire de Colombes

Vice-Président de la Métropole du Grand Paris





DIRECTION MAITRISE D'OUVRAGE

OBJET : FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE REHABILITATION ET RESIDENTIALISATION DE 81 LOGEMENTS SITUES AU 78-84 RUE DU PRESIDENT KENNEDY A COLOMBES

N° 6

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COLOMBES HABITAT PUBLIC

SÉANCE DU 11 JUIN 2025

L'an Deux Mille Vingt-cinq, le 11 juin, les membres du Conseil d'Administration de l'Office se sont réunis sous la présidence de Monsieur Patrick CHAIMOVITCH, Président de l'Office,

Nombre d'administrateurs : 23
Administrateurs en attente de désignation : 1
Présents : 14
Représentés : 6
Excusés : 2
Absents :
Votes pour : 20
Votes contre :
Abstentions :
Publiée le :

Le Conseil d'administration,

Considérant la délibération du Conseil d'administration N°2023-4 du 16 octobre 2023 autorisant la réhabilitation des 81 logements de la résidence sise 78 à 84 rue du Président Kennedy à Colombes et nécessitant le recours à différents emprunts.

Considérant les différents montants de subventions sollicités auprès des collectivités en cours d'instruction, le recours à l'emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations se voit amoindri,

Considérant le nouveau plan de financement prévisionnel établi comme suit :

- Subvention FIM (MGP) :	800 000,00 €	(17%)
- Subvention Etat (DRIHL) :	760 000,00 €	(16%)
- Subvention Conseil Départemental :	121 500,00 €	(3%)
- Prêts CDC : Eco-Prêt	2 065 500,00 €	(43%)
- Prêts CDC : PAM	784 500,00 €	(16%)
- Fonds propres :	238 500,00 €	(5%)
Total :	4 770 000,00 €	

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Directeur Général,

DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

Autorise Monsieur le Directeur Général à :

- mobiliser les subventions nécessaires à cette opération, auprès des différentes instances,
- contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations les prêts destinés à financer l'opération aux taux et conditions en vigueur au moment de leur contractualisation, dont les caractéristiques financières sont définies ci-après,

	Prêt concerné	Prêt concerné
Type de prêt :	PAM	ECO PRET
Montant du prêt	784 500 €	2 065 500 €
Commission d'instruction	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle
Taux de période	3,00%	1,95%
Taux Effectif Global	3,00%	1,95%
Phase d'amortissement :		
Durée	25 ans	20 ans
Index	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	0,60%	-0,45 %
Taux d'intérêt	Livret A + 0,6%	Livret A – 0,45%
Périodicité	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle
Modalité de révision	DL	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %

ARTICLE DEUXIEME :

Décide que le montant des prêts contractualisés ne pourra dépasser 10% du montant, soit 2 850 000 € aux conditions rappelées à l'article premier.

ARTICLE TROISIEME :

Autorise Monsieur le Directeur Général de l'Office à procéder aux appels de fonds à la suite de la contractualisation des prêts.

ARTICLE QUATRIEME :

Autorise Monsieur le Directeur Général de l'Office à solliciter la garantie des prêts auprès de la ville de Colombes ou tout autre organisme habilité.

Suivent les signatures

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,

Patrick CHAIMOVITCH

Maire de Colombes

Vice-Président de la Métropole du Grand Paris

