



DIRECTION GENERALE

OBJET : MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COLOMBES HABITAT PUBLIC

N° 1

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

SÉANCE DU 24 JUIN 2026

L'an Deux Mille Vingt-Six, le 24 Juin, les membres du Conseil d'Administration de l'Office se sont réunis sous la présidence de Monsieur Joakim GIACOMONI, Président de l'Office,

Nombre d'administrateurs : 24
Administrateurs en attente de désignation : 1
Présents : 13
Représentés : 3
Excusés : 1
Absents :
Votes pour : 22
Votes contre :
Abstentions :
Publiée le :

Le Conseil d'Administration,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Président de l'Office,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le rattachement de Colombes Habitat Public à l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine depuis le 1er janvier 2018,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de Colombes Habitat Public en date du 30 avril 2026 relative à l'installation du Conseil d'Administration de Colombes Habitat Public,

Vu le courrier de Action Logement transmis à Monsieur Le Président de l'Office en date du 18 mai 2026 l'informant de la reconduction du mandat de Monsieur Philippe GUILLOTON afin de représenter leur organisme au sein du Conseil d'Administration de Colombes Habitat Public,

Vu la prise d'acte en séance de la modification de la composition du Conseil d'Administration de Colombes Habitat Public,

Attendu qu'il y a lieu de procéder à l'installation du nouveau Conseil d'Administration de Colombes Habitat Public,

DELIBERE

ARTICLE UNIQUE :

Prend acte de la composition du nouveau Conseil d'Administration de Colombes Habitat Public, qui est composé de 24 membres, comme suit :

1. Monsieur Joakim GIACOMINI (élu territorial et communal)
2. Monsieur Arnaud THOREL (élu territorial et communal)
3. Monsieur Alexandre GIUDICELLI (élu territorial et communal)
4. Madame Josiane FISCHER (élue territoriale et communale de la ville d'Asnières)
5. Monsieur Denis BUTAYE (élu territorial et communal)
6. Madame Sandrine BARBE (élue territoriale et communale)
7. Monsieur Paul AZOUG (élu territorial et communal)
8. Madame Nicole GOUETA (personne qualifiée)
9. Monsieur Jean-Michel ROYO (personne qualifiée)
10. Monsieur Jean-Michel CAMIZON (personne qualifiée)
11. Monsieur Lyess MIHOUB (personne qualifiée)
12. Monsieur Antoine MOUKARZEL (personne qualifiée)
13. Monsieur Jordan ROBICHON (personne qualifiée – élu communal d'opposition)

14. En attente de désignation : Administrateur représentant la CAF
15. Monsieur Philippe GUILLOTON : Administrateur représentant ACTION LOGEMENT
16. Madame Mariam KHATTAB : Administrateur représentant une association agréée dans l'insertion ou le logement des personnes défavorisées
17. Monsieur Lionel GAMARD : Administrateur locataire (élu en novembre 2022)
18. Madame Alice DHUR : Administrateur locataire (élu en novembre 2022)
19. Madame Christelle CAQUINEAU : Administrateur locataire (élu en novembre 2022)
20. Madame Yvonne PERICHON : Administrateur locataire (élu en novembre 2022)
21. Monsieur Daniel HALSDORFF : Administrateur représentant la délégation du personnel du CSE
22. Mme Linda BENBELAID : Administrateur représentant la délégation du personnel du CSE
23. Monsieur Karim AIT LAHCEN : Administrateur représentant la délégation du personnel du CSE
24. Madame Carole CADET : Administrateur représentant la délégation du personnel du CSE

Suivent les signatures

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,

Joakim GIACOMONI

Maire de Colombes

OPC Conseiller Métropolitain

Conseiller territorial Boucle Nord de Seine





DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE

OBJET : RAPPORT D'ACTIVITE 2025 DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

N° 4

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

SÉANCE DU 24 JUIN 2026

L'an Deux Mille Vingt-Six, le 24 Juin, les membres du Conseil d'Administration de l'Office se sont réunis sous la présidence de Monsieur Joakim GIACOMONI, Président de l'Office,

Nombre d'administrateurs : **24**
Administrateurs en attente de désignation : **1**
Présents : **19**
Représentés : **3**
Excusés : **1**
Absents :
Votes pour : **22**
Votes contre :
Abstentions :
Publiée le :

Le Conseil d'administration,

Vu le code de construction et de l'habitation, notamment son article R.441-9 ;

Vu le règlement intérieur de la Commission d'attribution des logements et d'occupation des logements ;

Considérant que la Commission d'attribution des logements et d'occupation des logements rend compte de son activité au Conseil d'administration une fois par an ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Président,

DELIBERE

ARTICLE UNIQUE :

Prend acte du rapport annuel d'activité 2025 de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Suivent les signatures

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,
Joakim GIACOMONI

Maire de Colombes

Conseiller Métropolitain

Conseiller territorial Boucle Nord de Seine





RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS 2025

La CALEOL a attribué 398 logements en 2025. Elle s'est réunie 24 fois. Au cours de ses séances, 741 dossiers ont été présentés et 656 attributions ont été prononcées (comprenant les attributions en rang 1 ; 2 et 3).

28 logements ont été mis à disposition dans le cadre de conventions spécifiques :

- 12 logements ont mis à disposition d'entreprises dans le cadre de diverses réhabilitations engagées sur le patrimoine
- 13 logements de fonction ont été mis à disposition de gardiens
- 2 relogements dans le cadre de conventions d'occupation précaire suite à des sinistres.

59 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 15% 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 fin 2024. 14 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 2025, les locataires âgés de 90 ans et plus ont été contactés. 26 d'entre eux ont répondu favorablement aux sollicitations de CHP.

Cette action a permis :

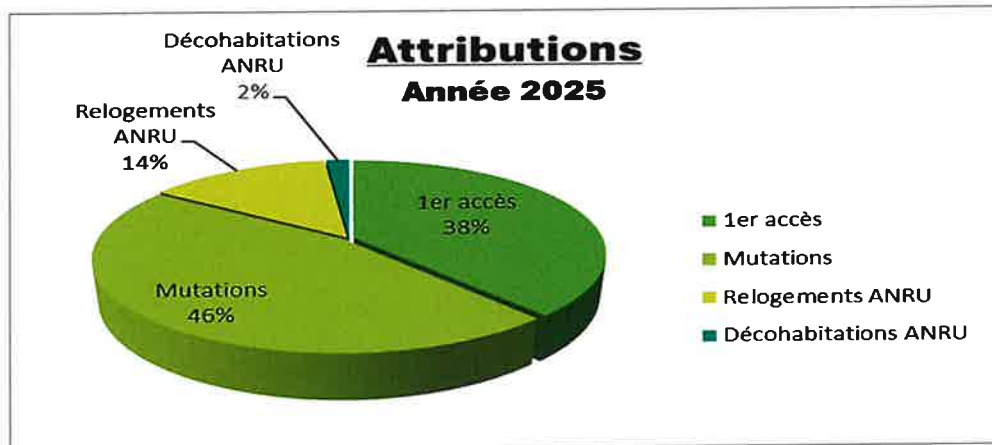
- L'ouverture de droits aux prestations sociales : 9
- L'ouverture de droits retraites, ASPA, APA, : 10
- D'identifier 7 demandes de mutations vers des logements plus petits.

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. Plus de 68 relogements ont été réalisés dans ce cadre en 2025. Le partenariat avec les autres bailleurs a en outre permis le relogement de 6 locataires et de 8 décohabitants.

Les Attributions suivies de baux signés

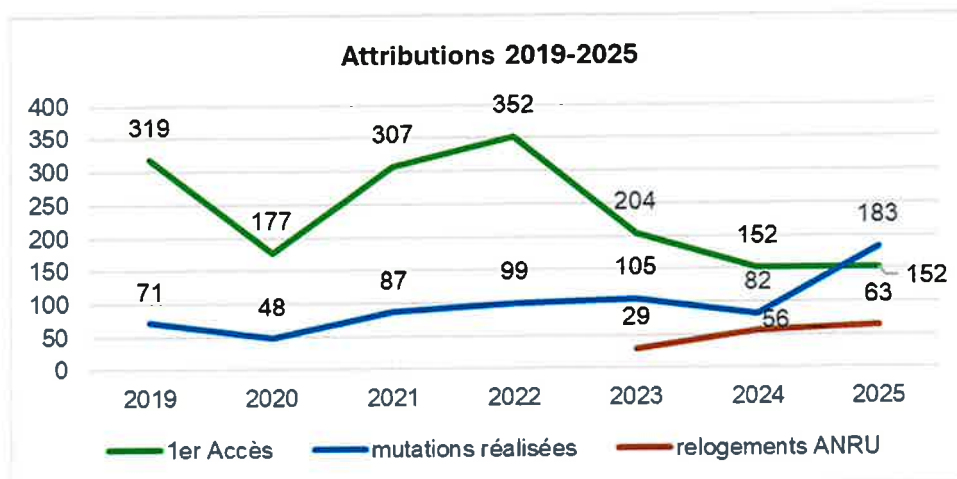
A. La répartition des attributions en 2025

1. Attributions globales



En 2025, la CALEOL a réalisé 398 attributions suivies de baux signés. Elles se répartissent comme suit :

- 152 familles ont pu accéder au parc de Colombes Habitat Public, soit 38% des attributions
- 183 ménages ont bénéficié d'une mutation interne, soit 46% des attributions
- 55 de ces ménages ont bénéficié d'un relogement dans le cadre de l'ANRU
- 8 de ces familles sont des décohabitations ANRU du Petit-Colombes



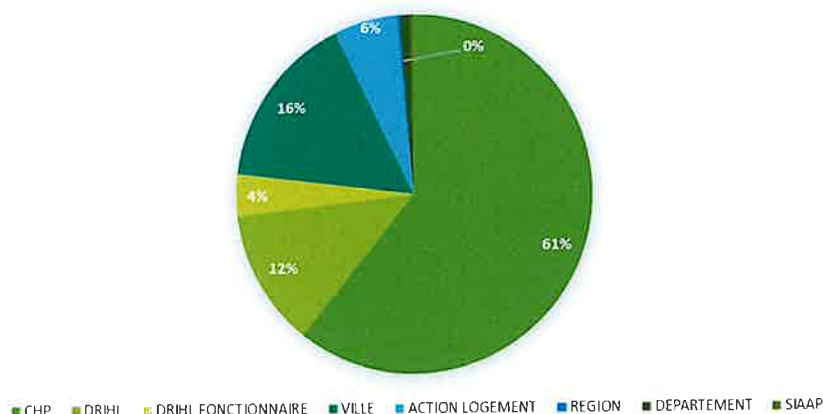
2. La répartition des attributions par désignataire

Le désignataire est l'organisme ou l'institution qui désigne les candidatures sur un logement libéré.

- 16% des attributaires ont été désignés par la VILLE, soit 63 ménages contre 80 en 2024, en diminution par rapport à 2024 avec 17 ménages de moins
- 61% des attributaires ont été désignés par Colombes Habitat Public, soit 242 ménages contre 139 en 2024, en augmentation par rapport à 2024 avec 103 ménages de plus
- 4% des attributaires ont été désignés par la DRIHL Fonctionnaires, soit 15 ménages
- 12% des attributaires ont été désignés sur le contingent prioritaire de la DRIHL soit 49 ménages

Les taux ci-dessus sont calculés sur la part totale des attributions 2025 et ne concernent pas la part dans le flux.

ATTRIBUTIONS PAR DESIGNATAIRES 2025



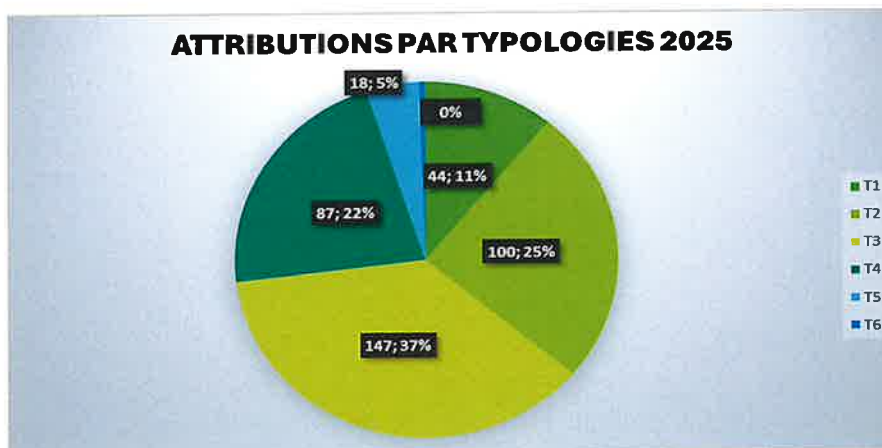
Détermination et orientation du flux 2025

Réservataires	Objectif	Nb Lgts orientés	% du flux	Attributions suivies d'un bail signé	%
Etat fonctionnaires	5%	26	11%	14	10,3
Etat prioritaires	25%	58	25%	38	27,9
Action Logement	8%	28	11%	20	14,7
Région	0.5%	1	1%	1	0,7
Département	1%	3	1%	2	1,5
EPCI	0%	0	0%	0	0
Commune	20%	68	28%	52	38,2
Autres réservataires	1%	2	1%	1	0,7
Non réservés	39.5%	55	22%	8	6
Ensemble	100%	241	100%	136	100%

3. La répartition des attributions par typologies

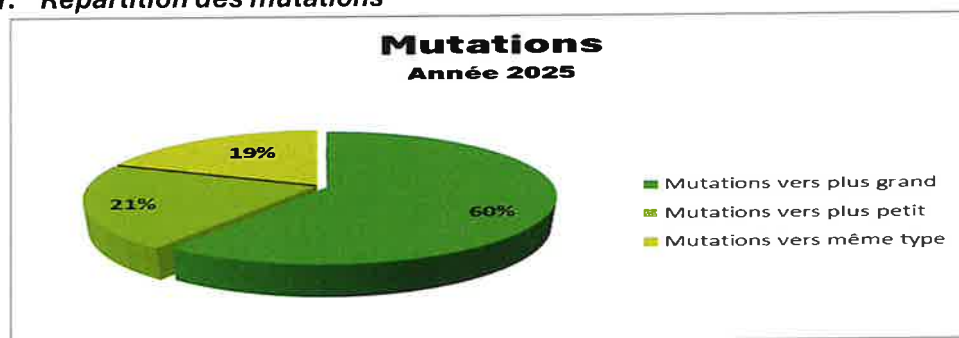
- 27% des attributions concernent des grands logements (T4-T5-T6). Ce pourcentage est en hausse de 3 points par rapport à 2024
- 37% des attributions concernent les logements de type 3, stable par rapport à 2024

ATTRIBUTIONS PAR TYPOLOGIES 2025



B. Les mutations en 2025

1. Répartition des mutations



En 2025, la CALEOL a accordé 183 mutations qui se décomposent comme suit :

- 60% des mutations ont été effectuées vers des logements plus grands.
- 21% des mutations ont été réalisées vers des logements plus petits pour permettre la libération de plus grandes surfaces et réduire le nombre de sous-occupation.
- 19% des mutations ont été effectuées vers des logements de même type en faveur de l'adaptation du logement au handicap (9 relogements).

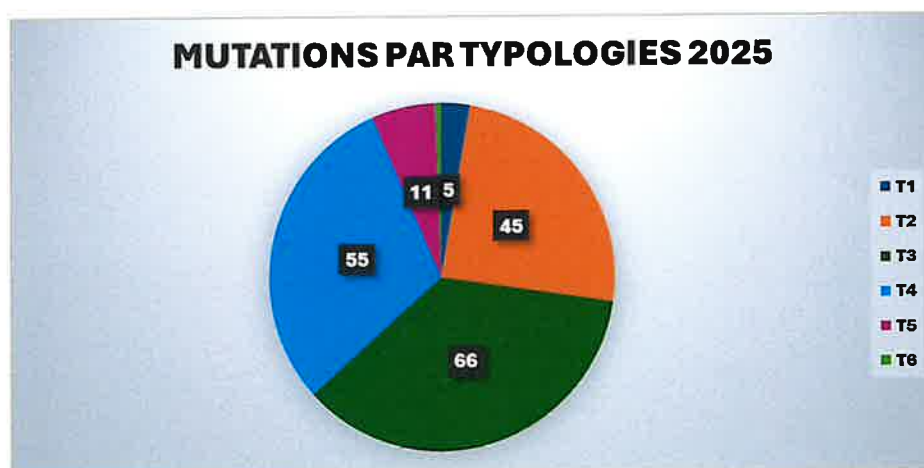
Les mutations vers des logements plus petits ont ainsi été libérés :

- 2 logements de type 2
- 11 logements de type 3
- 16 logements de type 4
- 9 logements de type 5

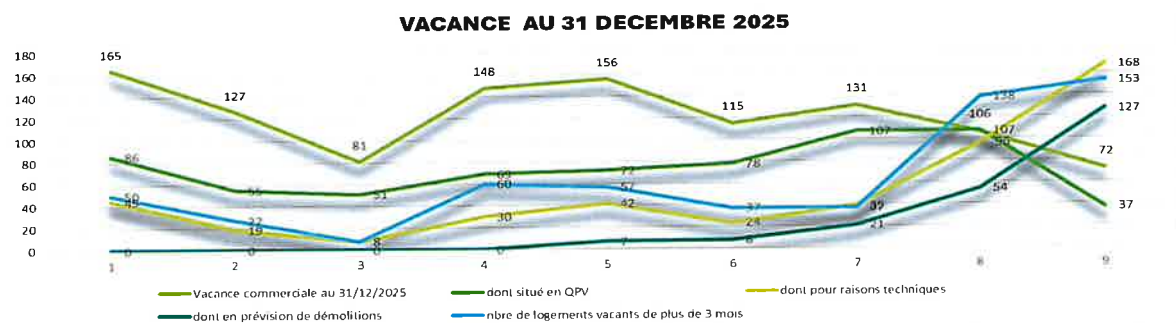
Sur les 183 attributions, 19 ont été réalisées pour les personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie.

2. La répartition des mutations par typologie

Les mutations concernant les logements de type 3 et les logements de type 4 sont stables avec pour les types 3, 36 % des mutations et 30% pour les types 4.



Suivi de la vacance



Le taux de rotation s'élève en 2025 à 3,8%.

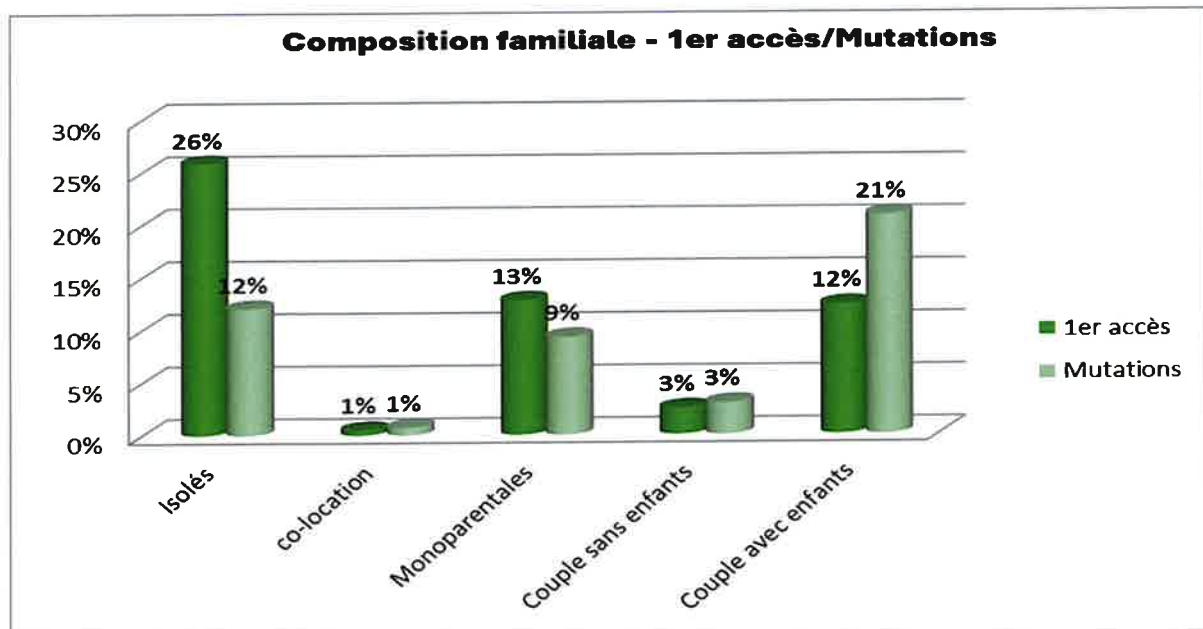
Au 31 décembre 2025, la vacance commerciale s'élève à 72 logements, soit 0,80% du patrimoine de Colombes Habitat Public.

Le nombre de logements vacants de plus de 3 mois est en hausse par rapport aux 2 dernières années avec 153 logements. Cet accroissement s'explique principalement par la non remise en location des logements à démolir dans le cadre de l'ANRU et la mobilisation de logements pour les opérations de réhabilitation.

Observatoire du peuplement

A. Les ménages

1. Composition familiale



En 2025, la répartition des attributions selon la composition familiale est la suivante :

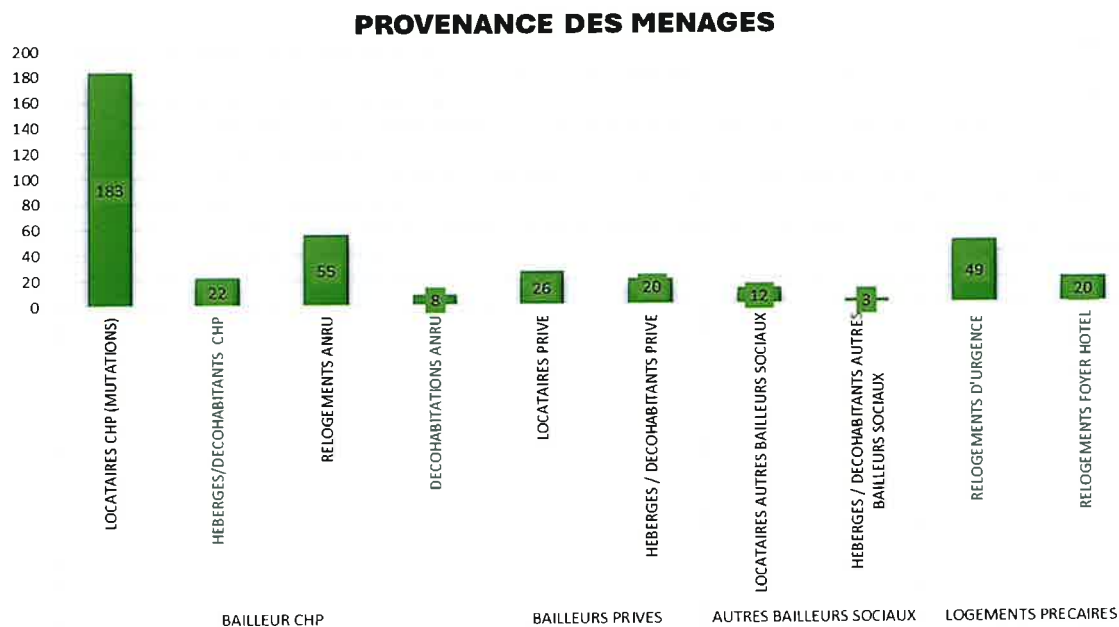
1^{er} accès :

- **26%** des attributions ont été réalisées à des personnes isolées, soit **103 ménages**
- **13%** des attributions ont eu lieu au profit des familles monoparentales, soit **51 ménages**
- **3%** des attributions ont eu lieu pour les couples sans enfant (10 ménages)
- **12%** d'attributions à des couples avec enfants, soit **49 ménages**
- **1%** d'attribution à des personnes en colocation, soit **2 attributions**

Mutations :

- **12%** des mutations sont réalisées à des personnes isolées, soit **48 ménages**
- **9%** des mutations ont été prononcées pour des familles monoparentales soit **37 ménages**
- **3%** à des couples sans enfant soit **12 ménages**
- **21%** de mutations au profit de couples avec enfants soit, **83 ménages**
- **1%** des mutations ont été effectués au profit de colocataires soit **3 ménages**

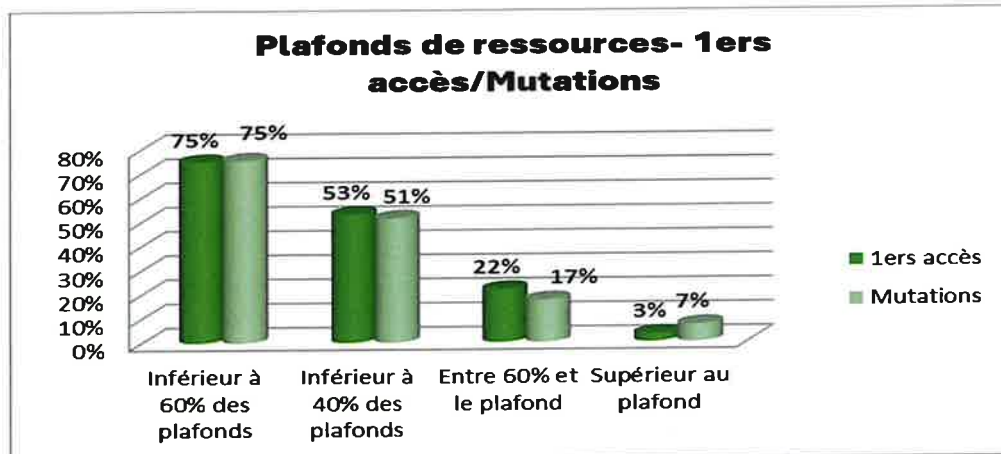
2. Provenance des ménages



La CALEOL a permis :

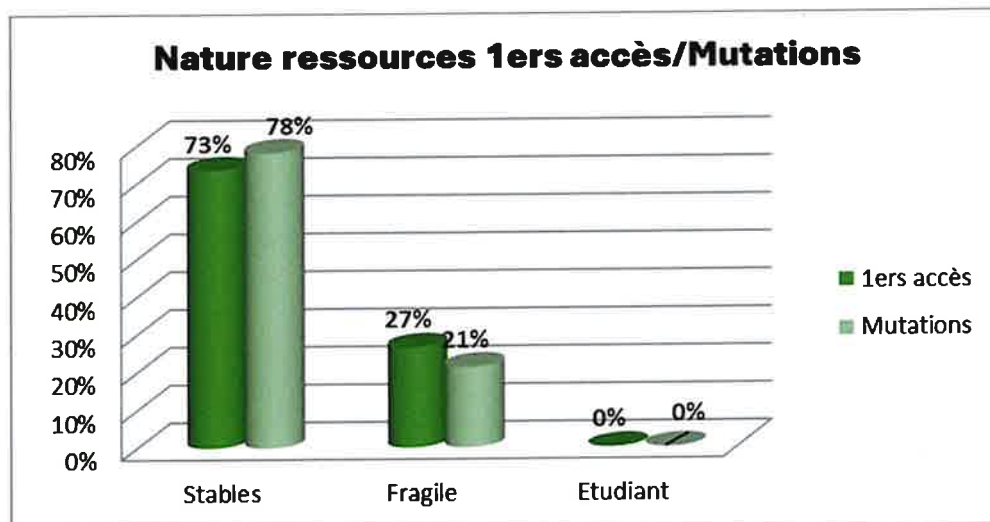
- 63 attributions en faveur des relogements de l'ANRU dont 8 décohabitations
- 183 attributions en faveur des mutations
- 22 attributions en faveur de ménages hébergés ou décohabitants de Colombes Habitat public
- 46 attributions ont été réalisées au profit de ménages qui étaient locataires ou hébergés du parc privé
- 15 ménages provenant d'autres parcs sociaux
- 49 ménages proviennent de relogements d'urgence (CCAS – Associations – SDF)
- 20 ménages proviennent de foyers ou d'hôtels

3. Plafonds de ressources



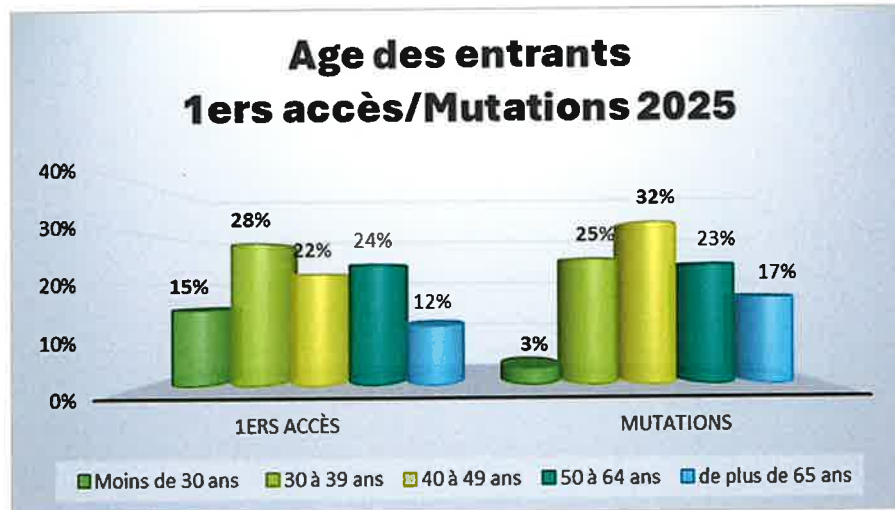
- On observe une baisse du nombre de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds pour les **1^{ers} accès** :
 - **75%** en 2025 contre 82% en 2024.
- On observe une stabilité du nombre de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds pour les **mutations** :
 - **75%** en 2025 contre 74% en 2024 pour les mutations.
- On observe également une baisse du nombre de ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds pour les mutations :
 - **51%** en 2025 contre 61% en 2024

4. Nature des ressources



- Environ 3/4 des attributions ont été faites au profit de ménages ayant des ressources stables :
 - 73% des attributions (dont 12% de retraités) en **1^{ers} accès**
 - 78% des attributions (dont 17% de retraités) en mutations

5. Age des entrants

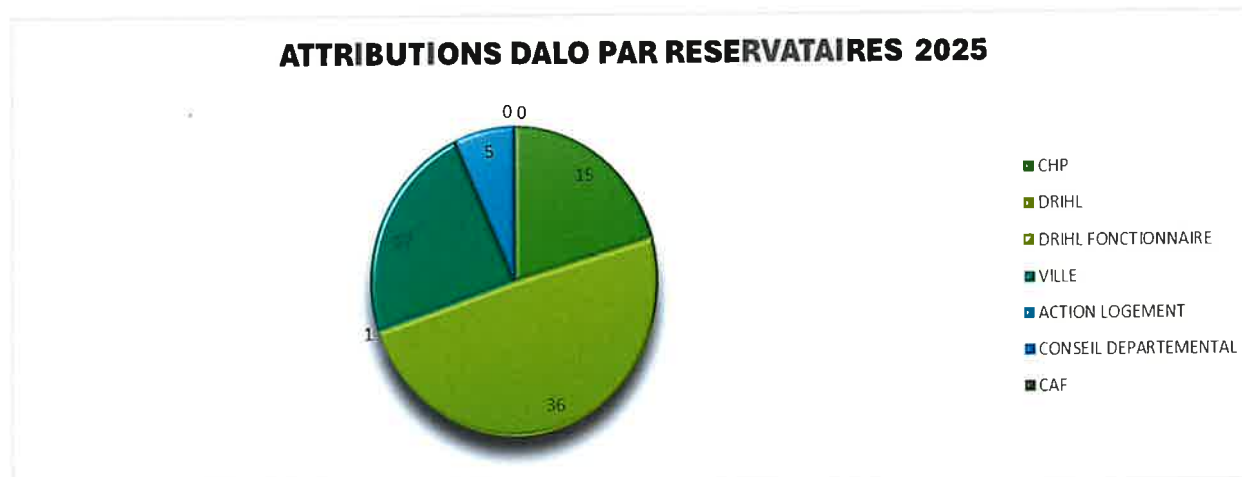


- Environ la moitié des attributions a été réalisée au profit de ménages ayant entre 30 et 39 ans et 40 à 49 ans pour les 1^{ers} accès et les mutations
- On relève une stabilité avec 17% contre 16% en 2024 de mutations au profit des ménages de plus 65 ans.
- Les attributions en 1^{ers} accès permettent de loger des jeunes ménages de moins de 30 ans. Ils représentent 15% des attributions. Cette part reste stable par rapport à 2023 avec 14%.

B. Publics prioritaires – DALO et 1^{er} Quartile

En 2017, la loi Egalité et Citoyenneté impose à chaque réservataire de réaliser 25% des attributions aux ménages labellisés DALO. La DRIHL utilise 100% de son contingent pour le logements des publics prioritaires.

1. Répartition des DALO par réservataires



Attributions aux ménages DALO par réservataires :

- 36 logements sur le contingent des publics prioritaires de la Drihl
- 17 logements sur le contingent de la Ville
- 15 logements sur le contingent de CHP
- 5 logements sur le contingent d'Action Logement
- 1 logement sur le contingent de la Région

2. 1^{er} Quartile de ressources des demandeurs en Ile de France

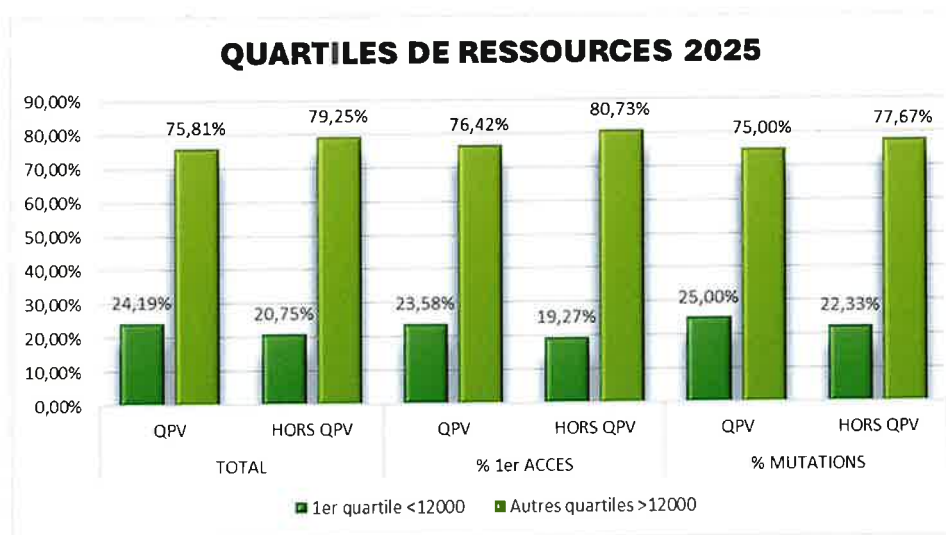
Rappel des objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté

La loi égalité et citoyenneté fixe comme objectif :

- De ne pas dépasser 50% des attributions annuelles en quartier prioritaire de la ville (QPV), suivies de baux signés, aux ménages du 1^{er} quartile ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain
- D'attribuer 25% des logements au profit des ménages du 1^{er} quartile en dehors des QPV ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Les demandeurs du 1^{er} quartile : Il s'agit des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à 12 000 €.

Les unités de consommations sont définies de la manière suivante : le demandeur : 1 ; le conjoint ou le co-titulaire et les personnes à charge ou non de 14 ans et plus : 0,5 ; les personnes à charge ou non de moins de 14 ans : 0,3.



- 36% des attributions en dehors des QPV ont été réalisées à des ménages du 1^{er} quartile ou ANRU
- 73% des attributions effectuées en QPV ont été réalisés à des ménages en dehors du premier quartile de ressources ou à des ménages issus des opérations de renouvellement urbain.

Rappel des objectifs fixés par l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine :

Dans le cadre de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA), l'EPT Boucle Nord de Seine engage un processus de rééquilibrage de l'occupation entre les quartiers et module les objectifs fixés dans le cadre de la loi de la manière suivante :

- Diminution du taux des attributions des résidences situées dans les quartiers prioritaires qualifiées en vigilances « modérées » et « fortes », au profit des ménages du 1^{er} quartile à 10% maximum en lieu et place des 50% fixés par l'Etat. Sur les 69 attributions réalisées dans les 14 résidences qualifiées en vigilances fortes :

48 attributions sont supérieures au premier quartile ; soit 30%

- Augmentation du taux des attributions, hors QPV, au profit des ménages du 1^{er} quartile à hauteur de 30% en lieu et place des 25% fixés par l'Etat. Le taux d'attribution concernant ses ménages est de 36%.

La CALEOL exerce ses missions dans un cadre règlementaire contraint et la pluralité des objectifs d'attribution à atteindre rend ses travaux particulièrement complexes.

Les services instructeurs et la Commission ont ainsi exécuté leur mission en attachant une attention particulière aux attributions en faveur des publics prioritaires en s'assurant de la mixité et des équilibres de peuplement.

En Ile de France, les attributions ont tendance à se polariser sur l'accueil des primo-demandeurs au détriment des demandeurs de mutation qui représentent cependant 30% de la demande totale.

Les travaux de la commission ont par conséquent également porté sur l'accompagnement des parcours résidentiels des ménages et l'amélioration de l'occupation sociale du parc. La baisse tendancielle du taux de rotation au sein du parc social a ainsi été compensée un accroissement très significatif du taux de mutation.

Les mutations ont permis d'améliorer l'occupation du parc et contribuent à l'amélioration de la qualité de service en offrant un logement adapté aux locataires demandeurs.

L'enjeu 2026 pour l'Office est de poursuivre l'optimisation en le rapprochement de l'offre et de la demande, interne et externe, en tenant compte des orientations et des publics ciblés par chacun des réservataires.

Les perspectives d'attributions 2026 seront néanmoins sensiblement impactées par la nécessité d'achever les relogements des ménages issus des immeubles voués à la démolition dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

ANNEXES

**TABEAU 1 : COMPOSITION FAMILIALE DES NOUVEAUX LOCATAIRES-2025
(1ERE ATTRIBUTION ET MUTATIONS)**

	Nombre attributions Année 2025	% 398 sur attributions
PERSONNES SEULES	151	37,94%
PERSONNES SEULES + 1 ENFANT	5	1,26%
PERSONNES SEULES + 2 ENFANTS	36	9,05%
PERSONNES SEULES + 3 ENFANTS ET PLUS	33	8,29%
CO-LOCATION	19	4,77%
COUPLE SANS ENFANTS	22	5,53%
COUPLE AVEC 1 ENFANT	32	8,04%
COUPLE AVEC 2 ENFANTS	30	7,54%
COUPLE AVEC 3 ENFANTS ET PLUS	70	17,59%
TOTAL	398	100

TABEAU 2 : COMPOSITION FAMILIALE DES LOCATAIRES AYANT BENEFICIE D'UNE MUTATION-2025

Année 2025	Nombre mutations	% (183 attributions)
PERSONNES SEULES	48	26,23%
PERSONNES SEULES + 1 ENFANT	8	1,64%
PERSONNES SEULES + 2 ENFANTS	14	7,65%
PERSONNES SEULES + 3 ENFANTS ET PLUS	15	8,20%
CO-LOCATION	3	4,37%
COUPLE SANS ENFANTS	12	6,56%
COUPLE AVEC 1 ENFANT	19	10,38%
COUPLE AVEC 2 ENFANTS	15	8,20%
COUPLE AVEC 3 ENFANTS ET PLUS	49	26,78%
TOTAL	183	100

**TABLEAU 3 : COMPOSITION FAMILIALE DES NOUVEAUX LOCATAIRES HORS
MUTATIONS COMPARATIF 2024-2025**

	Nombre attributions Année 2024	% sur 208 attributions	Nombre attributions Année 2025	% 215 sur attributions
PERSONNES SEULES	89	42.79%	103	47.91%
CO-LOCATION	3	1.44%	2	0.93%
PERSONNES SEULES AVEC ENFANTS	55	26.44%	51	23.72%
COUPLE SANS ENFANTS	13	6.25%	10	4.65%
COUPLE AVEC 1 ENFANT	14	6.73%	13	6.05%
COUPLE AVEC 2 ENFANTS	15	7.21%	15	6.98%
COUPLE AVEC 3 ENFANTS ET PLUS	19	9.14%	21	9.76%
TOTAL	208	100	215	100

TABLEAU 4 : AGES DES ENTRANTS 2025 - TOTALITE DES ATTRIBUTIONS

	Nombre attributions	% sur 398 attributions
MOINS DE 30 ANS	38	9.55%
DE 30 A 39 ANS	105	26.38%
DE 40 A 49 ANS	105	26.38%
DE 50 A 64 ANS	94	23.62%
+ DE 65 ANS	56	14.07%
TOTAL	398	100

TABLEAU 5 : AGES DES ENTRANTS 2025 - DANS LE CADRE D'UNE MUTATION

	Nombre mutations Année 2025	% sur 183 attributions
MOINS DE 30 ANS	6	3.28%
DE 30 A 39 ANS	45	24.59%
DE 40 A 49 ANS	58	31.69%
DE 50 A 64 ANS	43	23.50%
+ DE 65 ANS	31	16.94%
TOTAL	183	100

TABLEAU 6 : AGES DES ENTRANTS HORS MUTATIONS – COMPARATIF 2024-2025

	Nombre attributions Année 2024	% sur 208 Attributions	Nombre attributions Année 2025	% sur 215 Attributions
MOINS DE 30 ANS	30	14.42%	32	14.88%
DE 30 A 39 ANS	57	27.40%	60	27.91%
DE 40 A 49 ANS	53	25.48%	47	21.86%
DE 50 A 64 ANS	47	22.60%	51	23.72%
+ DE 65 ANS	21	10.10%	25	11.63%
TOTAL	208	100	215	100

TABLEAU 7 : RESSOURCES DES NOUVEAUX LOCATAIRES – COMPARATIF 2024-2025

	TOTAL attributions 2024	% sur 290 attributions	TOTAL attributions 2025	% sur 398 attributions
INFERIEUR A 60% DES PLAFONDS HLM	232	80%	299	75.13%
ENTRE 60% ET LE PLAFOND HLM	52	17.93%	79	19.85%
SUPERIEUR AU PLAFOND HLM (*)	6	2.07%	20	5.02%
SOUS TOTAL	290	100	398	100

TABLEAU 8 : NATURE DES RESSOURCES DES NOUVEAUX LOCATAIRES – 2024

	attributions 2024- personne de référence	% SUR 290 attributions	TOTAL attributions 2024 Conjoints	% sur 290 attributions
Stable (CDI-pensions...)	203	70%	45	40.18%
<i>Dont retraités</i>	42	14.48%		
Fragile (CDD Chômage RMI , API...)	87	30%	65	58.04%
Etudiants	0	0,00%	2	1.79%
TOTAL	290	100	147	

TABLEAU 9 : NATURE DES RESSOURCES DES NOUVEAUX LOCATAIRES 2025

	TOTAL attributions 2025- personne de référence	% SUR 398 attributions	TOTAL attributions 2025 Conjoints	% sur 398 attributions
Stable (CDI-pensions...)	302	75.88%	79	19.85%
<i>Dont retraités</i>	57	14.32%		
Fragile (CDD -Chômage-RMI-API...)	96	24.12%	78	19.60%
Etudiants	0	0%	2	0.50%
TOTAL	398	100	159	

**TABLEAU 10 : NATURE DES RESSOURCES DES NOUVEAUX LOCATAIRES-
HORS MUTATIONS – ANNEE 2024-2025**

	TOTAL Attributions 2024 personne de référence	% sur 208 attributions	TOTAL Attributions 2025 personne de référence	% sur 215 attributions
Stable (CDI- pensions...)	139	66.83%	158	73.49%
<i>Dont retraités</i>	26	12.50%	26	12.09%
Fragile (CDD - Chômage-RMI-API...)	69	33.17%	57	26.51%
Etudiants		0,00%		0,00%
TOTAL	208	100	215	100

TABEAU 11 : RESSOURCES DES NOUVEAUX LOCATAIRES-HORS MUTATIONS – ANNEE 2024-2025

	TOTAL Attributions 2024 personne de référence	% sur 208 attributions	TOTAL Attributions 2025 personne de référence	% sur 215 attributions
INFERIEUR A 60% DES PLAFONDS HLM	171	82.21%	161	74.88%
ENTRE 60% ET LE PLAFOND HLM	34	16.35%	47	21.86%
SUPERIEUR AU PLAFOND HLM (*)	3	1.44%	7	3.26%
TOTAL	208	100	215	100

TABEAU 12 : RESSOURCES DES NOUVEAUX LOCATAIRES HORS MUTATIONS – 2025

	TOTAL ATTRIBUTIONS 25 personnes de Référence	% sur 215 attributions
INFERIEUR A 60% DES PLAFONDS HLM	161	74.88%
ENTRE 60% ET LE PLAFOND HLM	47	21.86%
SUPERIEUR AU PLAFOND HLM (*)	7	3.26%
TOTAL	215	100

TABEAU 13 : RESSOURCES DES LOCATAIRES – MUTATIONS – 2025

	TOTAL MUTATIONS 2025	% sur 183 mutations
INFERIEUR A 60% DES PLAFONDS HLM	138	75.41%
ENTRE 60% ET LE PLAFOND HLM	32	17.49%
SUPERIEUR AU PLAFOND HLM (*)	13	7.10%
TOTAL	82	100

TABEAU 14 : NATURE DES RESSOURCES DES NOUVEAUX LOCATAIRES – MUTATIONS – 2025

	TOTAL mutations 2025 personne de référence	% sur 398 Attributions	% sur 183 mutations	TOTAL mutations 2025 Conjoints	% sur 398 attributions
Stable (CDI-pensions...)	144	36.18%	78.69%	46	11.56%
<i>Dont retraités</i>	31	7.79%	16.94%		
Fragile (CDD -Chômage-RMI API...)	39	9.80%	21.31%	51	12.81%
Etudiants	0	0,00%	0,00%	1	0.25
TOTAL	183		100		

TABLEAU 15 : NB D'ATTRIBUTIONS EFFECTUEES PAR PROVENANCE HORS MUTATIONS

[illegible]

TABLEAU 16 : NOMBRE DE MUTATIONS PAR NATURE

COMPOSITIONS FAMILIALES	PLUS PETIT (38)	PLUS GRAND (110)	MEME TYPE (35)	TOTAL ()
PERSONNES SEULES	21	16	11	48
PERSONNES SEULES + 1 ENFANT	0	6	8	14
PERSONNES SEULES + 2 ENFANTS	4	7	4	15
PERSONNES SEULES + 3 ENFANTS ET PLUS	1	6	1	8
CO-LOCATION	3	0	0	3
COUPLE SANS ENFANTS	9	2	1	12
COUPLE AVEC 1 ENFANT	0	17	2	19
COUPLE AVEC 2 ENFANTS	0	14	1	15
COUPLE AVEC 3 ENFANTS ET PLUS	0	42	7	49
AGES				
- DE 30 ANS	1	3	2	6
30 A 39 ANS	2	37	6	45
40 A 49 ANS	3	46	9	58
DE 50 A 64 ANS	12	19	12	43
65 ANS ET PLUS	20	5	6	31
RESSOURCES				
INF A 60% des plafonds HLM	23	85	30	138
Entre 60% et le plafond HLM	6	22	4	32
Supérieur au plafond HLM	9	3	1	13
NATURE RESSOURCES				
Stable	32	85	27	144
Dont Retraités	22	3	6	31
Fragile	6	25	8	39
Etudiants	0	0	0	0
RESS. CONJOINT				
Stable	9	34	3	46
Fragile	3	40	8	51
Etudiants	0	1	0	1

TABLEAU 17 : TYPOLOGIE DES LOGEMENTS ATTRIBUES EN 2024

	TYPLOGIE DU PARC	SOIT EN %	NOMBRE attribués Par type	de logts	Soit en %
APPARTEMENT 1 PIECE	617	6.86%	44		11.06%
APPARTEMENT 2 PIECES	1721	19.15%	100		25.13%
APPARTEMENT 3 PIECES	3464	38.49%	147		36.93%
APPARTEMENT 4 PIECES	2569	28.55%	85		21.36%
APPARTEMENT 5 PIECES	468	5.19%	17		4.27%
APPARTEMENT 6 PIECES	43	0.48%	2		0.50%
APPARTEMENT 7 PIECES	3	0.03%			%
PAVILLON AVEC ETAGE	112	1.25%	3 (2 t 4 ; 1 t5)		0.75%
	8997		398		100

TABLEAU 18 : TYPOLOGIE DES LOGEMENTS ATTRIBUES DANS LE CADRE DES MUTATIONS

	Typologie du parc	%	TYPES attribués	VERS PLUS PETIT	VERS PLUS GRAND	MEME TYPES	Dont handicap	Dont violences	Dont problèmes techniques Environnement ou autres
APPARTEMENT 1 PIECE	617	6.86%	5	2	0	3	2	0	0
APPARTEMENT 2 PIECES	1721	19.14%	45	22	16	7	4	0	1
APPARTEMENT 3 PIECES	3464	38.49%	66	13	38	15	7	0	2
APPARTEMENT 4 PIECES	2569	28.55%	53	1	45	7	5	0	2
APPARTEMENT 5 PIECES	468	5.19%	10	0	7	3	0	0	0
APPARTEMENT 6 PIECES	43	0.48%	1	0	1	0	1	0	0
APPARTEMENT 7 PIECES	3	0.04%	0	0	0	0	0	0	0
PAVILLON AVEC ETAGE	112	1,25%	3	0	3	0	0	0	0
	8997	100%	183	38	110	35	19	0	5
Divers (convention de gestion - Aire d'Accueil - Codevam)	100								

Présentation des mutations vers des logements plus petits :

2 mutations vers un appartement de type 1 qui ont permis la libération de :

- 2 logements de type 2

22 mutations vers un appartement de type 2 qui ont permis la libération de :

- 11 logements de type 3
- 10 logements de type 4
- 1 logement de type 5

13 mutations vers un appartement de type 3 qui a permis la libération de :

- 6 logements de type 4
- 7 logements de type 5

1 mutation vers un appartement de type 4 qui a permis la libération de :

- 1 logement de type 5

**TABLEAU 19 : FOCUS SUR LE NOMBRE DE RELOGEMENTS ET DECOHABITATIONS DE L'OPERATION
ANRU PETIT COLOMBES**

COMPOSITIONS FAMILIALES	Relogements ANRU (55)	Décohabitations ANRU (8)	TOTAL (63)
PERSONNES SEULES	27	5	32
PERSONNES SEULES + 1 ENFANT	3	0	3
PERSONNES SEULES + 2 ENFANTS	2	1	3
PERSONNES SEULES + 3 ENFANTS ET PLUS	4	0	4
CO-LOCATION	0	0	0
COUPLE SANS ENFANTS	5	1	6
COUPLE AVEC 1 ENFANT	2	0	2
COUPLE AVEC 2 ENFANTS	2	0	2
COUPLE AVEC 3 ENFANTS ET PLUS	10	1	7
AGES			
- DE 30 ANS	0	2	2
30 A 39 ANS	5	2	7
40 A 49 ANS	10	2	12
DE 50 A 64 ANS	24	2	26
65 ANS ET PLUS	16	0	16
RESSOURCES			
INF A 60% des plafonds HLM	40	7	47
Entre 60% et le plafond HLM	11	1	12
Supérieur au plafond HLM	4	0	4
NATURE RESSOURCES			
Stable	47	5	52
<i>Dont Retraités</i>	19	0	19
Fragile	8	3	11
Etudiants	0	0	0
RESS. CONJOINT			
Stable	12	1	13
Fragile	7	1	8
Etudiants	0	0	0

DÉLIBÉRATION N° 5
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE

Concernant l'approbation du compte financier 2025,

Réunion du 24 juin 2026, à 18H00 heures, tenue sous la présidence de Monsieur Joakim GIACOMONI

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Après s'être fait présenter le budget primitif de l'exercice 2025 et les autorisations spéciales qui s'y rattachent,

Délibère:

1° Statuant sur l'ensemble des opérations effectuées du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025, 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:	280 159 009	315 076 906	89 789 908	95 858 048		40 986 036
CLASSE 4 sauf 48,49:	12 620 954	-9 684 264	298 556 516	294 988 108	25 873 625	
CLASSE 5:	12 612 679	-	230 473 376	221 652 120	21 433 936	
CLASSES 6,7:	-	-	92 372 157	98 693 682		6 321 525
	305 392 642	305 392 642	711 191 958	711 191 958	47 307 561	47 307 561

2° Statuant sur l'exécution du budget de l'année 2025, 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		15 474 275	92 372 157	98 693 682		21 795 800
Gestion d'immeubles de la Ville de Colombes			260 975	279 249		18 273
Gestion d'immeubles de la SPL EcoUrbain			3 230	13 322		10 092
		15 474 275	92 636 362	98 986 253		21 824 166

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 **367 655 566,99 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 **3 662 679,29 euros** pour les activités SIEG et à **2 658 845,52 euros** pour les activités hors SIEG au crédit du compte 110110 « Report à nouveau SIEG » pour un montant de **3 662 679,29 euros** et au crédit du compte 110120 « Report à nouveau hors SIEG » pour un montant de **2 658 845,52 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 2025, 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 24 juin 2026

Suivent les signatures,

Nombre d'Administrateurs : 24
Administrateur en attente de désignation : 1
Présents : 19
Représentés : 3
Excusés : 1
Absents :
Pour : 22
Contre :
Abstentions :

Pour extrait conforme,
Le Président de l'Office,
Joakim GIACOMONI,
Maire de Colombes
Vice-Président de la Métropole du Grand Paris





DIRECTION FINANCIERE

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUIN 2026

COLOMBES HABITAT PUBLIC ANALYSE DU COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2025

PREAMBULE

En 2025, l'inflation moyenne a poursuivi son ralentissement pour s'établir à 0,9 %, contre 1,8 % en 2024. Ce ralentissement traduit une stabilisation progressive après plusieurs années d'inflation, sans pour autant marquer un retour aux niveaux de prix antérieurs.

Dans ce contexte, le taux du Livret A a évolué au cours de l'exercice. Fixé à 2,4 % en début d'année, il a été abaissé à 1,7 % à compter du 1^{er} août 2025. Bien qu'en diminution, ce taux demeure supérieur au niveau d'inflation constaté sur l'exercice et continue d'avoir un impact sur les charges financières.

L'exercice 2025 a également été marqué par l'arrivée d'un nouveau Directeur général, Monsieur Christophe Liévin, accompagné d'une évolution des modalités de pilotage et d'une réorganisation interne.

Parallèlement, un projet d'entreprise a été lancé afin de structurer les orientations stratégiques de Colombes Habitat Public.

Celui-ci s'articule autour de quatre axes :

- Définir une identité et des valeurs de référence,
- Accompagner et piloter la performance,
- Développer et valoriser le parc social,
- Formaliser la qualité de service.

Enfin, l'exercice a vu la mise en place d'outils participant à la modernisation des pratiques. L'intégration de la solution Stonal permet la digitalisation et la fiabilisation des données patrimoniales. La mise en œuvre de Piloc, solution de paiement des loyers par virement, constitue également une avancée concrète dans la digitalisation des services proposés aux locataires.

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

Analyse Financière

<i>Indicateurs en k€</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Résultat	6 322	3 583	5 274
Résultat courant SIG Soldes Intermédiaires de Gestion	2 744	2 204	2 754
Volume travaux y compris Entretien en fonctionnement et travaux d'investissements	40 748	25 692	19 724
Produits des activités (Chiffres d'affaires)	69 820	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 2025 pour Colombes Habitat Public s'établit à **8.76%**. La moyenne des ratios des 3 derniers exercices est de 10.45%.

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 télédéclarer 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.

La situation financière de l'Office demeure satisfaisante au regard des critères de suivi du secteur HLM.

L'exercice 2025 confirme notamment un niveau d'autofinancement restant solide.

Dans le même temps, la montée en puissance des investissements et le décalage entre les dépenses engagées et les recettes de financements attendues appellent une vigilance particulière sur le suivi de la trésorerie et des équilibres financiers futurs.

DONNEES DU COMPTE DE RESULTAT (en K€)

Libellés	N° compte	2023	2024	2025	Evolution 2025-2024 en %
Charges de personnel	64	11 671	12 260	13 739	10,77%
Dotations aux amortissements et provisions	681	13 800	13 770	13 959	1,35%
Autres charges	65	663	784	727	-7,78%
Charges financières	66/6863	2 347	2 923	2 914	-0,31%
Charges exceptionnelles	67/687	2 221	3 891	3 611	-7,75%
Total des charges		68 941	75 270	76 765	1,95%
Produits					
Produits des activités	70	63 709	67 127	69 820	3,86%
Production stockée	71	-	-	-	0,00%
Production immobilisée	72	396	597	784	23,94%
Subvention d'exploitation	74	39	5	13	60%
Autres produits de gestion courante	75	402	599	433	-38,52%
Reprises sur provisions	781	2 008	2 320	2 300	-0,89%
Transfert charges exploitation	791	292	406	307	-32,25%
Produits financiers	76/7963	581	498	240	-107,21%
Produits exceptionnels	77	6 789	7 300	9 189	20,56%
Total des produits		74 215	78 852	83 086	5,10%
Résultat		5 274	3 583	6 322	

II. ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT :

- Le compte de résultat 2025 dégage un excédent :

⇒ **Produits : 83 086 211 €**

⇒ **Charges : 76 764 686 €**

Soit un résultat de 6 321 525 € (9.05% des produits d'activités) en progression de 2,7 M€ par rapport à l'exercice précédent.

Cette évolution favorable est soutenue à la fois par l'activité courante de l'Office et par plusieurs produits exceptionnels, notamment liés aux cessions patrimoniales réalisées au cours de l'exercice.

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 2025 se répartit comme suit :

- Compte 11011000 « Report à Nouveau créateur activités SIEG » : **3 662 679 €**

- Compte 11012000 « Report à nouveau créateur des activités hors SIEG » : **2 658 846 €**

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

Pour rappel,

- 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 ».
- Le report à nouveau depuis 2021 s'élève à 15 474 275 €

A. Les charges :

I. Les charges d'exploitation s'élèvent à **70 239 328 €**

1. Consommations en provenance de tiers : **31 730 490 €**

Cette consommation concerne les achats et autres charges externes dont 17 152 k€ de charges récupérables.

a) Concernant les achats liés à la maintenance :

❖ Partie récupérable :

- Le poste « Eau » s'élève à 4 263 K€ contre 4 438 K€ en 2024, soit une baisse de 4 %.
- Le poste « Électricité » s'établit à 1 670 K€, contre 1 432 K€ en hausse de 17 %. Cette augmentation intègre toutefois une régularisation de charges de 2024 représentant 60 K€.
- Le coût des produits d'entretien et ampoules utilisés par les gardiens est de 69 K€, en baisse de 9% par rapport à 2024.

❖ Partie non récupérable :

- Les achats de fournitures d'atelier non récupérables pour la régie d'entretien sont de 148 k€ soit une baisse de 20% par rapport à 2024.
- L'achat de petit matériel et d'outillage représente 25 K€, contre 24 K€ en 2024, soit une hausse de 2 %.

b) Les frais de structure (hors frais de personnel non récupérables et cotisations CGLLS) :

S'établissent à 5 545 K€, contre 4 867 K€ en 2024, soit une augmentation de 14 %. Les principaux postes d'augmentation sont les suivants :

- Les dépenses d'assurances s'établissent à 1 299 K€ contre 997 K€, soit une hausse de 30 % par rapport à 2024.

Cette augmentation s'explique principalement par la hausse des coûts d'assurance liés aux opérations de travaux, ainsi que par l'évolution générale du marché assurantiel.

La progression de la sinistralité observée ces dernières années contribue également à cette évolution et justifie une attention particulière sur la prévention et le suivi des sinistres.

- Les frais d'études s'élèvent à 209 K€ contre 105 K€. Ils sont en hausse par rapport à 2024, en raison notamment des études liées à la maintenance des ascenseurs plus importante qu'en 2024, aux installations thermiques ainsi qu'aux études du chantier de la résidence Dunant Bellevue.
- Le coût des relations publiques en 2025 s'élève à 233 K€ contre 206 K€, soit une hausse de 13 % par rapport à 2024. Ces actions de relations publiques permettent de bénéficier d'un abattement de 30 % de la TFPB, en contrepartie d'actions sociales, solidaires ainsi que d'animations culturelles proposées aux locataires résidant dans les quartiers prioritaires.

c) Les cotisations :

Le poste « cotisations » s'élève à 1 250 K€. Il concerne principalement la cotisation CGLLS, ainsi que la cotisation fédérale des OPH, la cotisation AORIF et la nouvelle cotisation liée à la SAC, pour un montant de 32 K€.

- La cotisation de base CGLLS hors dispositif de lissage de l'impact des Réductions de loyers de solidarité (RLS) s'élève à 1 104 K€ contre 1 193 K€ en 2024. 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 2025 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) 2025 s'établit à 745 K€.

d) L'entretien du patrimoine :

- Le petit entretien non récupérable s'établit à 899 K€ en 2025 (1,9 % des recettes de loyer), contre 821 K€ en 2024, soit une augmentation de 9 %.
- Le poste gros entretien, y compris les travaux suite aux états des lieux et P3 chauffage s'élève à 4 408 k€ en 2025 (9,21% des recettes de loyers).
- Les travaux suite aux états des lieux s'élèvent à 1 985 K€ contre 1 306 K€ soit une hausse de 52% comparé à 2024.

e) Contrats d'exploitation et de maintenance du patrimoine :

❖ **Pour la partie récupérable** : l'enveloppe est de l'ordre de 9 940 K€ en 2025

- Les dépenses de chauffage pour 7 589 K€ une baisse de 8 % par rapport à 2024.
- On observe également une hausse sur certains postes par rapport à l'exercice antérieur, notamment le nettoyage des vitres et des parkings, ainsi que l'entretien de la VMC et des compteurs d'eau, pour un montant total de 491 K€ contre 464 K€ en 2024.
- En revanche, une baisse est constatée sur d'autres postes, tels que l'entretien des ascenseurs, des parties communes et des espaces verts, représentant un montant total de 1 887 K€ en 2025.

❖ **Pour la partie non récupérable** : l'enveloppe est de l'ordre de 1 677 K€ en 2025

- Les dépenses liées à la sécurité pour 717 K€ contre 883 K€ en baisse de 19% par rapport à 2024.

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 et vidéo-surveillance.

- Les charges de copropriété sont comptabilisées à 1 923 K€ dont 920 K€ en non récupérables contre 2 116 K€ en 2024.
- *Les frais de maintenance non récupérables hors gros entretien et frais de personnel de la régie d'entretien s'élèvent à environ 3 771 K€ comparé à 2024 pour 4 150 K€.*

2. Impôts, taxes et versements assimilés :

10 084 826 €

Les impôts et taxes ont augmenté de 4 % par rapport à 2024.

a) La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties :

- La taxe Foncière est de 6 449 K€ contre 6 587 K€ en 2024.

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.

b) La taxe sur les bureaux et la taxe sur les surfaces de stationnement s'établissent à 51 K€. En revanche, la cotisation ANCOLS s'établit à 19 K€.

c) Les taxes assises sur la masse salariale : s'élèvent à 1 377 K€ (dont 255 K€ récupérable auprès des locataires), une évolution de 10% par rapport à 2024.

d) La formation professionnelle s'élève à 293 K€ contre 171 K€, avec un plan de développement de nouvelles compétences ou de perfectionnement initié sur 2025.

3. Charges de personnel :

13 739 101 €

Les charges de personnel s'établissent à 13 739 K€, dont 2 197 K€ de dépenses récupérables, soit une hausse de 12 % par rapport à 2024.

Au 31 décembre 2025, le personnel était composé de 250 collaborateurs : 221 CDI et 29 CDD.

L'effectif moyen en équivalent temps plein des salariés employés en 2025 est de 219.

4. Dotations aux amortissements et aux provisions :

13 958 673 €

a) Dotation aux amortissements sur constructions, travaux d'amélioration et immeubles de rapport, sur sol propre : sont de 11 196 K€

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.

b) La Provision pour dépréciation des créances douteuses relative aux locataires a été dotée au titre de 2025 pour un montant de 995 K€ contre 1 203 K€. Soit une baisse de 17% pour la dette locative totale.

La provision pour dépréciation des créances locataires totale est égale au 31 décembre 2025 aux règles de l'instruction comptable applicables aux offices, pour un montant de 6 313 K€ soit une baisse de 3% par rapport à 2024. 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.

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 :

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%

L'évolution du volume global des créances devra faire l'objet d'un suivi renforcé, dans un contexte d'augmentation des délais d'encaissement et de mobilisation plus importante de la trésorerie de l'Office.

c) Dotation pour dépréciation des créances douteuses relatives aux débiteurs divers : 0 K€

d) Dotations aux dépréciations des immobilisations corporelles : 0 K€

e) Dotation aux dépréciations des stocks et en cours : 0 K€

f) Dotation à la provision pour gros entretien :

792 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 diminution de 9% comparée à la dotation 2024 (872 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.

g) Dotation à la provision pour risque amiante :

349 K€

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 2025, 2/3 pour ceux prévus en 2026 et 1/3 pour les travaux 2027.

h) Autres dotations aux provisions d'exploitation

0 K€

(Pour risque et liée au personnel)

i) Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles :

71 K€

(Logiciels, baux emphytéotiques...)

j) Dotation aux amortissements des autres immobilisations corporelles :

320 K€

(matériels divers, installations complexes, mobilier...)

5. Autres charges :

727 238 €

- 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 442 K€, supérieur à 2024. Ces créances sont couvertes par une provision existante.
- Les créances effacées à la suite de décisions du juge (commission de surendettement), s'élèvent à 61 K€ contre 84 K€ en 2024 et font l'objet d'une reprise sur provision en produits.
- **Les charges diverses de gestion courante** s'élèvent au total à 224 K€ correspondant principalement à des régularisations de quittance sur exercices antérieurs. Il est à noter que la participation financière pour 2025 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 23 K€.

II. Charges financières :

2 913 918 €

- Les intérêts sur opérations locatives ont été comptabilisés pour 2 911 K€ contre 2 923 K€ en 2024.
- Les dotations aux amortissements et aux intérêts compensateurs s'élèvent à 3 k€.

III. Charges exceptionnelles :

3 611 411 €

On retrouve à ce poste :

- Des charges sur opérations de gestion, pour 42 K€
 - Les valeurs nettes comptables des éléments d'actifs représentent 954 K€ soit :
 - Des composants remplacés pour 628 k€
 - Des composants sortis ou vendus pour 326 K€
 - Les autres charges exceptionnelles diverses s'élèvent à 1 899 K€ relatives principalement aux :
 - Coût des interventions à la suite de sinistres, qui s'élève à 552 k€, dont 52 k€ liés à des incendies. Une quote-part de cette dépense sera compensée par les indemnités d'assurance. En revanche, les sinistres autres que les incendies sont en hausse de 28 % par rapport à 2024. Cette situation s'explique par la prise en charge totale de certains sinistres par CHP afin de ne pas augmenter le taux de sinistralité.
 - Régularisations issues du quittanceur ou coût des charges locatives des logements de fonction pour 53 K€
 - 505 K€ proviennent de la démolition de colombes EST, OUEST et Tour Total.
 - 779 k€ concernent les frais de géomètre ainsi que la remise en état du sol et des terres pour la cession de la parcelle et de parking.
 - 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 660 K€
 - Les dotations aux dépréciations exceptionnelles des immobilisations pour 610 K€
- ➔ Il est à noter que sur les 76 764 686 € de charges, on compte 202 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 **73 656 886 €**

1. Produits des activités **69 819 974 €**

Ce poste enregistre une augmentation de 4% par rapport à 2024 pour les raisons suivantes :

a) Vente d'immeubles : **0 €**

b) Récupération des charges locatives : **21 613 678 €**

Le montant total de récupération des charges locatives est de 21 614 K€, contre 21 040 K€ en 2024 soit une hausse de 3%.

c) Loyers : **47 856 834 €**

- Le quittancement total des loyers logements (conventionnés, non conventionnés et indemnités d'occupation) est de 43 630 K€, en augmentation de 3% comparé à 2024 (42 323 K€) du fait de :
 - Une revalorisation annuelle des loyers, qui a été appliquée au 01/01/2025, avec une hausse de 3,26 % pour le patrimoine hors ANRU et de 2,26 % pour le patrimoine ANRU, conformément à la décision du Conseil d'Administration.
 - Le taux de vacance financière des logements, qui est de 3.24%. Ceci engendre une perte totale estimée en valeur de 1 525 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 2 090 K€ (2 432 K€ en 2024).
- Une hausse de supplément de loyer de solidarité à hauteur de 884 K€ (contre 526 K€ en 2024) et reversé à raison de 85% sous forme de cotisation à la CGLLS.
- Les loyers commerciaux sont comptabilisés à 753 K€ en 2025, contre 765 K€ en 2024, soit une baisse de 2 %, en lien avec l'évolution de l'indice du coût de la construction.
- Les loyers des places de stationnement représentent 2 524 K€, soit une hausse de 2% contre 2024.
- Les indemnités d'occupation (parkings et commerces) quittancées s'élèvent à 35 K€.
- Les loyers des foyers de résidences sociales s'élèvent à 32 K€ contre 30 K€.

d) Prestations de service et produits annexes : 349 K€

- o Les prestations de service s'élèvent à 134 K€ (contre 125 K€ en 2024). Ce poste regroupe principalement les honoraires perçus au titre de l'activité syndic ainsi que les prestations réalisées pour le compte de tiers (Ville et Eco Urbain)
- o Les produits des activités annexes sont 215 K€.

2. Production immobilisée : 784 468 €

Ce poste contient les coûts internes sur immeubles de rapport pour 784 K€, contre 597 K€ en 2024, 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.

3. Subventions d'exploitation : 12 567 €

Il s'agit de subventions des Caisses de retraite, principalement la CNAV et CNRACL

4. Reprises sur amortissements et provisions : 2 300 041 €

Il s'agit surtout des reprises sur provisions :

- o Pour dépréciation de créances locataires : 1 192 K€
 - Les admissions en non-valeur et encaissements en 2025 pour 503 K€ (cf paragraphe 5 des charges d'exploitation)

- La reprise sur provision compte tenu de la comptabilisation au réel locataire par locataire pour 689 K€.

- o Pour les gros entretiens : 946 K€

En 2025, les reprises de provisions s'élèvent à 946 k€, contre 768 k€ en 2024, soit une hausse de 23 %

- o Pour la reprise de stock 0 K€

Aucune reprise de stock n'est constatée en 2025, contrairement à 2024, qui avait enregistré une réévaluation du terrain d'Épinay.

- o Provision pensions de retraite : 162 K€

5. Transferts de charges d'exploitation : 307 150 €

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) : 193 K€
- Des frais de poursuite (en augmentation) : 114 K€

6. Autres produits :

432 687 €

- Le produit issu du dispositif du lissage de la CGLLS, déduit de la cotisation à régler conformément au nouveau plan de compte, pour 320 K€.
- Divers produits de gestion courante, sont de 113 K€ en 2025 dont 49 k€ de prime CEE ainsi que des régularisations diverses sur quittance de 64 k€.

II. Produits financiers :

240 176 €

La rémunération totale en 2025 a fortement diminué par rapport à 2024, en raison de l'impact de la baisse du taux du Livret A.

Cette évolution s'inscrit également dans un contexte de mobilisation plus importante de la trésorerie pour accompagner les investissements engagés par l'Office.

III. Produits exceptionnels :

9 189 148 €

- o Les reprises sur subventions d'investissement **2 000 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.

- o Les produits exceptionnels sur opérations de gestion : **2 098 K€**

Une baisse de 893 k€ par rapport à 2024 dont :

- Le produit lié aux dégrèvements d'impôts sur la TFPB au regard des travaux pour les personnes à mobilités réduites et pour économies d'énergie pour 2 022 K€.
- Des produits divers pour 77 K€ (principalement des pénalités facturées aux entreprises).
- o Les produits des cessions d'éléments d'actifs : **4 521 K€**

Cela est dû principalement à la vente de parcelles et de parkings.

- o Les autres produits exceptionnels divers : **571 K€**
- Les indemnités d'assurance, à hauteur de 268 K€, restent quasiment stables par rapport à 2024, avec une légère progression de 6 %
- Des subventions de démolition relatives à Colombes Est et à la Tour Total, s'élèvent à 95 K€
- Des produits exceptionnels divers s'élèvent à 208 K€, correspondant principalement à des ANV créditeurs ainsi qu'à l'annulation de factures non parvenues depuis 2020.

➔ Il est à noter que sur les 83 086 211 € de produits, on compte -1 257 € de produits afférents à des exercices antérieurs.

III. ANALYSE DES VARIATIONS DU BILAN :

A. POUR LES EMPLOIS :

47 210 K€

I. Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé

1) Immobilisations incorporelles :

1 091 K€

- Logiciels, licences :

Il s'agit principalement de la mise en place de l'outil STONAL

2) Immobilisations corporelles :

36 274 K€

- **Autres immobilisations corporelles :**

80 K€

- Pour le compte « matériel de bureau et informatique »

80 K€

Il s'agit principalement d'achats d'ordinateurs portables, de bornes Wi-Fi, d'écrans pour les salles de réunion ainsi que de tablettes

- **Terrains et aménagement de terrains :**

6 K€

Il s'agit principalement d'une acquisition de terrain auprès du syndicat de copropriété situé au 18-22 rue Gabriel Péri.

- **Immeubles de rapport (travaux et opérations terminés ou en cours) :**

36 188 K€

- ❖ Il s'agit de la comptabilisation sur 2025 des dépenses liées aux diverses réhabilitations et constructions pour :

- VEFA Charles De Gaulle
- Réhabilitation/ résidentialisation Saint-Denis Gagarine
- Réhabilitation/ résidentialisation Audra
- Réhabilitation/Résidentialisation Hachette
- Résidentialisation Canibouts Nord
- Réhabilitation 6 Henriette
- Réhabilitation/résidentialisation Colombes EST
- Réhabilitation/résidentialisation 1-4 Metz
- Réhabilitation/résidentialisation Colombes Ouest
- Réhabilitation/résidentialisation 97/99 Michelet
- Autres réhabilitation/résidentialisation

- ❖ Les travaux d'amélioration divers, pour 8 497 K€ avec notamment :

- Travaux résidentialisation au 1-13 Rousseau
- Travaux d'électricité
- Changement porte de halles et interphone.
- Rénovation de système de chauffage ainsi que des travaux dans les bureaux
- Remplacement et travaux des ascenseurs 508 Peri ,200 Saint Denis et 14 E- d'Orves
- Aire de jeux 71 Valmy et 28 Audra
- Locaux vélos 91 Valmy et 2 Evora

3) Immobilisations financières : 50 K€

Participations et créances rattachées à des participations reste inchangé

Autres immobilisations financières : 50 K€

II. Subventions remboursées : 0 €

III. Remboursement des dettes financières : 9 791 K€
(Hors intérêts compensateurs)

- Prêts auprès des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction 1 390 K€
- Emprunts auprès des établissements de crédits 8 207 K€
- Dépôts de garantie des locataires 189 K€
- Autres dépôts 5 K€

Intérêts compensateurs courus (augmentation) 4 K€

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 : 46 919 K€

I) Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé : 4 521 K€

I) Immobilisations corporelles

Il s'agit de principalement la cession parcelle de terrain pour 4 517 K€

II) Immobilisations financières : néant

II) Augmentation des capitaux propres : 10 254 K€

Ce poste permet de comptabilisation des subventions d'investissement

- Subvention ANRU pour 2 329 K€ pour :
 - VEFA Marignan et accueil de 995 K€
 - Colombes Est 265 K€
 - 1-4 Metz 973 K€
- Subvention Département pour 7 547 K€ principalement pour :
 - 1-4 Metz de 2 474 K€
 - Colombes Ouest de 3 490 K€

- Colombes Est de 2 178 K€
- 300 K€ pour Hachette, Victor Basch et Canibouts
- Subventions Etat pour 234 K€ et autres Subvention de 144 K€

III) Augmentation des dettes financières : **32 144 K €**

○ **Recours à l'emprunt :** **31 946 K€**

Elles sont composées de :

- 25 534 K€ auprès de Caisse des Dépôts et Consignations
- 5 964 K€ auprès d'autres établissements bancaires

L'évolution du recours à l'emprunt accompagne le niveau soutenu des investissements réalisés par l'Office ces dernières années.

Cette dynamique permet de poursuivre le développement et la réhabilitation du patrimoine, tout en nécessitant une vigilance accrue sur l'évolution des charges financières et des équilibres de trésorerie.

○ **Dépôts de garantie des locataires :** **193 K€**

○ **Autres dépôts :** **4 K€**

CONCLUSION :

En 2025, Colombes Habitat Public dégage un résultat bénéficiaire de 6 322 K€, principalement soutenu par des produits de cession dont la vente de parcelles pour un montant de 4 633 K€.

Le résultat courant s'améliore également, pour atteindre 2 744 K€, confirmant une meilleure performance économique sur l'exercice.

Le ratio d'autofinancement net HLM se maintient à un niveau positif, à 8,76 % en 2025, avec une moyenne triennale de 10,45 %, largement supérieure au seuil d'alerte fixé à 3 %, ce qui témoigne de la solidité de la capacité d'autofinancement de l'organisme.

Sur le plan financier, la trésorerie se redresse significativement par rapport à 2024, pour atteindre 21 726 K€. Par ailleurs, le Fonds de Roulement Net Global (FRNG) affiche une amélioration notable, portée notamment par les emprunts mobilisés et les subventions notifiées sur l'exercice 2025.

La situation financière de Colombes Habitat Public demeure donc globalement solide, avec un patrimoine important, des capitaux propres renforcés et un niveau d'autofinancement satisfaisant.

L'exercice 2025 met toutefois en évidence plusieurs évolutions qui nécessiteront une attention particulière dans les prochaines années :

- Le niveau soutenu des investissements engagés par l'Office
- L'augmentation des besoins de financement associés à ces opérations
- La progression des charges de fonctionnement et des charges financières
- L'allongement des délais d'encaissement de certaines recettes et subventions

Dans ce contexte, le renforcement du pilotage financier et du suivi de trésorerie constituera un enjeu important, afin de préserver durablement les équilibres financiers de l'organisme tout en poursuivant ses ambitions patrimoniales et sa mission d'intérêt général.



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 2025



RSM France
5-7, rue des Italiens
75009 Paris
France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 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 2025

Aux administrateurs de l'Office,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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



Justification des appréciations

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

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

Evaluation des immobilisations corporelles

Les principes et méthodes comptables appliqués pour évaluer les immobilisations corporelles, l'amortissement de ces immobilisations et leur dépréciation sont décrits dans la note « 4.1 – 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 4.2.2.1 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 5.2.1.3 « Provision pour Gros Entretien » 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 5.2.1.2 « 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 16 juin 2026

Le commissaire aux comptes

RSM France

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

Signé par Helene Kermorgant
Le 17 juin 2026

A small, stylized signature of Hélène Kermorgant.

doc_gmPz
lx_q6APq3BVMkLL

Hélène KERMORGANT

Associée

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2025			Exercice 2024	
		BRUT 3,00	Amortissements et Dépréciations 4,00	NET 5,00	TOTAUX PARTIELS 6,00	NET 7,00
A C T I F I M M O B I L I S E	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires - Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 838 633,84	818 368,97
	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	234 874,88	312 861,53		321 541,11
	203-205-206-207-2086-232-237 Autres (1)	3 083 106,43	1 557 334,12	1 525 772,31		496 827,86
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				261 740 856,51	268 813 657,00
	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	73 566 570,69	0,00	73 566 570,69		71 956 823,86
	212 Agencements et aménagements de terrains	206 256,51	17 840,77	188 415,74		190 922,96
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	385 594 656,02	204 267 144,47	181 327 513,55		180 760 905,61
	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	4 153 988,21	1 937 501,12	2 216 487,09		2 217 003,11
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	7 101 558,35	3 712 003,12	3 389 555,23		3 635 667,25
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				39 413 174,54	18 147 161,39
	2312 Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	38 034 235,00	388 125,45	37 646 109,55		17 126 740,03
	236 Avances et acomptes	1 767 064,99	0,00	1 767 064,99		1 020 421,36
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				544 318,28	493 958,46
	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		0,00
	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
	276 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	481 922,86	0,00	481 922,86		431 563,04
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	516 533 508,74	212 996 525,57	303 536 983,17	303 536 983,17	279 273 145,82
A C T I F C I R C U L A N T	STOCKS ET EN-COURS				880 845,63	885 063,01
	31 (net du 319, 338, 359) Terrains à aménager	1 345 027,65	655 449,99	689 577,66		689 577,66
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	92 242,71	0,00	92 242,71		92 242,71
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	99 125,26	0,00	99 125,26		104 042,64
	409 Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CREANCES D'EXPLOITATION			0,00	37 902 888,48	30 611 727,67
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	5 459 861,27	0,00	5 459 861,27		4 986 980,45
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414 et 413 Clients - autres activités	167 758,25	20 561,23	147 197,02		312 644,65
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	6 313 367,57	6 313 367,57	0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	717 899,89	0,00	717 899,89		1 370 881,13
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	2 279 054,42	0,00	2 279 054,42		2 284 686,92
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	29 298 975,88	0,00	29 298 975,88		21 656 534,52
	CREANCES DIVERSES (3)				3 568 517,88	3 634 043,10
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		6 386,40
	46 (sauf 461-4675-4678) Débiteurs divers	2 174 617,04	270 372,57	1 904 244,47		1 876 002,04
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	1 664 273,41	0,00	1 664 273,41		1 751 654,66
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				21 433 935,71	12 612 679,19
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	13 264 396,53		13 264 396,53		9 785 217,27
	5188 Intérêts courus à recevoir	86 046,98		86 046,98		123 049,90
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	8 083 492,20		8 083 492,20		2 704 412,02
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
C O M P T E S R E G U L I E R S	Charges constatées d'avance	333 402,18		333 402,18	333 402,18	16 382,28
	ACTIF CIRCULANT (II)	71 379 541,24	7 259 751,36	64 119 789,88	64 119 789,88	47 760 705,18
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	-1 205,06		(1 205,06)	(1 205,06)	2 049,47
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	587 911 843,92	220 256 276,93	367 655 566,99	367 655 566,99	327 035 900,48
		(1) Dont droit au bail				
		(2) Dont à moins d'un an				
		(3) Dont à plus d'un an				

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte	PASSIF	Exercice 2025		Exercice 2024
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3,00	4,00	5,00
CAPITAUX PROPRIETES	CAPITAUX, DOTATIONS ET RESERVES		123 889 183,06	123 889 183,06
	Capital :		0,00	0,00
	101-104-105 Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
	1011 (SEM) Capital (actions simples)	0,00		0,00
	10133-1014 Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	10134 Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105 Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH) Dotations :			
	102 Dotations	15 311 902,48		15 311 902,48
	103 Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
	108 Réserves :			
	1061 (sociétés) Réserve légale	0,00		0,00
	1063 (sociétés) Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	1067 (OPH) Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	242 861,15		242 861,15
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10671 Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10683 (SEM) Réserves sur cessions immobilières	14 944 739,69		14 944 739,69
	10685 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	106851 Réserves diverses	93 369 689,74		93 369 689,74
	10688 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	106881 Report à nouveau (a)	15 474 275,48	15 474 275,48	11 881 498,53
	11 (SEM) dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	12 Résultat de l'exercice (a)	6 321 524,81	6 321 524,81	3 682 776,85
	12 (SEM) dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 682 679,29		
	Montant brut Inoc. au résultat			
	13 SURVENTIONS D'INVESTISSEMENT	105 502 963,68 44 924 777,51	60 578 186,15	60 578 186,15
	14 PROVISIONS REGLEMENTAIRES		0,00	0,00
	145 Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	145 (sociétés) Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	CARTAUX PROPRES (i)	206 243 178,50	206 243 178,50	191 545 284,94
	1671 Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (i bis)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL FONDS PROPRES (i et i bis)	206 243 178,50	206 243 178,50	191 545 284,94
PROVISIONS	PROVISIONS		6 937 161,43	6 667 076,86
	151 Provisions pour risques	1 581 650,83		1 232 364,83
	152 Provisions pour gros entretien	1 763 690,00		1 917 500,00
	153-158 Autres provisions pour charges	3 591 801,60		3 518 115,13
	TOTAL PROVISIONS (ii)	6 937 161,43	6 937 161,43	6 667 076,86
DETTES	DETTES FINANCIERES (i)		129 467 667,40	107 158 377,18
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	4 611 613,28		5 553 515,93
	163 Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		120 262 919,67	
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	81 588 655,17		59 285 213,72
	1642 C.G.L.L.D.	0,00		0,00
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648 Autres établissements de crédit	38 674 264,50		37 671 631,80
	165 Dépôts et cautionnements reçus :		3 281 316,15	
	1651 Dépôts de garantie des locataires	3 162 111,74		3 157 770,19
	1654 Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	1658 Autres dépôts	119 204,41		119 973,67
	Emprunts et dettes financières diverses :		1 311 706,29	
	166-1673-1674-1677-1678 Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	107 888,16		123 300,76
	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676 Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus-18 Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519 Concours bancaires courants	0,00		0,00
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788 Intérêts courus	1 200 156,64		1 241 052,27
	16883 Intérêts compensatoires	3 683,49		6 919,02
	229 Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectataires		0,00	0,00
	2293 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292 Autres droits	0,00		0,00
	419 Clients créanciers		2 432 135,94	4 146 947,14
	4195 Locataires - Excédents d'acomptes	1 677 476,36		3 288 883,21
	Autres 419 Autres	754 659,48		856 463,93
	DETTES D'EXPLOITATION		10 898 387,38	9 914 358,80
	401-4031-4031-4088 partiel Fournisseurs	5 266 861,20		7 050 702,42
	402-4032-4032-4088 partiel Fournisseurs de stocks immobiliers	-436,80		42 812,79
	42-43-44-45 Dettes fiscales, sociales et autres	5 329 962,88		2 920 843,59
	DETTES DIVERSES		9 173 688,12	4 682 676,18
	404-405-4054-4088 partiel Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279 Fournisseurs d'immobilisations	7 135 798,16		3 197 251,95
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
	4563 (sociétés) Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	454 Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	451-458 Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	55 948,69		788 585,61
	4615 Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478 Autres	1 881 812,27		686 732,62
REGUL.	Produits constatés d'avance		3 806 486,42	2 900 982,30
	4871-4878 Au titre de l'exploitation et autres	2 805 466,42		2 900 982,30
	4872 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES (iii)	154 476 226,04	154 476 226,04	128 802 835,58
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (iv)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (i + ii + iii + iv)	347 656 866,99	347 656 866,99	327 936 900,46
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(i) Dont à plus d'un an.			
	(ii) Dont à moins d'un an.			

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
		3.00	4.00	8.00		8.00	
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			70 229 327,60	0,00	69 455 641,06	0,00
2	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			31 730 469,89	0,00	31 654 883,29	0,00
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)						
4	60 (nets de 609)						
5	601		0,00	0,00		0,00	
6	602	69 169,83	147 749,42	216 918,25		262 322,71	
7	607		0,00	0,00		0,00	
8	603						
9	6031		0,00	0,00		0,00	
10	6032	0,00	4 917,38	4 917,38		8 139,81	
11	6037		0,00	0,00		0,00	
12	604		0,00	0,00		0,00	
13	6053 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
14	6055 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
15	Autres 605-608	0,00	0,00	0,00		0,00	
16	606	5 933 174,00	470 424,29	6 403 598,29		6 355 521,52	
17	61-62 (net de 619-629)						
18	611	9 939 647,78	1 677 249,23	11 616 897,01		12 446 358,48	
19	613		474 221,99	474 221,99		288 586,63	
20	614		919 959,94	919 959,94		1 320 913,69	
21	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	207 394,91	904 524,34	1 111 919,25		1 029 120,20	
22	6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	0,00	4 407 850,57	4 407 850,57		4 137 677,81	
23	6155		406 610,14	406 610,14		343 693,67	
24	6156		79 762,72	79 762,72		58 223,88	
25	612		13 972,00	13 972,00		9,00	
26	616		1 299 239,23	1 299 239,23		936 727,16	
27	621	0,00	73 891,30	73 891,30		33 048,22	
28	622	0,00	1 168 505,91	1 168 505,91		1 064 921,09	
29	623		232 619,86	232 619,86		206 223,99	
30	625		71 886,42	71 886,42		43 418,44	
31	6283		1 135 024,00	1 135 024,00		1 224 893,00	
32	6285		86 620,25	86 620,25		48 300,26	
33	Autres comptes 61 et 62	1 002 868,91	1 001 194,48	2 004 063,37		1 797 092,73	
34	63			16 868 826,97	0,00	8 977 836,89	0,00
35	631-633	275 886,25	1 393 513,42	1 669 399,67		1 421 297,92	
36	63512	0,00	6 448 736,00	6 448 736,00		6 587 316,00	
37	Autres 635-637	1 762 731,00	202 959,00	19 730 101,08	0,00	1 968 470,76	0,00
38	64					12 260 046,82	
39	641-6481	1 690 966,85	7 875 078,34	9 566 044,99		8 500 607,68	
40	645-647-6485	505 767,30	3 667 268,79	4 173 036,09		3 759 388,64	
41	681			18 999 872,89	0,00	13 789 967,18	0,00
42	6811-6812-6816-6817						
43	68111 sauf 68111B, 681122 a 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245		11 082 747,00	11 082 747,00		10 700 911,97	
44	Autres 6811		504 124,90	504 124,90		588 149,45	
45	6812		0,00	0,00		0,00	
46	6816		0,00	0,00		0,00	
47	68173		0,00	0,00		0,00	
48	68174		995 916,32	995 916,32		1 203 483,17	
49	6815		791 690,00	791 690,00		872 000,00	
50	68157		585 094,37	585 094,37		405 322,53	
51	Autres 6815			797 236,38	0,00	783 048,88	0,00
52	65 (sauf 659)						
53	654		503 228,72	503 228,72		517 897,35	
54	651-658	0,00	224 009,56	224 009,56		266 152,30	
55	655		0,00	0,00		0,00	
56	CHARGES FINANCIERES			2 913 817,56	0,00	2 922 876,42	0,00
57	585		3 255,53	3 255,53		0,00	
58	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
59	Charges d'intérêts (2) :		0,00	0,00		0,00	
60	681121		2 910 662,03	2 910 662,03		2 922 876,42	
61	681122		0,00	0,00		0,00	
62	681123		0,00	0,00		0,00	
63	681124		0,00	0,00		0,00	
64	68114		0,00	0,00		0,00	
65	68115		0,00	0,00		0,00	
66	Autres 681		0,00	0,00		0,00	
67	687		0,00	0,00		0,00	
68	6871-6876		0,00	0,00		0,00	
69	6872		105 729,79	105 729,79		1 363 706,65	
70	6875		0,00	0,00		0,00	
71	691		0,00	0,00		0,00	
72	695		0,00	0,00		0,00	
73	TOTAL DES CHARGES	21 387 695,63	55 377 080,48	76 764 886,11	0,00	75 483 338,45	0,00
74	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			6 321 524,81	0,00	3 692 776,54	0,00
75	dont relevant du SIEG			3 682 679,29		3 550 593,71	
76	dont ne relevant pas du SIEG			2 638 845,52		32 182,84	
77	TOTAL GENERAL			83 086 210,92	0,00	79 046 314,99	0,00
78	(1) Dont charges sur exercices antérieurs					420 967,83	
79	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

Keywords: child sexual abuse; disclosure; social support

Annexe littéraire aux comptes annuels au 31 décembre 2025

Règles et méthodes comptables

2 FAITS MARQUANTS

2.1 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 2025.

2.2 Gouvernance et structuration organisationnelle

L'année 2025 est marquée par l'arrivée d'un nouveau Directeur général en mars, Monsieur Liévin, s'accompagnant d'une évolution de l'organisation interne et des modalités de pilotage. Dans ce contexte, une réorganisation des directions a été engagée, notamment avec la création de la Direction du Patrimoine, regroupant les activités de maintenance et de proximité.

Parallèlement, la direction de la proximité a connu une phase d'observation et de diagnostic à partir du milieu d'année, complétée par la réalisation d'un audit externe portant sur les pratiques et l'organisation des services.

Des travaux ont été menés afin de formaliser les processus, clarifier les rôles et structurer les modalités de coordination entre les équipes. Des dispositifs opérationnels ont été déployés, incluant la mise en place de délégations de signature, l'expérimentation de nouveaux circuits de traitement des réclamations et la formalisation de contrôles des prestations.

Dans la continuité de ces travaux de structuration, une fonction de contrôle interne a été créée afin de renforcer la maîtrise des risques, fiabiliser les processus et sécuriser les pratiques. Cette fonction a vocation à accompagner les directions dans l'amélioration

continue de leurs activités, en s'inscrivant pleinement dans les évolutions organisationnelles engagées.

Ces évolutions organisationnelles ont été accompagnées par des actions de réorganisation des services, notamment au sein des directions de la proximité et de la maintenance. L'ensemble de ces éléments s'inscrit dans une démarche globale de structuration des activités et d'organisation des fonctions internes engagée au cours de l'exercice.

2.3 Le projet d'entreprise

L'exercice 2025 a également été marqué par l'engagement d'un projet d'entreprise visant à définir les orientations stratégiques de l'organisme. Les premiers travaux ont été lancés au cours de l'année, mobilisant dans un premier temps les membres du comité de direction, puis les équipes managériales.

Ces travaux ont consisté à identifier les axes structurants du projet ainsi que les chantiers à engager. Des temps d'échange et de travail collectif ont été organisés, notamment sous forme d'ateliers et de séminaires, afin de formaliser les orientations et d'en préparer la déclinaison opérationnelle. Un séminaire d'entreprise réunissant l'ensemble des collaborateurs s'est tenu en décembre, permettant de partager les objectifs et les axes définis. Ces démarches ont structuré la réflexion stratégique au cours de l'exercice et ont posé les bases de l'organisation et des actions à déployer sur les périodes suivantes.

2.4 Contexte inflationniste et guerre en Ukraine, au Proche- Orient et au Moyen-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.

2.5 Événement majeur postérieur à la clôture

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les

marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

3 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

3.1 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC 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.

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.

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

3.2 Changements des méthodes comptables intervenus en 2025

Aucun changement de méthode n'a été observé dans les comptes clos au 31 décembre 2025.

4 METHODE D'EVALUATION DU POSTE ACTIF DU BILAN

4.1 Actif immobilisé

4.1.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées :

- De logiciels amortis de façon linéaire sur 3 à 5 ans, pour une valeur brute de 3 083 K€ au 31/12/2025 contre 1 997 K€ au 31/12/2024. Cette variation de 1 086 K€ s'explique, en partie, par la mise en place de l'outil STONAL.
- 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.

4.1.2 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 31/12/2025, les coûts internes représentent à un montant de 784 K€, contre 597 K€ au 31/12/2024.

4.1.3 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 75 501 K€ en 2025 contre 73 891 K€ à la clôture de l'exercice 2024.

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.

4.1.4 Terrains nus

La valeur brute des terrains nus de 1 934K€ est restée inchangée par rapport à 2024.

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.

4.1.5 Terrains bâtis – immeuble de rapport

La valeur des terrains bâtis locatifs est passée au 31 décembre 2025 en valeur brute s'élève à 73 566 K€ contre 71 957 € au 31 décembre 2024.

Cette variation de 1 609 k€ s'explique par :

- Acquisitions pour un montant de 1 929 K€ de terrains ;
- Sorties de terrains pour un montant de valeur brute de 320 K€.

4.1.6 Terrains bâtis administratifs

La valeur des terrains bâtis administratifs s'élève à 229 K€ à fin 2025 est restée inchangée par rapport à 2024.

4.1.7 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 206 K€ au titre de l'année 2025.

4.1.8 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

4.1.9 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 2025 en valeur brute à 385 595 K€ contre 374 296 K€ au 31 décembre 2024.

4.1.10 Bâtiments administratifs

Le montant de la construction des bâtiments administratifs est passé au 31 décembre 2025 en valeur brute à 4 154 K€ contre 4 090 K€ au 31 décembre 2024.

4.1.11 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

4.1.12 Immobilisations corporelles en cours

Sont portées à ce poste les dépenses engagées au 31 décembre 2025, 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 38 034 K€ au 31 décembre 2025 contre 17 515 K€ au 31 décembre 2024, soit une variation de 20 519 K€ qui s'explique comme suit :

Augmentation du poste :

L'augmentation du poste, d'un montant de 33 201 K€, correspond aux travaux d'investissement en cours, détaillés comme suit :

- Composants divers : 8 497 K€
- Opérations de réhabilitation : 24 704 K€

Diminution du poste :

La diminution du poste, d'un montant de 12 682 K€, correspond principalement à des activations d'immobilisations relatives aux opérations suivantes :

- Composants divers : 5 303 K€
- VEFA CDG : 7 379 K€

Dépréciation des immobilisations en cours :

La dépréciation des constructions en cours est maintenue en 2025 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€.

4.2 Actif circulant et autres comptes de régularisation

4.2.1 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 brut des stocks en-cours s'élève en valeur nette à 1 437 K€ au 31/12/2025.

La dépréciation de ces postes est maintenue à hauteur de 655 K€ au 31/12/2025.

Les stocks de fournitures d'atelier s'établissent à 99 K€ au 31/12/2025 contre 104 K€ au 31 décembre 2024.

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€.

4.2.2 Créances d'exploitation

Le montant des créances d'exploitation s'élève à 37 903 K€ au 31 décembre 2025, contre 30 612 K€ en 2024, soit une hausse de 7 291 K€.

4.2.2.1 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 2025 est ainsi estimée à 995 K€. La reprise sur provision s'élève à 1 192 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 2025 à 6 313 K€ à contre 6 511 K€ au 31 décembre 2024.

Aucune variation n'est constatée concernant les créances diverses, qui restent dépréciées à hauteur de 21 K€.

4.2.2.2 Etats et autres collectivités publiques – subvention à recevoir

Ce poste affiche un solde de 29 299 K€ de subventions à recevoir, correspondant essentiellement aux subventions ANRU notifiée dans le cadre des réhabilitation et démolitions, contre un solde de 21 657 K€ au 31/12/2024.

4.2.2.3 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 2025, le montant des disponibilités s'élève à 21 434 K€, contre 12 613 K€ au 31/12/2024.

5 Méthodes d'évaluation du poste PASSIF du bilan

5.1 Fonds propres

5.1.1 Capitaux propres

5.1.1.1 Dotations

Le compte 102 – Dotations affiche un montant de 15 312 K€ au 31/12/2025.

5.1.1.2 Report à nouveau

Le compte de report à nouveau s'élève à 15 474 K€ au 31/12/2025, contre 11 891 K€ au 31/12/2024. La variation correspondant à l'affectation du résultat de l'année précédent.

5.1.1.3 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 2025 elles s'élèvent à un montant de 60 578 K€ net contre 52 222 K€ au 31 décembre 2024.

5.2 Provisions

5.2.1 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 6 937 K€ à la clôture de l'exercice, contre 6 668 K€ à la clôture de l'exercice précédent.

5.2.1.1 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 2025, 2/3 pour ceux prévus en 2026 et 1/3 pour les travaux 2027.

La provision pour amiante s'élève à 964 K€ au 31/12/2025, contre 615 K€ au 31/12/2024.

- 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.

5.2.1.2 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 31/10/2025 de 3.66% (3.43% au 31/12/2024).

La provision est calculée sur la base des fichiers des salariés arrêtés au 31 décembre 2025. Seuls les salariés en CDI et encore présents au 31/12/2025 sont pris en compte pour le calcul des engagements en 2025.

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 1 763 K€ contre 1 925 K€ en 2024.

5.2.1.3 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.

Il en résulte une provision pour gros entretiens qui passe de 1 918 K€ à 1 764 K€ à la clôture de l'exercice.

5.2.1.4 Autres provisions pour charges

- Litiges prud'homaux :

Les litiges prud'homaux s'élèvent au 31/12/2025 pour un montant de 563 K€ contre 328 K€ en 2024, soit une dotation complémentaire d'un montant de 235 K€.

- Perte à terminaison :

En application du principe de prudence, des pertes à terminaison ont été comptabilisées dans les comptes de l'exercice précédent et, compte tenu de l'avancement des opérations, elles ont été maintenues pour un montant de 1 265 K€, correspondant aux trois opérations de démolition en cours :

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

5.3 Dettes financières

Le montant des dettes financières s'élève à 129 468 K€ au 31 décembre 2025, contre 107 159 K€ au 31 décembre 2024.

Elles sont composées de :

- 81 589 K€ auprès de la caisse des Dépôts et Consignations
- 38 674 K€ d'emprunts auprès des établissements de crédit ;
- 4 612 K€ de participation des employeurs à l'effort construction ;
- 3 281 K€ de dépôts et cautionnements reçus ;
- 1 200 K€ d'intérêts courus ;
- 108 K€ d'avances ;
- 4 K€ d'intérêts compensateurs.

Le montant des emprunts souscrits au cours d'exercice s'élève à 31 946 K€.

Le montant des remboursements de l'exercice s'élève à 9 596 K€.

5.4 Clients créditeurs

Le solde des clients créditeurs d'élèvent à 2 432 K€ au 31/12/2025, contre 4 145 K€ au 31/12/2024.

5.5 Dettes d'exploitations

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 10 596 K€ au 31/12/2025, contre 9 914 K€ au 31/12/2024 et sont expliquées par les éléments suivants :

- Dettes fournisseurs : 5 267 K€ en 2025, contre 7 094 K€ en 2024
- Dettes fiscales et sociales : 5 330 K€ au 31/12/2025, contre 2 821 K€ au 31/12/2024.

5.6 Dettes diverses

Les dettes diverses s'élèvent à 9 174 K€ à la clôture de l'exercice, contre 4 683 K€ à la clôture de l'exercice précédent, et sont essentiellement représentées par des fournisseurs d'immobilisations pour un montant de 7 136 K€

5.7 Produits constatés d'avance (PCA)

Les PCA s'élèvent, au 31/12/2025, à 2 805 K€ et représentent des produits constatés d'avance sur les opérations de démolition en cours.

6 Gestion pour comptes de tiers

6.1 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 1 664 K€ et au passif et 56 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).

7 Compte de Résultat et affectation

7.1 Résultat comptable & Autofinancement net HLM

7.1.1 Données chiffrées au 31/12/2025

PRODUITS	2025	2024	Ecart K€	Ecart %
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)	73 657	71 249	2 408	3%
Produits des activités	69 820	67 321	2 499	4%
Production stockée (ou déstockage)	0	0	0	0%
Production immobilisée	784	597	188	31%
Subventions d'exploitation	13	5	8	153%
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	2 300	2 320	-20	-1%
Transferts de charges d'exploitation	307	406	-99	-24%
Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	320	360	-40	-11%
Autres produits	113	239	-126	-53%
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0	0	0	0%
PRODUITS FINANCIERS	240	498	-257	-52%
PRODUITS EXCEPTIONNELS	9 189	7 300	1 889	26%
TOTAL DES PRODUITS	83 086	79 046	4 040	5%
dont relevant du SIEG	0	0	0	0%
dont ne relevant pas du SIEG	0	0	0	0%
TOTAL GENERAL	83 086	79 046	4 040	5%

Charges	2025	2024	Ecart K€	Ecart %
CHARGES D'EXPLOITATION	70 239	68 456	1 784	3%
consommations de l'ex. en provenance des tiers	31 730	31 665	1	0%
Impôts, taxes et versements assimilés	10 084	9 977	1	0%
Charges de personnel	13 739	12 260	1	0%
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	13 959	13 770	1	0%
Autres charges	727	784	1	0%
CHARGES FINANCIERES	2 914	2 923	1	0%
CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 611	4 085	1	0%
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)	0	0	0	0%
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0	0	0	0%
TOTAL DES CHARGES	76 765	75 464	1 301	2%
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE	6 322	3 583	2 739	
dont relevant du SIEG	3 663	3 551	112	
dont ne relevant pas du SIEG	2 659	32	2 627	
TOTAL GENERAL	83 086	79 046	4 040	5%

Le résultat de l'exercice s'élève à 6 322 K€ contre 3 583 K€ en 2024.

L'augmentation annuelle des loyers logements voté au Conseil d'Administration avec une hausse effective au 01/01/2025 :

- 3.26% Patrimoine Hors ANRU
- 2.26% Patrimoine ANRU

Ainsi, l'autofinancement net HLM s'élève à 4 245 K€ à la clôture de l'exercice, contre 5 292 k€ à fin 2024. Le ratio d'autofinancement, quant à lui, s'élève à 8,76% en 2025 contre 11.36%.

7.2 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 réglementaires 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 commun 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 3 663 K€ en 2025 contre 3 551 K€ en 2024.

7.3 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 :

- 3 663 K€ sur le compte 12011000 « résultat de l'exercice des activités SIEG »
- 2 659 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 €.

8 Effectifs

L'effectif moyen en ETP en 2025 est de 198 collaborateurs, contre 223 en 2024.

9 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 2025 s'élèveront à 23 K€ HT.

10 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	Avals, cautions, garanties reçus	94 604 988,71
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		94 604 988,71

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Ocrot 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 prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel 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
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

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

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

Partie 4 Fiche n°4.2

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		11 891 498,93		0,00			11 891 498,93	
12 - Résultat de l'exercice N-1		3 582 776,55		0,00			3 582 776,55	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					0,00			1,00
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00			0,00
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00				0,00	0,00		0,00
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00				0,00	0,00		0,00
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00			0,00		
10683 Réserves activité agréée (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		0,00
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		15 474 275,48		0,00		15 474 275,48		
TOTAUX		15 474 275,48		0,00		15 474 275,48		15 474 275,48

(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)

COLOMBES HABITAT PUBLIC
23 Avenue Henri BARBUSSE
92703 Colombes
N° de Siret 48420115700027 - Code APE 6820A

Exercice clos le : 31/12/2025
Copyright © Salva Développement

RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	45 491 014,86	43 908 792,57	45 374 587,04	46 087 534,71	48 206 296,03
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	14 212 178,00	14 412 015,56	17 469 219,31	17 124 396,14	17 613 528,94
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	3 679 749,44	2 937 799,55	5 273 949,94	3 582 776,55	6 321 524,81
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	209,00	219,00	222,00	216,00	241,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	7 631 434,84	8 356 133,78	8 311 494,26	8 500 607,68	9 566 044,99
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	3 089 969,35	3 392 863,82	3 359 732,34	3 759 398,64	4 173 056,09

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	5 153 237,49	5 291 763,89	4 244 928,52	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	578 508,01	497 663,90	240 176,34	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	63 709 489,69	67 127 417,11	69 819 973,75	
d) Charges récupérées (comptes 703)	18 334 902,65	21 039 882,40	21 613 677,72	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	45 953 095,05	46 585 198,61	48 446 472,37	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	11,21%	11,36%	8,76%	10,45%

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

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandon de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3+4+5-6-7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	547 736,41	0,00	0,00	0,00	0,00	547 736,41
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	332 990,04	1 080 864,34	0,00	0,00	0,00	1 413 854,38
203-205-209- 207-2058	Autres immobilisations incorporelles	1 663 890,87	10 260,00	332 990,04	332 990,04	4 888,82	1 669 252,05
	Total I	2 544 617,32	1 091 124,34	332 990,04	332 990,04	4 888,82	3 630 842,84
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	1 934 015,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1 934 015,85
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, lotisés, bâtis	71 956 823,86	1 929 377,13	0,00	0,00	319 630,30	73 566 570,69
212	Agencements - Aménagements de terrains	204 892,95	1 363,56	0,00	0,00	0,00	206 256,51
	Total II	74 095 732,66	1 930 740,69	0,00	0,00	319 630,30	76 706 843,06
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	374 295 923,14	5 329 458,34	8 997 238,61	1 618 230,09	1 409 731,98	385 594 658,02
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		333 570,98	7 695 508,52	316 500,00	412 568,32	
	Additions et remplacements de composants (1)		4 995 897,36	1 301 730,09	1 301 730,09	997 162,61	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	4 089 872,41	288 076,52	163 466,05	163 466,05	223 960,72	4 153 988,21
	Total III (A+B+C)	378 385 795,55	6 617 834,89	9 160 704,66	1 781 696,14	1 633 692,70	389 748 646,23
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	6 342 024,91	0,00	0,00	0,00	0,00	6 342 024,91
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2182	Matériel de transport	584 967,94	0,00	0,00	0,00	26 291,20	558 676,74
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	928 380,85	80 068,61	0,00	0,00	32 078,70	976 370,76
2184	Mobilier	158 667,22	0,00	0,00	0,00	0,00	158 667,22
2188	Diverses	65 618,72	0,00	0,00	0,00	0,00	65 618,72
	Total V	1 737 634,73	80 068,61	0,00	0,00	58 369,90	1 759 333,44
22	Immobilier en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles : - Construction et acquisition-amélioration - Additions et remplacements de composants (1) Avances et acomptes	8 494 796,31 9 020 069,17 1 020 421,36	1 451 896,40 33 989 255,15 746 643,63	0,00 0,00 0,00	9 619 385,65 5 302 398,38 0,00	0,00 0,00 0,00	327 309,06 37 706 925,94 1 767 054,99
	Total VII	10 535 286,84	36 187 795,68	0,00	14 921 784,03	0,00	39 801 298,89
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	478 036 674,89	43 816 141,34	9 160 704,66	18 703 480,17	2 011 692,90	512 268 347,82
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	30 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30 000,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	32 395,42	0,00	0,00	0,00	0,00	32 395,42
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (déposés et cautionnements versés, créances diverses...)	431 563,04	50 359,82	0,00	0,00	0,00	481 922,86
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	431 563,04	50 359,82	0,00	0,00	0,00	481 922,86
	TOTAL GENERAL (II + VIII + IX) (2)	481 125 250,47	44 957 625,50	9 493 654,70	17 036 478,21	2 011 691,72	516 533 658,74

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

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DE L'ELEMENT SORTI DE L'ACTIF (REPRENABLES)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Augmentations (1)		
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	226 195,30	8 679,58	0,00	0,00	234 874,88
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 500 053,05	62 179,89	0,00	4 698,82	1 557 334,12
	TOTAL I	1 726 248,35	70 858,47	0,00	4 698,82	1 782 208,00
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains CONSTRUCTIONS	13 868,98	3 670,78	0,00	0,00	17 540,77
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	193 535 017,52	11 490 650,48	189 841,36	948 364,69	204 267 144,47
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	1 872 869,30	121 884,28	0,00	57 252,46	1 937 501,12
	TOTAL III	195 407 886,82	11 612 534,76	189 841,36	1 005 617,15	206 204 845,99
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 823 088,48	100 895,88	0,00	0,00	2 122 984,16
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	487 313,67	40 426,39	0,00	20 999,08	506 740,98
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	809 309,30	79 738,66	0,00	31 230,92	857 811,84
28184	Mobilier	158 667,22	0,00	0,00	0,00	158 667,22
28188	Diverses	65 818,72	0,00	0,00	0,00	65 818,72
	TOTAL V	1 521 102,91	120 165,05	0,00	52 230,00	1 688 038,76
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	200 592 276,55	12 007 325,74	189 841,36	1 057 746,17	211 724 698,28

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ... (Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE.

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

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

Structure	55 ans
-----------	--------

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2601	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28092-28093	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28086	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	4 898,82	0,00	4 898,82
	Total I	0,00	0,00	4 898,82	0,00	4 898,82
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	0,00	948 364,89	0,00	948 364,89
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	Bâiments et installations administratifs	0,00	0,00	57 252,46	0,00	57 252,46
	Total III	0,00	0,00	1 005 617,35	0,00	1 005 617,35
2815	Install. techniques - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	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	20 999,08	0,00	0,00	20 999,08
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	1 001,10	30 229,82	0,00	31 230,92
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	22 000,18	30 229,82	0,00	52 230,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	22 000,18	1 040 745,39	0,00	1 062 745,17

(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	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	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	1 925 321,94	0,00	162 102,90 (3)	1 763 219,04
Pour gros entretien	1 917 500,00	791 690,00	945 500,00	1 763 690,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 610 423,54	585 094,37	0,00 (3)	3 195 517,91
TOTAL II	6 667 979,96	1 376 784,37	1 107 602,90 (2)	6 937 161,43
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	490 389,50	0,00	0,00	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	655 449,99	0,00	0,00	655 449,99
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	6 531 350,55	995 016,32	1 192 438,07	6 333 928,80
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	6 801 723,12	995 016,32	1 192 438,07	6 604 301,37
TOTAL VI (III + IV + V)	8 727 000,20	995 016,32	1 192 438,07	8 529 578,45
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	15 394 980,16	(1) 2 371 800,69	(1) 2 300 040,97	15 466 739,88

RENOIS

	Exploitation	2 371 800,69	2 300 040,97
(1) Dont dotations et reprises	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 763 219,04

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

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET OIG ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIE PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3+4+5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	4 611 613,39	1 002 806,25	3 285 444,80	1 342 242,15	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	120 262 919,67	1 295 789,43	29 186 727,08	82 717 403,95	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	3 281 316,15	Non ventilable (3)		3 281 316,15	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	107 888,16	15 412,00	61 650,40	30 825,16	
1719	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
15881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	1 200 156,64	1 200 156,64		0,00	
168A3	Intérêts compensatoires	3 603,48	3 603,48		0,00	
TOTAL I dettes financières		128 487 587,40	10 017 847,61	32 077 822,38	87 371 787,41	0,00
dont emprunts remboursables en lots					0,00	
228	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	12 402 222,55	12 402 222,55			
419	Clients et créanciers	2 432 135,84	2 432 135,84		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 247 351,92	1 247 351,92	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 160 426,68	1 160 426,68	0,00		
44	Etats et autres collectivités publiques :	2 802 174,10	2 802 174,10	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 (sauf 443)	Autres	2 802 174,10	2 802 174,10	0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00		0,00
451	Groupe	0,00				
454	Prêts Civils immobiliers ou S.C.C.C.	0,00		0,00		
455/456/457	Associés	0,00		0,00		
45A	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers :	2 037 800,56	0,00	2 037 800,56		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	55 948,69		55 948,69		
46 (sauf 461)	Autres dettes	1 981 851,27		1 981 851,27		
47	Comptes transitoires au (débiteur) (6)	0,00		0,00		
TOTAL II		22 202 162,34	28 194 321,28	2 037 800,56	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	2 805 486,42	0,00	2 805 486,42		
4871	Sur exploitation	2 805 486,42		2 805 486,42		
4872	Sur ventes de lots en cours	0,00		0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
TOTAL III		2 805 486,42	0,00	2 805 486,42		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		154 475 236,06	30 182 268,89	34 921 108,76	87 371 787,41	0,00
REVENIR						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	31 346 332,00				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	9 581 572,86				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'échéance					

- (3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carter, 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 passé.
(5) Y compris soldes créditeurs de banques.
(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice.

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT ANNUEL	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	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
275/276	Autres immobilisations financières	481 922,86		481 922,86
	TOTAL I	481 922,86	0,00	481 922,86
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	0,00		0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	5 459 861,27	5 459 861,27	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 313 367,57	0,00	6 313 367,57
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	885 658,14	885 658,14	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	29 353,12	29 353,12	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	146 691,50	146 691,50	0,00
44	Etat et collectivités publiques	31 401 985,68	3 331 826,12	28 070 159,56
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	31 401 985,68	3 331 826,12	28 070 159,56
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers	3 838 690,45	2 220 146,75	1 618 743,70
461	Opérations pour le compte de tiers	1 684 273,41	45 529,71	1 618 743,70
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 174 617,04	2 174 617,04	0,00
	TOTAL II	48 075 807,73	12 073 826,99	36 002 270,83
486	Charges constatées d'avances	333 402,18	333 402,18	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	333 402,18	333 402,18	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	48 891 132,77	12 406 929,08	36 484 193,69

(1) RENVOIS	Dont :	
	subventions d'investissement à recevoir	26 757 351,76
	subventions d'exploitation à recevoir	2 537 708,65
	TVA	2 067 577,80

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 facturations à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	133,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	51,00	0	0	0
Non cadres	82,00	0	0	0
Gardiens d'immeubles	97,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	97,00			
Personnels d'immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	0,00			
Personnel de maintenance	20,00	3,00	0,00	0,00
Cadres	3,00			
Non cadres	17,00	3		
TOTAL	250,00	3,00	0,00	0,00
Dont effectif de l'organisme à plein temps	241			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre				
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein				

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)		CDI	CDD	TOTAL
Rappel :	Effectif salarié au 31 décembre n-1	198	27	225,00
	- Fins de contrats au cours de l'année	- 19	- 83	- 102,00
	+ Contrats signés au cours de l'année	+ 27	+ 96	+ 123,00
	= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	206	40	246

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

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

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

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

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/795)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	307 150,25		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	307 150,25	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,...) :

Il s'agit de transfert de charges d'exploitation relatifs aux avantages en nature liés au Personnel (particulièrement de gardiennage) ainsi que les frais de poursuite pour impayés de loyers.

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1) (compte 721)	COÛTS INTERNES (4) (compte 7245)	FRAIS FINANCIERS (3) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI- MEME (Compte 7223) (4)	TOTAL
	1	2	3	4	5	6
	ST DENIS GAGARINE		36 236,00			36 236,00
	AUDRA		49 509,00			49 509,00
	97/09 MICHELET		24 936,00			24 936,00
	78/84 KENNEDY		23 496,00			23 496,00
	HACHETTE		50 353,00			50 353,00
	COLOMBES OUEST		35 894,00			35 894,00
	COLOMBES EST		36 093,00			36 093,00
	114 METZ		55 288,00			55 288,00
	11 ALLENDE		15 260,00			15 260,00
	63 AGRICULTURE		4 881,00			4 881,00
	164 CHATOU		5 095,00			5 095,00
	85 COLBERT		4 667,00			4 667,00
	8 HENRIETTE		45 307,00			45 307,00
	5-21 METZ		13 581,00			13 581,00
	10 CANIBOUTS		11 682,00			11 682,00
	Les Bouviers III		363,00			363,00
	KENNEDY		0,00			0,00
	Canibout Nord		29 382,00			29 382,00
	Victor BASCHI		10 417,00			10 417,00
	TOUR TOTAL		14 568,00			14 568,00
	Travaux divers		28471,3			284467,5
	88-100 CDG		39777			
	Travaux divers	0,00	784 467,60	0,00	0,00	784 467,60

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

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

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

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves					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	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		42 419,00
PENALITES ET AMENDES	6 551,00	
SUBVENTIONS ACCORDEES	35 868,00	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		953 845,50
- Cessions (2)		325 770,20
VNC IMMOB CORPORELLES CEDEES	325 659,45	
VNC IMMOB CORPORELLES CEDEES	110,25	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		628 075,30
VNC DES COMPOSANTS REMPLACES	628 075,30	
678 - Autres (1) (2)		1899 151,56
SINISTRES AUTRES	485 294,62	
SINISTRES INCENDIE	58 454,49	
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES	62 110,60	
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES (reclassement démol / indemnités)	1285 282,05	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		716 024,99
Dotations aux amortissements except. Demol.tour	189 841,38	
Dotations aux amortissements except. Autres	420 453,84	
Dot. aux provisions sur subventions	105 729,79	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	3611 441,05	3611 441,05

(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)		2098 125,34
DEDITS PENALITES PERCUS S/ ACHATS-VTES	72 541,34	
DEGREVEMENT D'IMPOTS	2021 509,00	
PENALITES SUR SUPPL. DE LOYERS DE SOLID.	4 075,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		4520 541,67
PDT CESSION IMMOBILISATION CORPORELLE	4520 541,67	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1999 890,19
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1999 890,19	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		570 590,94
INDEMNITES ASSURANCE	267 542,96	
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	208 387,20	
AUTRES PRODUITS EXCP SUB DEMOLITION	94 660,78	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
787 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	9189 148,14	9189 148,14

(1) Détailler les montants significatifs.

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

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES 3.00	CHARGES NON RECUPERABLES 4.00	TOTAUX PARTIELS 5.00	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6.00	TOTAUX PARTIELS 6.00	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7.00
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			78 239 327,80	0,00	68 465 641,06	0,00
2							
3	60-61-62 (not de 609-619 et 629)			31 730 489,88	0,00	31 664 683,28	0,00
4	60 (nets de 609)						
5	601 Achats stockés :		0,00	0,00		0,00	
6	602 Terrains	69 168,83	147 749,42	216 918,25		262 322,71	
7	607 Approvisionnements		0,00	0,00		0,00	
8	603 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
9	6031 Variation des stocks :		0,00	0,00		0,00	
10	6032 Terrains	0,00	4 917,38	4 917,38		8 139,81	
11	6037 Approvisionnements		0,00	0,00		0,00	
12	604 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
13	6053 (SEM) Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		0,00	
14	6055 (SEM) Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
15	6055 (SEM) Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
16	606 Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
17	61-62 (net de 619-629) Achats non stockés de matières et fournitures	5 933 174,00	470 424,29	6 403 598,29		8 355 521,52	
18	61 Services extérieurs :						
19	611 Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	9 939 647,78	1 677 249,23	11 616 897,01		12 446 358,48	
20	613 Locations		474 221,99	474 221,99		268 556,63	
21	614 Charges locatives et de copropriétés		919 969,94	919 969,94		1 320 913,69	
22	6151 (OHLM) / 61521 (SEM) Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locaux	207 394,91	904 524,34	1 111 919,25		1 029 120,20	
23	6152 (OHLM) / 61523 (SEM) Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locaux	0,00	4 407 850,57	4 407 850,57		4 137 677,81	
24	6156 Maintenance		406 610,14	406 610,14		343 693,67	
25	6156 Autres travaux d'entretien		79 762,72	79 762,72		58 223,86	
26	612 Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		13 972,00	13 972,00		0,00	
27	616 Primes d'assurances		1 289 239,23	1 289 239,23		996 727,16	
28	621 Personnel extérieur à la société	0,00	73 891,30	73 891,30		33 048,22	
29	622 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 168 505,91	1 168 505,91		1 064 921,09	
30	623 Publicité, publications, relations publiques		232 619,86	232 619,86		206 223,99	
31	625 Déplacements, missions et réceptions		71 886,42	71 886,42		43 418,44	
32	6283 Cotisations et prélèvements CGLLS		1 135 024,00	1 135 024,00		1 224 693,00	
33	6285 Redevances		86 620,25	86 620,25		46 200,26	
34	63 Autres comptes 61 et 62	1 002 868,91	1 001 194,46	10 093 838,67	0,00	9 877 034,68	0,00
35	63 Impôts, taxes et versements assimilés		1 393 513,42	1 689 369,67		1 421 297,92	
36	631-633 Sur rémunérations	275 868,25	6 448 736,00	6 448 736,00		6 587 316,00	
37	63512 Taxes foncières	0,00	202 959,00	1 965 890,00		1 968 420,76	
38	637 Autres 635-637	1 782 731,00		13 738 101,06	0,00	12 280 008,32	0,00
39	64 Charges de personnel			9 566 044,99		8 500 607,68	
40	641-6481 Salaires et traitements	1 690 966,65	7 875 078,34	4 173 056,09		3 759 398,64	
41	645-647-6485 Charges sociales	505 767,30	3 667 288,79	13 868 872,58	0,00	13 768 887,12	0,00
42	651 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
43	6511-6512-6516-6517 Dotations aux amortissements et dépréciations :						
44	65111 sauf 651118, 651122 à 651124 sauf 65112315, 6511235, 65112415 et 6511245		11 082 747,00	11 082 747,00		10 700 911,97	
45	651111		504 124,90	504 124,90		588 149,45	
46	65112 Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
47	65116 Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
48	65173 Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
49	65174 Dépréciation des créances		995 016,32	995 016,32		1 203 483,17	
50	6515 Dotations aux provisions :						
51	65157 Provisions pour gros entretien		791 690,00	791 690,00		872 000,00	
52	65157 Autres provisions		585 094,37	585 094,37		405 322,53	
53	65157 Autres charges			727 238,28	0,00	783 848,85	0,00
54	654 Pertes sur créances irrécouvrables		503 228,72	503 228,72		517 697,35	
55	651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	224 009,56	224 009,56		286 152,30	
56	655 Quoties-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
57	66 CHARGES FINANCIERES			2 913 917,66	0,00	2 922 876,42	0,00
58							
59	666 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		3 255,53	3 255,53		0,00	
60	6661 Charges d'intérêts (2) :		0,00	0,00		0,00	
61	66611 Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		2 910 662,03	2 910 662,03		2 922 876,42	
62	66612 Intérêts sur opérations locatives - financements délimités		0,00	0,00		0,00	
63	66613 Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
64	66614 Intérêts de refinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
65	66614 Acquisition à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
66	66615 Gestion de prêts Acquisition		0,00	0,00		0,00	
67	66615 Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00		0,00	
68	667 Autres 661		0,00	0,00		0,00	
69	667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
70	664-665-666-668 Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
71	67 CHARGES EXCEPTIONNELLES			3 611 441,06	0,00	4 085 020,97	0,00
72							
73	671 Sur opérations de gestion		42 419,00	42 419,00		36 021,00	
74	6711 Sur opérations en capital :			2 862 887,08	0,00	1 968 813,88	0,00
75	6715 Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		953 845,50	953 845,50		802 634,68	
76	6715 Autres		1 899 151,58	1 899 151,58		1 154 179,00	
77	6717 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			716 024,69	0,00	2 092 186,28	0,00
78	67171 Dotations aux amortissements et dépréciations		610 295,20	610 295,20		708 479,44	
79	67172 Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	67173 Dotations aux provisions		105 729,79	105 729,79		1 383 706,85	
81	68 PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
82	691 IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
83	695 TOTAL DES CHARGES	21 387 605,63	56 377 080,48	76 764 686,11	0,00	76 483 638,45	0,00
84							
85	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			6 321 624,81	0,00	3 682 776,54	0,00
86	dont relevant du SIEG			3 662 679,29		3 550 063,71	
87	dont ne relevant pas du SIEG			2 658 945,52		32 182,84	
88	TOTAL GENERAL			83 086 210,92	0,00	78 046 314,99	0,00
89	(1) Dont charges sur exercices antérieurs					400 967,83	
90	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
1	2	3,00	4,00	(SEM)	5,00	(SEM)
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		73 656 886,44	0,00	71 248 933,70	0,00
2						
3	70 (net de 709)		88 819 973,75	0,00	67 321 274,92	0,00
4	7011	0,00			0,00	
5	7012-7013	0,00			0,00	
6	7014	0,00			0,00	
7	7017-7018	0,00			0,00	
8	703	21 613 677,72			21 038 882,40	
9	702 / 704					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	195 163,62			143 741,04	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	42 442 474,34			41 132 233,08	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	884 030,65			525 728,63	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	31 542,12			30 344,67	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	0,00			0,00	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	4 303 823,40			4 324 128,76	
16	706					
17	705	0,00			0,00	
18	7061-7062	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM)	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	0,00			0,00	
21	7064	12 447,81			11 923,38	
22	7065	97 648,02			88 337,42	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	24 087,88			24 956,53	
24	70671	0,00			0,00	
25	70672	0,00			0,00	
26	7068	0,00			0,00	
27	708					
28	7086	0,00			0,00	
29	Autres 708	215 276,98			0,00	
30	71		0,00	0,00	0,00	0,00
31	7133	0,00			0,00	
32	7135	0,00			0,00	
33	72		784 467,88	0,00	596 704,00	0,00
34	7222	0,00			0,00	
35	721-Autres 722	784 467,88			596 704,00	
36	74		12 988,71	0,00	4 968,29	0,00
37	742	0,00			0,00	
38	743	12 568,71			4 968,29	
39	744	0,00			0,00	
40	781		2 300 040,87	0,00	2 320 433,82	0,00
41	78157	845 500,00			768 000,00	
42	78174	1 192 438,07			1 218 377,55	
43	Autres 781	162 102,90			334 056,27	
44	791	307 150,25			408 206,60	
45	7583	319 578,00			359 960,00	
46	751-754-7581-7582-7588	113 108,16			239 388,17	
47	755	0,00		0,00	0,00	
48						
49	76		240 178,34	0,00	497 663,30	0,00
50						
51	761		0,00	0,00	1 888,07	0,00
52	7611	0,00			0,00	
53	7612	0,00			0,00	
54	7613-7618	0,00			1 699,07	
55	762		0,00	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262	0,00			0,00	
57	Autres 762	0,00			0,00	
58	763-764	240 178,34		240 178,34	485 984,83	
59	765-766-768	0,00		0,00	0,00	
60	768	0,00		0,00	0,00	
61	766	0,00		0,00	0,00	
62	767	0,00		0,00	0,00	
63						
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		9 189 148,14	0,00	7 299 717,29	0,00
65						
66	771	2 088 125,34			2 991 480,00	
67	775	4 520 541,67			4 308 237,39	0,00
68	777	1 989 850,19			1 310 775,82	
69	778	570 590,94			2 029 699,03	
70	787	0,00		0,00	967 762,54	
71	797	0,00		0,00	0,00	
72						
73						
74						
75						
76						
77	TOTAL DES PRODUITS	83 086 210,92	83 086 210,92	0,00	79 048 314,99	0,00
78			0,00	0,00	0,00	0,00
79	dont relevant du SIEG		0,00			
80	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
81	TOTAL GENERAL		83 086 210,92	0,00	79 048 314,99	0,00
82	(1) Dont produits sur exercices antérieurs				(492 677,90)	
83	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					
84						

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2025				Exercice 2024
		BRUT 3,00	Amortissements et dépréciations 4,00	NET 5,00	TOTAUX PARTIELS 6,00	NET 7,00
ACTIF IMMOBILISE	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires - Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 838 633,84	818 368,97
	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	234 874,88	312 861,53		321 541,11
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	3 083 106,43	1 557 334,12	1 525 772,31		486 827,86
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				281 740 856,51	259 813 657,00
	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	73 566 570,68	0,00	73 566 570,69		71 956 823,86
	212 Agencements et aménagements de terrains	206 256,51	17 840,77	188 415,74		190 922,96
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	385 594 658,02	204 267 144,47	181 327 513,55		180 760 905,61
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
	21315-2135-21415-2145 Bâtements et installations administratifs	4 153 986,21	1 937 501,12	2 216 487,09		2 217 003,11
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	7 101 558,35	3 712 003,12	3 389 555,23		3 635 687,25
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				39 413 174,54	18 147 181,39
	2312 Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	38 034 235,00	388 125,45	37 646 109,55		17 126 740,03
	238 Avances et acomptes	1 767 064,99	0,00	1 767 064,99		1 020 421,36
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				544 318,28	493 958,48
	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		0,00
	272 Titres immobiliers (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	481 922,86	0,00	481 922,86		431 563,04
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	516 533 508,74	212 996 525,57	303 536 983,17	303 536 983,17	279 273 145,82
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				880 945,63	885 883,01
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	1 345 027,65	655 449,99	689 577,66		689 577,66
	33 Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	92 242,71	0,00	92 242,71		92 242,71
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37 Immi. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	98 125,26	0,00	98 125,26		104 042,64
	409 Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				37 902 988,48	30 611 727,87
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	5 459 861,27	0,00	5 459 861,27		4 986 980,45
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414 et 413 Clients - autres activités	167 758,25	20 561,23	147 197,02		312 644,65
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	6 313 367,57	6 313 367,57	0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	717 899,89	0,00	717 899,89		1 370 881,13
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	2 279 054,42	0,00	2 279 054,42		2 284 686,82
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	29 298 975,88	0,00	29 298 975,88		21 656 534,52
	CREANCES DIVERSES (3)				3 588 517,88	3 634 043,10
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		6 386,40
	46 (sauf 461-4675-4678) Débiteurs divers	2 174 617,04	270 372,57	1 904 244,47		1 876 002,04
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	1 684 273,41	0,00	1 684 273,41		1 751 654,68
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				21 433 935,71	12 612 879,19
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	13 264 396,53		13 264 396,53		9 785 217,27
	5188 Intérêts courus à recevoir	86 046,98		86 046,98		123 049,90
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	8 083 482,20		8 083 482,20		2 704 412,02
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
COMPTES REGUL	486 Charges constatées d'avance	333 402,18		333 402,18	333 402,18	16 382,22
	ACTIF CIRCULANT (II)	71 379 541,24	7 259 751,36	64 119 789,88	64 119 789,88	47 760 705,19
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	-1 206,06		(1 206,06)	(1 206,06)	2 049,47
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	587 911 843,92	220 256 276,93	367 655 566,99	367 655 566,99	327 035 900,48
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2024
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
		3,00	4,00	5,00
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		123 888 193,06	123 888 193,06
101-104-105	Capital :		0,00	0,00
1011 (SEM)	Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	0,00	0,00	0,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00	0,00	0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00	0,00	0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00	0,00	0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	15 311 902,48		15 311 902,48
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Réserves :			
1061 (sociétés)	Résérve légale	0,00		0,00
1063 (société)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	242 861,15		242 861,15
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Réserves sur cessions immobilières	14 944 739,69		14 944 739,69
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10688	Réserves diverses	93 369 689,74		93 369 689,74
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	Report à nouveau (a)	15 474 275,48	15 474 275,48	11 891 488,93
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12	Résultat de l'exercice (a)	6 321 524,81	6 321 524,81	3 682 776,55
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	5 149 962,25		
	Montant brut			
	Intac au résultat			
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	105 502 963,66	44 924 777,51	62 221 618,40
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	206 243 179,50	206 243 179,50	191 646 284,94
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL AUTRES FOND PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL FOND PROPRES (I et I bis)	206 243 179,50	206 243 179,50	191 646 284,94
15	PROVISIONS		6 637 161,43	6 667 979,94
151	Provisions pour risques	1 581 889,83		1 232 384,83
1572	Provisions pour gros entretien	1 763 890,00		1 817 500,00
153-158	Autres provisions pour charges	3 591 601,60		3 518 115,13
	TOTAL PROVISIONS (II)	6 937 381,43	6 937 161,43	6 667 979,94
162	DETTES FINANCIERES (I)		129 487 557,40	107 188 377,16
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	4 611 513,29		5 553 515,93
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		120 262 919,67	
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	81 588 855,17		59 285 213,72
1642	C.G.L.L.E	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	38 674 284,50		37 671 631,60
165	Dépôts et cautionnements reçus :		3 281 316,16	
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 182 111,74		3 157 770,19
1654	Redevances (location-accessoirs)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	119 204,41		119 973,67
	Emprunts et dettes financières diverses :		1 311 708,28	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	107 868,16		123 300,78
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1768-5191	Intérêts courus	1 200 158,64		1 241 052,27
16883	Intérêts compensatoires	3 663,49		6 919,02
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectuaires		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		2 432 138,84	4 146 347,14
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	1 677 476,36		3 288 863,21
Autres 419	Autres	754 659,48		856 483,93
	DETTES D'EXPLOITATION		10 088 387,26	9 914 588,90
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	5 286 861,20		7 050 702,42
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	-436,80		42 812,79
42-43-44-4575	Dettes fiscales, sociales et autres	5 329 962,86		2 820 943,59
	DETTES DIVERSES		9 173 889,12	4 082 670,18
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	7 135 788,16		3 197 251,85
269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	55 948,89		798 585,61
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-48 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	1 981 912,27		886 732,62
4871-4878	Produits constatés d'avance		2 886 488,42	2 900 882,30
4872	Au titre de l'exploitation et autres	2 805 488,42		2 900 882,30
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES (III)	194 476 226,06	194 476 226,06	128 902 436,88
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	367 656 666,99	367 656 666,99	327 035 900,48
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			

DÉLIBÉRATION N° 6
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE

Concernant l'approbation du compte financier 2025

Réunion du 24 juin 2026, à 18H00 heures, tenue sous la présidence de Monsieur Joakim GIACOMONI

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Après s'être fait présenter le budget primitif de l'exercice 2025 et les autorisations spéciales qui s'y rattachent,

Délibère:

1° Statuant sur l'ensemble des opérations effectuées du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025, 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:	486,26	384 380,75	85 665,33	116 283,47		414 512,63
CLASSE 4 sauf 48,49:	426 800,10	42 905,61	741 798,85	692 907,34	432 786,00	
CLASSE 5:	-	-	-	-		
CLASSES 6,7:	-	-	260 975,17	279 248,54		18 273,37
	427 286,36	472 286,36	1 088 439,35	1 088 439,35	432 786,00	432 786,00

2° Statuant sur l'exécution du *budget annexe* de l'année 2025, 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 **127 216,29 euros** et décide que le solde créditeur du compte 12 s'élevant à **18 273,37 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 2025, n'appelle aucune observation ni réserve de sa part.

Fait et délibéré à COLOMBES _____, le 24 juin 2026

Suivent les signatures,

Nombre d'Administrateurs : 24
Présents : 19
Représentés : 3
Excusés : 1
Absents :
Pour : 15
Contre :
Abstentions :

Administrateur en attente de désignation : 1
ne prennent pas part au vote : 7

Pour extrait conforme,
Le Président de l'Office,
Joakim GIACOMONI,
Maire de Colombes
Vice-Président de la Métropole du Grand Paris





DIRECTION FINANCIERE

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUIN 2026

BUDGET ANNEXE CONVENTION DE GESTION AVEC LA VILLE DE COLOMBES COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2025

I) INTRODUCTION

Ce compte financier de l'exercice 2025 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 2025 (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 2025

- ◆ Total Charges 2025 : soit 258 301 €
- ◆ Total Produits 2025 : soit 276 575 €

Le résultat de l'exercice 2025 se traduit par un excédent d'un montant de 18 273 € 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	2023	2024	2025	Evolution 2025-2024 en %
Charges					
Achats	60	105 511	68 613	64 950	-6%
Services extérieurs	61	29 615	34 503	44 796	23%
Autres services extérieurs	62	28 651	31 101	27 955	-11%
Impôts, taxes	63	-	-	-	0%
Autres charges	65	16 810	447	-	0%
Charges exceptionnelles	65	1 417	893	4 772	81%
Dotations aux amortissements	68	57 712	54 768	115 828	53%
Total des charges		239 716	190 324	258 301	26%
Produits					
Produits des activités	70	251 184	227 869	224 254	-2%
Subvention d'exploitation	74	50 861	46 622	50 861	8%
Autres produits de gestion courante	75	1 051	267	-	0%
Produits financiers	76	-	-	-	0%
Produits exceptionnels	77	-	-	1 148	100%
Reprise sur provision	78	13 157	447	294	-52%
Transfert charges exploitation	79	-	66	18	-260%
Total des produits		316 252	275 271	276 575	0,5%
Résultat		76 537	84 947	18 273	

2) Charges

2.1- Les charges d'exploitation s'élèvent à **253 530 €**

A) Achats

♦ Achats de fournitures et matières non stockables : **64 950 €**

Il s'agit des dépenses d'eau et d'électricité récupérables, d'un niveau bien inférieur à celui de l'exercice 2024, soit une baisse de 6 %

B) Services extérieurs **44 796 €**

❖ Sous-traitance générale : **3 896 €**

On y trouve :

- Des dépenses de chauffage récupérables à hauteur de 2 576 €, soit une hausse de 9 % par rapport à 2024
- Des dépenses d'hygiène de 1 250 €, d'un montant plus important comparé à 2024, dont 206 € récupérables
- Les dépenses de sécurité et de gardiennage.

❖ Charges de copropriété sont de 12 319 €

Ce sont les charges récupérables pour 3 464 € et non récupérables 8 856 € relatives aux bâtiments situés au 68 rue P. Brossolette, 412 rue Gabriel Péri, 5 avenue Aubenne, 31/35 rue d'Epinay, et 2 rue de la Liberté.

❖ Entretien courant non récupérable est de 6 971 €

Le montant est particulièrement élevé par rapport à 2024, en raison d'interventions comprenant la dépose et la repose de radiateurs, des modifications de réseau en cuivre, ainsi que la dépose de WC et de blocs éviers pour l'adresse située au 5 rue de Fleury.

❖ Entretien courant récupérable (robinetterie) représente 319 €

❖ Gros entretien est de 16 791 €

Ces travaux sont plus importants qu'en 2024, en raison de travaux de toiture au 137 rue H. Dunant, de la réfection de l'installation électrique au 5 rue de Fleury, du remplacement de chaudières au 231 Bellevue et au 68 rue P. Brossolette, ainsi que du changement d'un ballon d'eau chaude sanitaire électrique avec adaptation des canalisations au 25 rue de Sartrouville.

❖ L'assurance est de 4 499 €

Il s'agit de l'assurance multirisque bâtiment.

C) Autres services extérieur 27 955 €

❖ La rémunération de l'OPH est de 27 775 €

Elle est en baisse de 1 175 € par rapport à 2024. 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.

❖ Frais d'actes et contentieux en 2025 représente 180 €

D) Autres charges de gestion courante sont de 0 €

E) Dotations aux amortissements Dépréciations et provisions

Dotation aux amortissements et provisions *pour créance douteuses* est de 115 828 €

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

2.2- Les charges exceptionnelles s'élèvent à 4 772 €

Liées principalement à la charge de sinistre pour l'adresse 5 rue de Fleury

3) Produits

3.1- Les produits d'exploitation s'élèvent à 275 427 €

A) Produits des activités : 224 254 €

Dont :

- Des charges locatives (récupération) : 71 515 €
- Des indemnités d'occupation ou loyers à titre précaire : 105 926 €
- De loyers commerciaux : 45 388 €
- De loyers parkings 1 425 €
- Des produits d'activités annexes : 0 €

B) Subventions d'exploitation : 50 861 €

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 : 0 €

D) Reprises sur amortissements et provisions : il s'agit d'une reprise sur provision pour créances irrécouvrables de 294 €. (En lien avec le point E en charges ci-dessus)

E) Transferts de charges d'exploitation : des remboursements par les locataires 18 €

3.2-Les produits exceptionnels, s'élèvent à 1 148 €

IV) TABLEAU DE FINANCEMENT

1) Emplois :

Dépôts de garantie : 0 €

2) Ressources :

Dépôts de garantie : 0 €

V) CONCLUSION

Concernant les dépenses non récupérables, une hausse de 26 % est constatée par rapport à 2024, principalement liée à l'augmentation des créances irrécouvrables ainsi qu'aux dépenses de gros entretien.

S'agissant des produits, il convient de souligner, dans la continuité des exercices précédents, le maintien de l'aide financière de l'État relative à l'aire d'accueil des gens du voyage. Les loyers ou indemnités d'occupation sont restés globalement stables par rapport à 2024.

En conclusion, les produits de fonctionnement couvrent les charges de fonctionnement. La gestion de ce patrimoine pour le compte de tiers, à savoir la mairie de Colombes, présente donc un excédent de **18 273 €** au titre de l'exercice 2025.

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

Annexe III

BILAN - ACTIF

Exercice
2025

N° de compte	ACTIF	Exercice N			Totaux partiels	Exercice N-1
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net = (3) - (4)		Net
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
ACTIF IMMOBILISE	20				0,00	0,00
	201			0,00		0,00
	2082-2083-2084			0,00		0,00
	203-205-206-2085-2088			0,00		0,00
	232-237			0,00		0,00
					0,00	0,00
	21					
	2111			0,00		0,00
	2112-2113-2115			0,00		0,00
	212			0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)			0,00		0,00
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)			0,00		0,00
	21315-2135-21415-2145			0,00		0,00
	21318-21418			0,00		0,00
	215-218			0,00		0,00
					0,00	0,00
	22			0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00
	23					
	2312			0,00		0,00
	2313-2314-2318			0,00		0,00
	238			0,00		0,00
					486,26	0,00
	26-27					
	261-266-267(sauf 2678)			0,00		0,00
	2741			0,00		0,00
	272			0,00		0,00
	2781-2782			0,00		0,00
	271-274(sauf 2741)-275-2761			0,00		0,00
	2678-2788	486,26		486,26		486,26
					0,00	0,00
	TOTAL (I)	486,26	0,00	486,26	486,26	486,26
ACTIF CIRCULANT					0,00	
	31 (net 319)			0,00		0,00
	33			0,00		0,00
	35 sauf 358 (net 359)			0,00		0,00
	358			0,00		0,00
	37			0,00		0,00
	32			0,00		0,00
					0,00	0,00
	409	0,00		0,00	0,00	0,00
					126 730,03	160 161,88
	CREANCES D'EXPLOITATION					
	411 (sauf 4113)	392 250,80	382 173,02	10 077,78		10 739,03
	412-4113			0,00		0,00
	413-414-417			0,00		0,00
	415			0,00		0,00
	416			0,00		0,00
	418	116 652,25		116 652,25		149 422,85
	42-43-44 (sauf 441)			0,00		0,00
	441			0,00		0,00
					0,00	
	CREANCES DIVERSES (3)					
	45			0,00		0,00
	46 (sauf 461)			0,00		0,00
	461 (sauf 4615)			0,00		0,00
	4615			0,00		0,00
	47 (sauf 476-4781)			0,00		0,00
	50			0,00	0,00	0,00
					0,00	
	DISPONIBILITES					
	511			0,00		0,00
	515			0,00		0,00
	516			0,00		0,00
	5188			0,00		0,00
	Autres 51			0,00		0,00
	53-54			0,00		0,00
COMPTES DE REGULARISATION	486	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL (II)	508 903,05	382 173,02	126 730,03	126 730,03	160 161,88
	481					
	Charges à répartir sur plusieurs exercices					
	TOTAL (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169					
	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)		508 903,05	382 173,02	126 730,03	126 730,03	160 161,88

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

0,00

contrôle balance

(56 605,47)

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
2025

N° de compte	PASSIF	Exercice N		Exercice N-1
		Détail	Totaux partiels	
1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10 DOTATIONS ET RESERVES		0,00	0,00
	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)			
PROV. R&C	11 Report à nouveau (a)		0,00	0,00
	11 dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
	12 Résultat de l'exercice (a)	18 273,37	18 273,37	76 536,78
	12 dont activités relevant du SIEG depuis 2021	18 273,37		76 536,78
DETTES	13 Subventions d'investissement	Montant brut 0,00 Inscrit au résultat 0,00	0,00	0,00
	145 PROVISIONS REGLEMENTEES amortissements derogatoires		0,00	0,00
	TOTAL I	18 273,37	18 273,37	76 536,78
	15 PROVISIONS		0,00	
Capitaux de REGUL.	151-152 Provisions pour risques			
	152 Provisions pour gros entretien			
	153-158 Autres provisions pour charges			
	TOTAL II		0,00	0,00
DETTES	16 DETTES FINANCIERES (1) (2)	32 825,87	32 825,87	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-casse des prêts HLM			
	1648 Autres établissements de crédit			
	165 Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651 Dépôts de garantie des locataires	32 825,87		32 795,87
Capitaux de REGUL.	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			
Capitaux de REGUL.	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		9 781,38	3 537,15
	4195 Locataires - Excédents d'acomptes	0,00		0,00
	4191-4197-4198 Autres comptes créditeurs	9 781,38		3 537,15
	DETTES D'EXPLOITATION		20 805,96	18 370,24
	401-4031-4081-40711 (b) - Fournisseurs	20 805,96		18 370,24
	40721 (b)			
	402-4032-4082-40712 (b) - Fournisseurs de stocks immobiliers			
	40722 (b)			
Capitaux de REGUL.	42-43-44 Dettes fiscales, sociales et autres			
	DETTES DIVERSES		45 529,71	14 819,91
	404-405-4084-40714 (b) - Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	40724 (b) Fournisseurs d'immobilisations			
	269 Versements reslant 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	45 529,71		14 819,91
	4615 Opérations pour le compte de tiers			
	47 (sauf 477 et 4782) Opérations d'aménagement			
Capitaux de REGUL.	487 Produits constatés d'avance		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	108 942,92	108 942,92	69 523,17
	477-4782 Différences de conversion ou d'indexation - Passif			
	TOTAL IV			
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	127 216,29	127 216,29	146 059,95

(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

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

Exercice
2025

2700 COLUMBES		Exercice N			Exercice N - 1
N°	Libellé	Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)				
		71 515,21	182 014,37	253 529,58	189 431,78
	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	71 515,21	66 185,90	137 701,11	134 216,99
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
603	Variation des stocks (a) :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
604-605-606 (net de 6094, 6095, 6096)	Achats liés à la production de stocks immobiliers				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	64 949,98	0,00	64 949,98	68 613,21
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	2 782,33	1 113,59	3 895,92	6 754,22
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	319,35	6 971,22	7 290,57	1 149,94
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	16 791,43	16 791,43	3 810,37
6156	Maintenance	0,00	0,00	0,00	0,00
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	0,00	0,00	0,00
616	Primes d'assurances	0,00	4 499,00	4 499,00	5 251,86
621	Personnel extérieur à l'organisme	0,00	0,00	0,00	0,00
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	179,79	179,79	1 950,53
623	Publicités, publications, relations publiques	0,00	0,00		
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	0,00		
6285	Redevances		27 775,30	27 775,30	28 950,58
Autres comptes 61 et 62	Autres	3 463,55	8 855,57	12 319,12	17 736,26
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	0,00	0,00	0,00	0,00
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations				
63512	Taxes foncières				
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres				
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	0,00	0,00	0,00	0,00
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements				
645-647-6485 (net de 6459, 6479)	Charges sociales				
65	Dotations aux amortissements et aux provisions		115 828,47	115 828,47	54 767,55
	Dotations aux amortissements :				
68111 sauf 681118, 681122 à 68112415, 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418 et 6811245	Immobilisations locatives				
Autres 6811	Autres immobilisations				
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		115 828,47	115 828,47	54 767,55
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien				
Autres 6815	Autres provisions				
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	0,00	0,00	447,24
654	Portes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00	447,24
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		0,00	0,00	0,00
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00	
66 (net de 668)	CHARGES FINANCIÈRES		0,00	0,00	0,00
6663	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir				
Autres 666	Autres dotations aux amortissements et aux provisions (charges financières)				
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédit-relais et avances				
661122 (net de 6681)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif				
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - crédit-relais et avances				
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations				
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
666-668	Autres charges financières				
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES		4 771,84	4 771,84	892,67
671	Sur opérations de gestion			0,00	0,00
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération des charges locatives				
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés (b) :				
6751	- Immobilisations incorporelles				
6752	- Immobilisations corporelles				
6756	- Immobilisations financières				
678	Autres		4 771,84	4 771,84	892,67
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions :				
6871	- Dotations aux amortissements des immobilisations				
Autres 687	- Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles				
68	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés			0,00	0,00
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices				
	TOTAL DES CHARGES	71 515,21	186 786,21	258 301,42	190 324,45
		Solde créditeur = Excédent		18 273,37	84 946,66
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)		18 273,37	84 946,66
		TOTAL GENERAL		276 574,79	275 271,11
(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses					
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement					
	(1) dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)			0,00	0,00
	dont c/6721 (part non récupérable)			0,00	196,31
	dont c/6722 (part récupérable)			0,00	0,00

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772)
 c/7721 (hors récupération de charges locales)
 c/7723 (complément de récupération de charges locales)

DÉLIBÉRATION N° 7
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE

Concernant l'approbation du compte financier 2025,

Réunion du 24 juin 2026, à 18H00 heures, tenue sous la présidence de Monsieur Joakim GIACOMONI

4

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Après s'être fait présenter le budget primitif de l'exercice 2025 et les autorisations spéciales qui s'y rattachent,

Délibère:

1° Statuant sur l'ensemble des opérations effectuées du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025, 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 :	0,00	8 689,44	7 860,52	1,00		829,92
CLASSE 4 sauf 48,49 :	10 513,44	1 824,00	30 845,62	28 613,01	10 922,05	
CLASSE 5:	0,00	0,00	0,00	0,00		
CLASSES 6,7:	0,00	0,00	3 229,71	13 321,84		10 092,13
	10 513,44	10 513,44	41 935,85	41 935,85	10 922,05	10 922,05

2° Statuant sur l'exécution du budget annexe de l'année 2025, 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 **13 609,85 euros** et décide que le solde créditeur du compte 12 s'élevant à **10 092,13 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 2025, n'appelle aucune observation ni réserve de sa part.

Fait et délibéré à COLOMBES, le 24 juin 2026

Suivent les signatures,

Nombre d'Administrateurs : 24
Administrateur en attente de désignation : 1
Présents : 19
Représentés : 3
Excusés : 1
Absents :
Pour : 16
Contre :
Abstentions :

Ne prenant pas part au vote : 6

Pour extrait conforme,
Le Président de l'Office,
Joakim GIACOMONI,
Maire de Colombes
Vice-Président de la Métropole du Grand Paris



DIRECTION FINANCIERE

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUIN 2026

BUDGET ANNEXE CONVENTION DE GESTION ECO URBAIN/ASCODEV COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2025

I) INTRODUCTION

Lors de la séance en date du 15 septembre 2022, le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office a adopté la convention relative au mandat de gérance d'immeuble conclue entre l'OPH de Colombes et l'ASCODEV, aux droits de laquelle vient la SPL ECO.URBAIN. La prise d'effet a eu lieu en mai 2022.

Ce compte financier de l'exercice 2025 est établi conformément à l'article 3 de la convention de gestion de logements pour le compte de l'ASCODEV signée en 2022.

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.

La gestion de ce patrimoine concerne à ce jour 2 pavillons situés 15 et 23 rue Faber à Colombes.

II) RESULTAT DE L'EXERCICE 2025

◆ Total Charges 2025 :	soit 2 425 €
◆ Total Produits 2025 :	soit 12 518 €

Le résultat de l'exercice 2024 se traduit par un excédent d'un montant de 10 092 € qui sera reversé à la SPL Eco Urbain 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) Charges

1.1-Les charges d'exploitation s'élèvent à 2 425 €

A) *Achats*

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

B) *Services extérieurs*

- ◆ Sous-traitance générale : 0 €
- ◆ Entretien courant non récupérable : 395 €
- ◆ Entretien courant récupérable (robinetterie) : 0 €
- ◆ Gros entretien 0 €
- ◆ Assurance est prise en charge par la société Eco Urbain 0 €

C) *Autres services extérieurs*

- ◆ *Honoraires diagnostic amiante :* 0 €

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

- ◆ La rémunération de l'OPH en « redevances » : 942 €
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 : 916 €

D) *Dotation aux amortissements et provisions*

- ◆ Dotation à la provision pour dépréciation des créances locatives au 31 décembre 2025 est de 0 €

1.2-Les charges exceptionnelles sont nulles sur cet exercice.

2) Produits - Commentaires

2.1- Les produits d'exploitation s'élèvent à 12 518 €

A) *Produits des activités :* 11 526 €

Dont :

- ◆ Des charges locatives (récupération) : 0 €
- ◆ Des loyers conventionnés sont de 11 526 € une augmentation de 3,26% de ces loyers a été appliquée au 1^{er} janvier 2025
- ◆ De loyers commerciaux : 0 €
- ◆ De loyers parkings 0 €
- ◆ Des produits d'activités annexes : 0 €
- B) *Subvention d'exploitation :* 0 €
- C) *Reprises sur amortissements et provisions :* 612 €
- D) *Transferts de charges d'exploitation :* 380 €

Il s'agit des remboursements par les locataires des frais de poursuite

2.2- Les produits exceptionnels sont nuls sur l'exercice 2025.

IV) TABEAU DE FINANCEMENT

1) Emplois :

◆ Dépôts de garantie : 0 €.

2) Ressources :

◆ Dépôts de garantie : 0 €.

V) CONCLUSION

La gestion de ce patrimoine pour le compte de tiers, soit la société Eco Urbain, est donc excédentaire de **10 092 €** pour l'exercice 2025.

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

Annexe III

BILAN - ACTIF

Exercice
2025

N° de compte	ACTIF	Exercice N			Total partie	Exercice N - 1
		Actif	Amortissements et dépréciations	Net		Net de l'exercice N-1
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
ACTIF IMMOBILE	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		
	203-205-206-2085-2088	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, bails		0,00		
	212	Agencements et aménagements de terrains		0,00		
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions localives (sur sol propre)		0,00		
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions localives (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		
	2313-2314-2316	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours		0,00		
	238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles		0,00		
	28-27	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 (I)	0,00	0,00	0,00	0,00
ACTIF CIRCULANT	31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS			0,00	0,00
	33	Termine à aménager		0,00		
	38	Immeubles en cours		0,00		
	38	Immeubles achevés :				
	358	Disponibles à la vente		0,00		
	37	Temporairement loués		0,00		
	32	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		0,00		
	409	Approvisionnement		0,00		
	409	FOURNISSEURS DEBITEURS	0,00	0,00	0,00	0,00
	411 (sauf 4113)	CREANCES D'EXPLOITATION			1 704,07	3 441,20
	412-4113	Localitaires et organismes payeurs d A P L	1 775,07	71,00	1 704,07	3 441,20
	413-414-417	Créances sur acquéreurs		0,00		
	415	Clients - autres activités et autres		0,00		
	416	Emprunteurs et localitaires-acquéreurs		0,00		
	418	Clients douteux ou litigieux		0,00		
	42-43-44 (sauf 441)	Produits non encore facturés	0,00	0,00		
	441	Autres		0,00		
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	0,00	0,00		
	45	CREANCES DIVERSES (3)			11 905,78	6 389,52
	46 (sauf 461)	Groupes, associées et opérations de coopération		0,00		
	461 (sauf 4615)	Débiteurs divers		0,00		
	4615	Opérations pour le compte de tiers	11 905,78	11 905,78		6 389,52
	47 (sauf 476-4781)	Opérations d'aménagement		0,00		
	50	Comptes transitoires ou d'attente		0,00		
	50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT		0,00	0,00	0,00
	511	DISPONIBILITES			0,00	0,00
	515	Valeurs à l'encaissement		0,00		
	516	Compte au Trésor		0,00		
	518	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 crédits		0,00		
COMPTES DE REGULARISATION	486	Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL (II)	13 680,85	71,00	13 609,85	9 830,72
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
		TOTAL (III)	0,00	0,00	0,00	0,00
	169	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)			13 680,85	71,00	13 609,85	9 830,72

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

résultat bilan provisoire

6 897,82

0,00

Désignation de l'office

BILAN - PASSIF -

AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe III

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

Exercice
2025

	N° de compte	PASSIF	Exercice N		Ex. N-1 mai à décembre
			Débit	Totaux partiels	
	1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RESERVES		0,00	0,00
	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)	10 092,13	10 092,13	7 247,80
PROV. R&C		dont activités relevant du SIEG depuis 2021	10 092,13		
		Montant brut			
		Inscrit au résultat			
	13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
	145	PROVISIONS REGLEMENTEES amortissements derogatoires		0,00	0,00
		TOTAL I	10 092,13	10 092,13	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
DETTES	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	758,92		758,92
	1654	Redevances (location-acquisition)			
	1658	Autres dépôts			
	166	Emprunts et dettes financières diverses :			
	166	Participation des salariés aux résultats			
Copies de régular	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			
				0,00	
	5181 - 519	Crédits et lignes de trésorerie			
	229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
	419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		2 508,00	1 824,00
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	2 508,00		1 824,00
	4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	0,00		0,00
		DETTES D'EXPLOITATION		250,80	0,00
Copies de régular	401-4031-4081-40711 (b) -	Fournisseurs	250,80		0,00
	40721 (b)				
	402-4032-4082-40712 (b) -	Fournisseurs de stocks immobiliers			
	40722 (b)				
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres			
		DETTES DIVERSES		0,00	0,00
	404-405-4084-40714 (b) -	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	40724 (b)	Fournisseurs d'immobilisations			
	269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			
	45	Autres dettes :			
	4088-46 (sauf 461)	Groupes, associées et opérations de coopération			
	461 (sauf 4615)	Créanciers divers			
	4615	Opérations pour le compte de tiers			
	47 (sauf 477 et 4782)	Opérations d'aménagement			
Copies de régular	487	Comptes transitoires ou d'attente			
				0,00	0,00
	487	Produits constatés d'avance			
	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	3 517,72	3 517,72	2 582,92
	477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif			
		TOTAL IV			
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	13 509,85	13 509,85	9 830,72

(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

0,00

0,00

OPH DE COLOMBES
CONVENTION GESTION ASCODEV/EcoUrbain
29 AVENUE HENRI BARBUSSE
92700 COLOMBES

N°		Exercice N		Exercice N - 1	
Numéro de compte		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	de mai à décembre
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	0,00	2 253,85	2 253,85	4 067,86
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	0,00	2 252,85	2 252,85	3 451,13
60 (net de 6082)	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
603	Variation des stocks (a) :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
604-605-606 (net de 6094, 6095, 6096)	Achats liés à la production de stocks immobiliers				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	0,00	0,00	0,00
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	0,00	0,00	0,00
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	0,00	395,18	395,18	0,00
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs		0,00	0,00	2 268,53
6156	Maintenance				
6158	Autres travaux d'entretien				
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme				
616	Primes d'assurances		0,00	0,00	0,00
621	Personnel extérieur à l'organisme				
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		915,87	915,87	186,00
623	Publicités, publications, relations publiques				
625	Déplacements, missions et réceptions				
6285	Redevances		941,80	941,80	996,60
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00		0,00	0,00
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	0,00	0,00	0,00	0,00
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations				
63512	Taxes foncières				
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres				
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	0,00	0,00	0,00	0,00
641-6481 (net de 6419 et 6489)	Salaires et traitements				
645-647-6485 (net de 6459, 6479)	Charges sociales				
65	Dotations aux amortissements et aux provisions		0,00	0,00	616,73
65111 sauf 681118, 681122 à 68112315, 68112318, 68112315, 68112415, 68112418 et 6811245	Dotations aux amortissements :				
68111 sauf 681118, 681122 à 68112315, 68112318, 68112315, 68112415, 68112418 et 6811245	Immobilisations locatives				
68112418 et 6811245	Autres immobilisations				
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		0,00	0,00	616,73
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien				
Autres 6815	Autres provisions				
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	1,00	1,00	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		1,00	1,00	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00	
66 (net de 668)	CHARGES FINANCIERES		0,00	0,00	0,00
6663	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir				
Autres 666	Autres dotations aux amortissements et aux provisions (charges financières)				
661121	Charges d'intérêts :				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - crédit-relais et avances				
661123	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif				
661124	Intérêts compensateurs				
66114	Intérêts de préfinancement consolidables				
66115	Accession à la propriété - crédit-relais et avances				
Autres 661	Gestion de prêts - Accession				
667	Intérêts sur autres opérations				
666-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Autres charges financières				
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES		171,64	171,64	0,00
671	Sur opérations de gestion			0,00	0,00
673					

57223 (complément de récupération de charges locales)



DIRECTION GENERALE

OBJET : ELECTION DES MEMBRES DE LA COMMISSION SOCIALE DE TRAITEMENT DES IMPAYES

N° 8

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

SÉANCE DU 24 JUIN 2026

L'an Deux Mille Vingt-Six, le 24 Juin, les membres du Conseil d'Administration de l'Office se sont réunis sous la présidence de Monsieur Joakim GIACOMONI, Président de l'Office,

Nombre d'administrateurs : **24**
Administrateurs en attente de désignation : **1**
Présents : **2**
Représentés : **3**
Excusés :
Absents :
Votes pour : **23**
Votes contre :
Abstentions :
Publiée le :

Le Conseil d'Administration,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Président de l'Office,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le règlement intérieur de Colombes Habitat Public,

Vu les candidatures de :

- Madame Nicole GOUETA, Administrateur personne qualifiée
- Monsieur Antoine MOUKARZEL, Administrateur personne qualifiée
- Monsieur Paul AZOUG, Administrateur élu territorial et communal,
- Madame Yvonne PERICHON, Administrateur représentant les locataires,
- Madame Alice DHUR, administrateur représentant les locataires

Que les résultats des votes sont les suivants :

- Madame Nicole GOUETA	22 voix	Elue
- Monsieur Antoine MOUKARZEL	22 voix	Elu
- Monsieur Paul AZOUG	23 voix	Elu
- Madame Yvonne PERICHON	19 voix	Elue
- Madame Alice DHUR	3 voix	Non élue

DELIBERE

ARTICLE UNIQUE :

Les représentants du Conseil d'Administration à la Commission Sociale de Traitement des Impayés sont les suivants :

- Madame Nicole GOUETA, Administrateur personne qualifiée
- Monsieur Antoine MOUKARZEL, Administrateur personne qualifiée
- Monsieur Paul AZOUG, Administrateur élu territorial et communal,
- Madame Yvonne PERICHON, Administrateur représentant les locataires,

Suivent les signatures

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,

Joakim GIACOMONI

Maire de Colombes

Conseiller Métropolitain

Conseiller territorial Boucle Nord de Seine





DIRECTION GENERALE

OBJET : ELECTION DU PRESIDENT DE LA COMMISSION SOCIALE DE TRAITEMENT DES IMPAYES

N° 3

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

SÉANCE DU 24 JUIN 2026

L'an Deux Mille Vingt-Six, le 24 Juin, les membres du Conseil d'Administration de l'Office se sont réunis sous la présidence de Monsieur Joakim GIACOMONI, Président de l'Office,

Nombre d'administrateurs : **24**
Administrateurs en attente de désignation : **1**
Présents : **26**
Représentés : **3**
Excusés :
Absents :
Votes pour : **23**
Votes contre :
Abstentions :
Publiée le :

Le Conseil d'Administration,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Président de l'Office,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le règlement intérieur de Colombes Habitat Public,

Attendu qu'il y a lieu de procéder à l'élection du Président de cette commission,

Vu la candidature de :

- Monsieur Paul AZOUG, Administrateur élu territorial et communal

Que les résultats du vote sont les suivants :

- Monsieur Paul AZOUG	23 voix	Elu
-----------------------	---------	-----

DELIBERE

ARTICLE UNIQUE :

La Commission Sociale de Traitement des Impayés est présidée par :

- Monsieur Paul AZOUG, Administrateur élu territorial et communal.

Suivent les signatures

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,

Joakim GIACOMONI

Maire de Colombes

Conseiller Métropolitain

Conseiller territorial Boucle Nord de Seine





DIRECTION GENERALE

**OBJET : DESIGNATION DU REPRESENTANT DE COLOMBES HABITAT PUBLIC AU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DE ECO.URBAIN**

N° 10

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

SÉANCE DU 24 JUIN 2026

L'an Deux Mille Vingt-Six, le 24 Juin, les membres du Conseil d'Administration de l'Office se sont réunis sous la présidence de Monsieur Joakim GIACOMONI, Président de l'Office,

Nombre d'administrateurs : 24
Administrateurs en attente de désignation : 1
Présents : 2
Représentés : 3
Excusés :
Absents :
Votes pour : 23
Votes contre :
Abstentions :
Publiée le :

Le Conseil d'Administration,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Président de l'Office,

Vu la sollicitation de éCo.urbain relative à la désignation d'un représentant de Colombes Habitat Public au sein du Conseil d'Administration de la SEM éCo.urbain,

Vu la candidature de :

- Monsieur Arnaud THOREL, Vice-Président, Administrateur élu territorial et communal

Que le résultat du vote est le suivant :

- Monsieur Arnaud THOREL **23 voix** **Elu**

DELIBERE

ARTICLE UNIQUE :

Colombes Habitat Public sera représenté au sein du Conseil d'Administration de la SEM éCo.urbain par :

- Monsieur Arnaud THOREL, Administrateur élu territorial et communal

Suivent les signatures

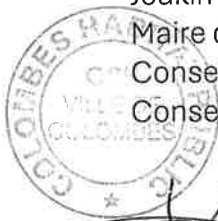
POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,
Joakim GIACOMONI

Maire de Colombes

Conseiller Métropolitain

Conseiller territorial Boucle Nord de Seine





DIRECTION GENERALE

OBJET : ADOPTION DU REGLEMENT INTERIEUR DE COLOMBES HABITAT PUBLIC

N° *M*

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

SÉANCE DU 24 JUIN 2026

L'an Deux Mille Vingt-Six, le 24 Juin, les membres du Conseil d'Administration de l'Office se sont réunis sous la présidence de Monsieur Joakim GIACOMONI, Président de l'Office,

Nombre d'administrateurs : *24*
Administrateurs en attente de désignation : *1*
Présents : *26*
Représentés : *3*
Excusés :
Absents :
Votes pour : *23*
Votes contre :
Abstentions :
Publiée le :

Le Conseil d'Administration,

Après avoir entendu le rapport de Monsieur Le Président,

Vu le Code de la construction et de l'habitation notamment ses articles L. 421-10 et R 421-16,

Vu le règlement intérieur de Colombes Habitat Public ;

Sur proposition du Président du Conseil d'Administration,

DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

Le règlement intérieur de l'Office est modifié ainsi qu'il suit :

I.- L'article 11 est complété par l'alinéa suivant :

« Le Président peut confier à un Vice-Président toute mission relevant du suivi de l'activité de l'Office ».

II.- Après le troisième alinéa de l'article 12 est inséré l'alinéa suivant :

« Il propose au Conseil d'administration de fixer les orientations générales de l'activité de l'Office et veille à leur mise en œuvre par le Directeur général.

III.- Après le huitième alinéa de l'article 13, sont ajoutés les trois alinéas suivants :

« Le Président veille à l'exécution par le Directeur général des décisions du Bureau.

Le Président peut saisir le Bureau de toute question relevant des compétences de celui-ci.

Le Président peut informer le Bureau de toute question relevant de la gestion générale de l'Office.

IV.- Le dernier alinéa de l'article 15 est remplacé par l'alinéa suivant :

« Le Directeur Général de l'Office prend les décisions relatives aux marchés de l'Office au vu, le cas échéant, de l'avis de la commission et après en avoir informé le Président ».

V.- L'article 17 est modifié ainsi qu'il suit :

1° Après le troisième alinéa de l'article 17, sont ajoutés les deux alinéas suivants :

« Le Directeur général dirige l'activité de l'Office dans le cadre des orientations générales fixées par le Conseil d'administration et en rend compte régulièrement à son Président.

Il consulte préalablement le Président avant toute décision portant sur :

- l'organisation des services de l'Office ;
- le recrutement ou la cessation de fonctions des cadres dirigeants ;
- la conclusion des marchés dont le montant est supérieur à 90 000 euros ;
- les opérations importantes de placement de fonds, de gestion de la dette et de gestion de trésorerie.

2° Le quatrième alinéa est complété par la phrase suivante :

« Il en rend compte au Président ».

3° La première phrase du huitième alinéa est remplacée par la phrase suivante :

« Sous l'autorité du Président, le Directeur Général a autorité sur les services, recrute, nomme et, le cas échéant, licencie le personnel ».

4° Après le neuvième alinéa, sont insérés les deux alinéas suivants :

« Il rend compte également au Président, au moins chaque mois, de ses principales décisions de gestion, notamment en matière d'exécution budgétaire, de ressources humaines, de marchés et de contentieux.

Le Président peut demander au Directeur général communication de tout document relatif à la gestion de l'Office ».

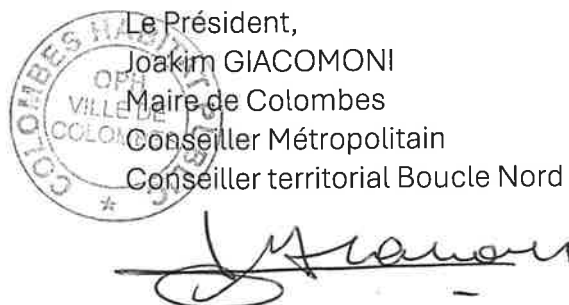
ARTICLE DEUXIEME :

Le Directeur général de l'Office est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine.

Suivent les signatures

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,
Joakim GIACOMONI
Maire de Colombes
Conseiller Métropolitain
Conseiller territorial Boucle Nord de Seine





DIRECTION GENERALE

CL/NP

Le 23/06/2026

REGLEMENT INTERIEUR DE « COLOMBES HABITAT PUBLIC »

Modification n° 5 du 24 Juin 2026

L'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré de la Ville de Colombes, institué par Décret du 3 Février 1921 a été transformé en Office Public d'Aménagement et de Construction par arrêté préfectoral n° 2005/260 du 7 Septembre 2005, et en Office Public de l'Habitat par ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} Février 2007,

L'Office Public de l'Habitat de la Ville de Colombes Rattaché à l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine est régi, notamment par :

- ❖ La Loi n° 71-579 du 16 Juillet 1971
- ❖ Le Décret n° 73-986 du 22 Octobre 1973
- ❖ Le Décret du 14 Mars 1986
- ❖ La Loi n° 86-1290 du 23 Décembre 1986
- ❖ La Loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985 art. 29 I Journal Officiel du 19 Juillet 1985
- ❖ La Loi n° 94-624 du 21 Juillet 1994 art. 40 Journal Officiel du 24 Juillet 1994
- ❖ La Loi n° 98-87 du 19 Février 1998 art. 2 II Journal Officiel du 20 Février 1998
- ❖ La Loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 art. 41 Journal Officiel du 31 Juillet 1998
- ❖ La Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 art. 82 I, art. 146 1° Journal Officiel du 14 Décembre 2000
- ❖ Le Décret 79-197 du 7 Mars 1979
- ❖ Le Décret 87-1036 du 24 Décembre 1987
- ❖ Le Décret 87-158 du 9 Mars 1987
- ❖ Le Décret 88-921 du 9 Septembre 1988 art. 7
- ❖ Le Décret 92-726 du 29 Juillet 1992
- ❖ Le Décret 91-385 du 23 Avril 1991
- ❖ Le Décret 99-188 du 12 Mars 1999
- ❖ Le Décret 93-852 du 17 Juin 1993
- ❖ L'ordonnance 2007-137 du 1^{er} Février 2007
- ❖ Le décret 2008-566 du 18 juin 2008
- ❖ La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018

Les dispositions de ces textes étant reprises par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Le présent règlement intérieur est établi en application des dispositions de l'article R. 421-16 1° du Code de la Construction et de l'Habitation.

Modification n° 5 du 24 Juin 2026

Il complète et codifie, en tant que de besoin, les dispositions législatives et réglementaires édictées pour fixer l'objet, la compétence et le fonctionnement de l'Office.

Ce document a été soumis pour adoption au Conseil d'Administration de l'Office en sa séance d'installation du 9 Juin 2026.

TITRE I –DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} – Siège social

Le siège social de «Colombes Habitat Public » est fixé à Colombes (92700) – 29 Avenue Henri Barbusse.

Article 2 – Objet

« Colombes Habitat Public » a pour objet l'ensemble des activités énumérées par les articles L. 421-et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation sur l'ensemble du territoire Boucle Nord de Seine et notamment :

- ❖ réaliser principalement de la location des opérations répondant aux conditions des articles L. 351-2 et L. 411-1 et gérer des immeubles faisant l'objet de ces opérations,
- ❖ réaliser pour leur compte ou le compte de tiers (...) toutes les interventions foncières, actions ou opérations d'aménagement,
- ❖ gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à des organismes appartenant aux deux premiers secteurs locatifs,
- ❖ réaliser en qualité de prestataire de services, des opérations portant sur tout immeuble à usage principal d'habitation. Ils peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde,
- ❖ réaliser, rénover ou acquérir et améliorer en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques, à titre de résidence principale, des logements destinés à des personnes de ressources modestes,
- ❖ assister à titre de prestataires de services, des personnes physiques et des sociétés de construction, pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation en vue de leur location accession,
- ❖ construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession,
- ❖ acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du Préfet, des hôtels meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté,
- ❖ construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou des personnes morales, des résidences hôtelières à vocation sociale,

Modification n° 5 du 24 Juin 2026

- ❖ souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par l'autorité administrative, d'être syndic de copropriété d'immeubles ainsi réalisés, et d'exercer les fonctions d'Administrateur de biens pour les mêmes immeubles,
- ❖ vendre des ouvrages de bâtiments aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux SEM ou de les acquérir auprès d'eux par contrat de vente d'immeubles à construire.

Les Offices peuvent également souscrire ou acquérir :

- ❖ des parts ou actions émises par les sociétés d'HLM, les SEM d'aménagement, de construction ou de gestion des logements sociaux et des sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré,
- ❖ des parts dans le capital des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété,
- ❖ des parts de SCI (régies par les articles L. 443 6-2 et 5).

A titre subsidiaire,

- ❖ construire des établissements d'hébergement,
- ❖ créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs définis au 2° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,
- ❖ intervenir comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures prévues à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code,
- ❖ racheter, dans le cadre de la garantie de rachat incluse dans les garanties prévues à l'article L. 411-2, des logements en vue de leur revente, à titre de résidence principale, à des personnes physiques de ressources modestes, en respectant des prix de vente maximaux fixés par l'autorité administrative,
- ❖ être syndic de copropriété et Administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. construire, acquérir et gérer des résidences universitaires dans les conditions définies à l'article L. 631-12,
- ❖ construire et acquérir, dans la limite de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme, des logements locatifs dont le loyer n'excède pas les plafonds mentionnés au titre IX du livre III et destinés à être occupés par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds mentionnés au même titre IX. Ils peuvent également améliorer, attribuer, gérer et céder de tels logements,



Modification n° 5 du 24 Juin 2026

- ❖ Dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel.

Article 3 – Compétence territoriale

Conformément aux dispositions de l'article L. 421-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'activité de «Colombes Habitat Public» s'exerce de plein droit à la Ville de Colombes et au territoire de l'établissement public territorial de rattachement Boucle Nord de Seine, ainsi que sur les territoires de la Région « Ile-de-France » et des départements limitrophes, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

TITRE II –DISPOSITIONS GENERALES

Article 4 – Conseil d'Administration – Composition

En application de l'articles R. 421-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (Décret n° 2022-706 du 26 avril 2022), le Conseil d'Administration se compose de 24 membres :

- ❖ Treize sont les représentants de la collectivité territoriale désignés par son organe délibérant dont sept en son sein et six personnalités qualifiées qui ne sont pas des élus de la collectivité ou de l'établissement public de rattachement, sont choisis en qualité de personnalités qualifiées au regard des interventions de l'Office dans le domaine des politiques de l'habitat.
- ❖ 1 membre représentant d'associations agréée(s) dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées,
- ❖ 1 membre désigné par le Conseil d'Administration des Caisses d'Allocations Familiales existant dans le département du siège de l'Office,
- ❖ 1 membre désigné par les Organismes collecteurs de la participation des employeurs à la construction dans le département,
- ❖ 4 membres élus par les locataires, dans les conditions fixées à l'article R. 421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- ❖ 4 membres désignés pour représenter la délégation du personnel du CSE.

Modification n° 5 du 24 Juin 2026

Article 5 – Durée du mandat des Administrateurs

- I – Les membres du Conseil d'Administration, à l'exception des représentants des locataires désignés en application de l'article R. 421-7, font l'objet d'une nouvelle désignation après chaque renouvellement total de l'organe délibérant ou de la date de renouvellement d'une série sortante de l'organe délibérant, selon que l'Office est rattaché à une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou à un département.
- Lors de sa première réunion suivant son renouvellement, l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement détermine l'effectif et la composition du Conseil d'Administration dans la limite de 35 membres dans les conditions prévues à l'article R. 421-4. L'organe exécutif de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement invite ensuite les autorités chargées de désigner les autres membres du Conseil d'Administration à faire connaître leurs représentants.
- II – En cas de suspension ou de dissolution de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement de l'Office, le mandat des membres du Conseil d'Administration est prolongé jusqu'à la désignation de leurs successeurs par les autorités habilitées à procéder à cette désignation, dans les conditions prévues au I.
- III – En cas de changement de rattachement de l'Office, les membres du Conseil d'Administration font l'objet d'une nouvelle désignation, à l'exception des représentants des locataires qui sont désignés dans les conditions prévues au II de l'article R. 421-1, dans les conditions prévues au I.
- IV – A l'issue de la fusion de plusieurs Offices, les membres du Conseil d'Administration de l'Office résultant de la fusion, à l'exception des représentants des locataires qui sont désignés dans les conditions prévues au III de l'article R. 421-1, font l'objet d'une nouvelle désignation dans les conditions prévues au I.
- V. – Si un membre vient à cesser ses fonctions au Conseil d'Administration avant l'expiration de la durée normale de son mandat ou s'il est déclaré démissionnaire en application, selon les cas, des dispositions de l'article L. 421-13, de l'article L. 423-12, du 6° de l'article R. 421-7 ou de l'article R. 421-9, il est procédé immédiatement à son remplacement, pour la durée du mandat restant à courir.
- VI. – Les institutions mentionnées au 2° de l'article L. 421-8 peuvent remplacer à tout moment, avant l'expiration de la durée normale de son mandat, le représentant qu'elles ont désigné.

Modification n° 5 du 24 Juin 2026

Article 6 – Incompatibilité - Démission

Les conditions d'éligibilité sont fixées à l'article R. 421-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ne sont pas éligibles ou sont déclarés démissionnaires d'Office, les membres du Conseil d'Administration qui se trouvent dans un cas d'incapacité ou d'indignité prévu par les lois électorales, à l'exception des incapacités relatives à la nationalité, qui tomberaient sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation ou qui entreraient dans l'une des situations prévues à l'alinéa suivant.

Les membres du Conseil d'Administration ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt, occuper une fonction dans les entreprises privées traitant avec l'Office pour des marchés de travaux ou de fournitures ou assurer des prestations pour ces entreprises. Sous réserve des dispositions de l'article R. 421-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, ils ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours à titre onéreux à l'Etablissement, ni recevoir de celui-ci des avantages directs ou indirects, sous quelque forme que ce soit, du fait de leurs fonctions.

En application de l'article L. 421-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, tout membre du Conseil d'Administration qui, sans motifs reconnus légitimes par ce dernier, a manqué à trois convocations successives, peut être, après avoir été admis à fournir ses explications, déclaré démissionnaire par le Préfet et remplacé immédiatement.

Article 7 – Indemnités – Frais de déplacement

Conformément à l'article R. 421-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, le mandat de tous les Administrateurs est gratuit.

Toutefois, le Conseil d'Administration peut décider dans les conditions prévues par ce même article, de l'allocation d'une indemnité compensatrice aux Administrateurs salariés ainsi que le remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil d'Administration.

Article 8 – Pouvoirs du Conseil d'Administration

Aux termes de l'article R. 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration :

- ❖ Décide la politique générale de l'Office,
- ❖ Adopte le règlement intérieur de l'Office,
- ❖ Vote le budget, approuve les comptes, se prononce sur l'affectation du résultat et exerce les compétences que lui confèrent les dispositions de la section 1 du chapitre III du titre II du livre IV (partie réglementaire). Il donne quitus au Directeur Général,
- ❖ Décide des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation,
- ❖ Arrête les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine,
- ❖ Décide des actes de disposition,
- ❖ Autorise les emprunts et décide des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'Office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie.

Modification n° 5 du 24 Juin 2026

- ❖ Autorise les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts ~~sociales ou d'actions en~~ application des articles L. 421-2 et R. 421-3 ;
- ❖ Autorise les transactions ;
- ❖ Nomme le Directeur Général et autorise le Président du Conseil d'Administration à signer le contrat entre l'Office et le Directeur Général. Il approuve chaque année le montant de la part variable de la rémunération attribué au Directeur Général. Cette même disposition peut faire l'objet d'une délégation de compétence au Bureau du Conseil d'Administration selon l'application de l'article R. 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il met fin aux fonctions du Directeur Général, sur proposition du Président ;
- ❖ Autorise, selon le cas, le Président ou le Directeur Général à ester en justice, en application des articles R. 421-17 ou R. 421-18 ; toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le Directeur Général peut intenter une action en justice sans cette autorisation.
- ❖ Le Bureau du Conseil d'Administration peut recevoir délégation de compétences pour l'exercice des attributions du Conseil d'Administration, hormis celles mentionnées aux 1°, 2°, 3°, et 5°.
- ❖ Concernant l'exercice des attributions mentionnées au 10°, le Conseil d'Administration ne peut déléguer au Bureau du Conseil d'Administration ni l'autorisation donnée au Président de signer le contrat et ses avenants entre l'Office et le Directeur Général, ni la décision de mettre fin aux fonctions du Directeur Général.
- ❖ Le Bureau du Conseil d'Administration peut, par délégation du Conseil d'Administration et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire les emprunts et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, et de recourir aux crédits de trésorerie. Il peut également, dans les mêmes conditions, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'Office.

Le Bureau du Conseil d'Administration rend compte de son activité au Conseil d'Administration.

Article 9 – Réunions du Conseil d'Administration

1 – Sessions et enregistrement

Le Conseil d'Administration se réunit au moins trois fois par an, au siège de l'Office situé 29 avenue Henri Barbusse à Colombes, sur convocation de son Président. Chaque séance du Conseil d'Administration fait systématiquement l'objet d'un enregistrement.

La convocation du Conseil d'Administration est de droit lorsqu'elle est demandée par le tiers au moins de ses membres.

Dans ce cas, la convocation contient l'indication précise de l'objet de la réunion et l'Assemblée convoquée ne peut délibérer valablement que sur la ou les questions inscrites à l'ordre du jour.

En termes d'enregistrement, la loi Elan du 23 novembre 2018 et le décret n° 2019-462 du 16 mai 2019 ont autorisé le recours aux technologies de communication à distance (moyens de visioconférence ou de télécommunication) pour la tenue des réunions du Conseil d'Administration des Offices Publics de l'Habitat.

En application de la loi susvisée, ce dispositif pourra être mis en œuvre sur décision de Monsieur Le Président.

Modification n° 5 du 24 Juin 2026

Par délibération en date du 12 avril 2022, le Conseil d'Administration a décidé d'étendre ce même dispositif, aux différentes commissions de l'Office, lesquelles pourront avoir recours aux mêmes moyens de technologies de communication à distance.

2 – Convocations

Les convocations seront faites par courrier ou mail. L'ordre du jour des délibérations devra être porté à la connaissance des membres du Conseil d'Administration au moins dix jours avant la date de la réunion.

Toutefois, en cas d'urgence dûment motivée, le délai de convocation pourra être ramené à trois jours francs, tous les moyens appropriés pouvant être utilisés pour annoncer cette réunion.

3 – Quorum – Vote – Participation aux séances

Le Conseil d'Administration ne peut valablement délibérer que si les deux tiers des membres ayant voix délibérative au moins assistent à la séance ou sont représentés.

Un Administrateur ne peut se faire représenter que par un autre Administrateur muni d'un pouvoir signé de l'Administrateur représenté. Chaque Administrateur ne peut recevoir plus de deux mandats.

Tout Administrateur personnellement intéressé à une affaire en discussion, ne peut prendre part à la décision, mais il compte pour la détermination du quorum.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des membres du Conseil d'Administration ayant voix délibérative présents ou représentés, à l'exception des décisions relatives à la nomination du Directeur Général et à la cessation de ses fonctions qui sont prises à la majorité des deux tiers des membres ayant voix délibérative, présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Au cas où le quorum déterminé dans les conditions prévues aux alinéas ci-dessus du présent article n'est pas atteint, le Président peut immédiatement procéder à une nouvelle convocation du Conseil d'Administration, lequel délibère, dès lors, valablement, quel que soit le nombre des membres présents ou valablement représentés.

Les décisions sont alors prises à la majorité des membres ayant voix délibérative, présents ou représentés et en cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Le mode ordinaire de vote à lieu à main levée.

Le vote par bulletin secret est, dès lors qu'un seul Administrateur en fait la demande, applicable à toutes les élections ou à toutes désignations de personnes auxquelles le Conseil d'Administration est appelé à procéder.

Les séances du Conseil d'Administration ne sont pas publiques.

Outre les membres du Conseil d'Administration, y assistent régulièrement, et à titre consultatif, conformément à l'article R 421-21 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- ❖ Monsieur Le Préfet des Hauts-de-Seine, Commissaire du Gouvernement ou son représentant,

Modification n° 5 du 24 Juin 2026

ainsi que :

- ❖ Le Directeur Général de «Colombes Habitat Public» qui peut se faire assister par les personnes appelées à donner des renseignements sur les questions en discussion ou à présenter des rapports ou observations techniques, ainsi que par des agents de «Colombes Habitat Public» dont la présence est nécessaire pour la bonne marche des services.

Peuvent en outre, être admises, à titre exceptionnel :

- ❖ Les personnes qui auront demandé à être entendues, et dont le Conseil d'Administration aura décidé l'audition.

Lorsque le Conseil d'Administration aura accepté d'entendre l'une quelconque des personnes désignées ci-dessus, celle-ci ne peut participer à la réunion que dans le cadre de la question régulièrement inscrite à l'ordre du jour et pour laquelle elle aura été appelée.

- ❖ Les membres du Conseil d'Administration, ainsi que les personnes appelées à participer aux débats, sont impérativement soumis à l'obligation stricte de discrétion professionnelle à raison de tous les faits et documents dont ils ont eu connaissance en cette qualité.

4 – Délibération – Procès-verbal de séance

Il est tenu procès-verbal de toutes les séances du Conseil d'Administration.

Un projet de procès-verbal est adressé aux Administrateurs avant la séance suivante du Conseil d'Administration, sauf cas exceptionnels liés à une situation d'urgence ou à des difficultés d'ordre technique, concernant lequel les Administrateurs peuvent présenter leurs observations éventuelles avant son adoption en début de séance.

Le procès-verbal est adopté par le Conseil d'Administration lors de la réunion qui suit cet envoi.

Le registre des délibérations est conservé au siège de «Colombes Habitat Public» sous la responsabilité du Directeur Général qui est habilité à en délivrer des extraits certifiés conformes.

Article 10 – Réunions des commissions

En application de l'article 9 du présent règlement intérieur, et en cas de force majeure, les différentes commissions de l'Office suivantes : Bureau du Conseil d'Administration, CALEOL, CAO, CCL, pourront se réunir, sur décision du Président de chacune d'entre elles, en ayant recours aux mêmes moyens de technologies de communication à distance.

Article 11 – Election du Président et formation du Bureau du Conseil d'Administration

1 – Président

Le Conseil d'Administration élit le Président du Conseil d'Administration, à la majorité absolue des membres en fonction ayant voix délibérative.

Il est procédé à une nouvelle élection du Président après chaque renouvellement du Conseil d'Administration dans les cas prévus aux I à IV de l'article R. 421-8, ainsi qu'en cas de cessation anticipée de ses fonctions d'Administrateur ou d'empêchement définitif.

Le Président peut confier à un Vice-Président toute mission relevant du suivi de l'activité de l'Office.

2 – Bureau du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration forme en son sein, un Bureau du Conseil d'Administration qui comprend le Président du Conseil d'Administration, Président de droit du Bureau du Conseil d'Administration, et quatre à six autres membres, dont au moins un représentant des locataires, élus au scrutin majoritaire, dans les conditions prévues à l'article R 421-12.

Ces membres ne peuvent être élus au premier tour du scrutin s'ils ont réuni la majorité absolue des voix des membres du Conseil d'Administration ayant voix délibérative. En cas de partage des voix, celle du Président au Conseil d'Administration est prépondérante.

Le Bureau du Conseil d'Administration est élu après chaque renouvellement du Conseil d'Administration dans les conditions prévues aux I à IV de l'article R. 421-8.

Le Conseil d'Administration peut, toutefois, révoquer le Bureau du Conseil d'Administration ou un de ses membres, sans attendre le terme évoqué ci-dessus sous réserve de prendre cette décision à la majorité des trois quarts des membres en fonction ayant voix délibérative et désigner immédiatement, à la majorité simple, un nouveau Bureau du Conseil d'Administration ou un nouveau membre, selon le cas.

Sur proposition du Président, le Conseil d'Administration confère à un ou plusieurs membres du Bureau du Conseil d'Administration le titre de Vice-Président. Dans l'ordre de désignation, le Vice-Président assiste le Président dans ses fonctions et le supplée en cas d'absence ou d'empêchement.

Article 12 – Pouvoirs du Président

Le Président préside le Conseil d'Administration et le Bureau du Conseil d'Administration dont il fixe l'ordre du jour.

Il soumet au Conseil d'Administration, à l'occasion de l'examen du budget, un rapport sur la politique de l'Office pendant l'exercice en voie d'achèvement et pour l'exercice à venir.

Il propose au Conseil d'Administration la nomination du Directeur Général et, signe son contrat. Le cas échéant, il propose la cessation de ses fonctions.

Il propose au Conseil d'administration de fixer les orientations générales de l'activité de l'Office et veille à leur mise en œuvre par le Directeur Général.

Le Président représente l'Office auprès des pouvoirs publics, des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Il représente également en Justice pour les contentieux dans lesquels les Administrateurs ou le Directeur Général sont mis en cause à titre personnel dans le cadre de leurs fonctions.

Article 13 – Pouvoirs du Bureau du Conseil d'Administration

Dans le cadre des pouvoirs qui peuvent lui être confiés par le Conseil d'Administration et en application des dispositions de l'article R. 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bureau du Conseil d'Administration peut selon les articles suivants :

4° - Décide des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation,

6° - Décide des actes de disposition,

7° - Autorise les emprunts et décide des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'Office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie ainsi que des émissions de titres participatifs mentionnés à l'article L. 213-32 du code monétaire et financier.

8° - Autorise les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des articles L. 421-2 et R. 421-3 ,

9° - Autorise les transactions,

10° - Il approuve chaque année le montant de la part variable de la rémunération attribué au Directeur Général. Il autorise, le cas échéant, le Directeur Général, sur proposition du Président ou sur demande du Directeur Général, à assurer également la direction de la société de coordination dont l'Office est actionnaire,

11° - Autorise, selon le cas, le Président ou le Directeur Général à ester en justice, en application des articles R. 421-17 ou R. 421-18 ; toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le Directeur Général peut intenter une action en justice sans cette autorisation.

Le Président veille à l'exécution par le Directeur Général des décisions du Bureau.

Le Président peut saisir le Bureau de toute question relevant des compétences de celui-ci.

Le Président peut informer le Bureau de toute question relevant de la gestion générale de l'Office.

Le Directeur Général peut être chargé pour la durée de l'exercice de ses fonctions d'intenter au nom de l'Office les actions en justice ou de le défendre dans les cas définis par le Conseil d'Administration. Cette autorisation du Conseil d'Administration doit intervenir à chaque nouvelle désignation de ses membres intervenant en application du I de l'article R. 421-18. Le Conseil d'Administration peut à tout moment mettre fin à cette autorisation.

Le Bureau du Conseil d'Administration rend compte annuellement de son activité au Conseil d'Administration.

Article 14 – Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements

En vertu de l'article R. 441-9, la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements est composée comme suit :

Membres de droit ayant voix délibérative :

- ❖ 6 membres désignés par le Conseil d'Administration dont l'un a la qualité de représentant des locataires,
- ❖ Monsieur Le Maire ou son représentant,
- ❖ Monsieur Le Préfet du Département du siège de l'Office ou son représentant,
- ❖ Monsieur Le Président du Conseil de territoire de l'EPT ou son représentant.

Membres avec voix consultative :

- ❖ 1 représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique,
- ❖ 1 représentant des centres communaux d'action sociale ou 1 représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements sur demande du Président de la CALEOL,
- ❖ Les réservataires participent aux décisions de la CALEOL qui concernent l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Les membres permanents mentionnés ci-dessus élisent en leur sein à la majorité absolue un Président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

Un représentant du Centre Communal d'Action Sociale peut être appelé à siéger, à titre consultatif, par le Président de la Commission.

Le Directeur Général et ses collaborateurs concernés participent également, à titre consultatif, aux réunions de cette commission dont ils préparent et exécutent les décisions et assurent le secrétariat.

La Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements se réunit au moins une fois tous les deux mois ; elle rend compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an.

Article 15 – Commission d'Appels d'Offres

Conformément aux dispositions combinées des articles R. 433-2 et R. 433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que de l'article L. 1414-2 du Code Général des collectivités territoriales, la Commission d'Appels d'Offres est composée de la manière suivante :

Membres avec voix délibérative :

- ❖ Trois Administrateurs titulaires dont le Président, désignés par le Conseil d'Administration de l'OPH,
- ❖ Trois Administrateurs suppléants dont le Président, désignés par le Conseil d'Administration de l'OPH.

Modification n° 5 du 24 Juin 2026

Membres avec voix consultative (sur invitation du Président de la CAO)

- ❖ le comptable de la collectivité et un représentant du ministre chargé de la concurrence,
- ❖ Toute autre personne pour ses compétences.

Le quorum est atteint lorsque deux membres au moins sont présents. Si, après une première convocation, ce quorum n'est pas atteint, la commission est à nouveau convoquée. Elle se réunit alors valablement sans condition de quorum.

La commission établit son règlement intérieur.

Le Directeur Général de l'Office prend les décisions relatives aux marchés de l'Office au vu, le cas échéant, de l'avis de la commission et après en avoir informé le Président.

Article 16 – Commissions – Comité d'étude

Le Conseil d'Administration peut former en son sein des commissions chargées d'étudier les questions qu'il détermine expressément.

Elles sont convoquées par le Président du Conseil d'Administration, qui en est le Président de droit.

Au cours de la première réunion, les commissions désignent un Vice-Président qui peut les convoquer et les présider si le Président est absent ou empêché.

A ce jour, une Commission Sociale de Traitement des Impayés est existante, qui est saisie des demandes d'expulsion à la suite d'une procédure lancée pour cause d'impayés ou de nuisances.

Cette commission est composée de 4 membres du Conseil d'Administration.

Article 17 – Le Directeur Général

Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration, sur proposition du Président, cette nomination est notifiée au Ministre chargée de la Construction et de l'Habitation.

Les fonctions du Directeur Général sont incompatibles avec celles de membre du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général assiste avec voix consultative aux séances du Conseil d'Administration dont il prépare et exécute les décisions.

Le Directeur Général dirige l'activité de l'Office dans le cadre des orientations générales fixées par le Conseil d'administration et en rend compte régulièrement à son Président.

Il consulte préalablement le Président avant toute décision portant sur :

- l'organisation des services de l'Office ;
- le recrutement ou la cessation de fonctions des cadres dirigeants ;
- la conclusion des marchés dont le montant est supérieur à 90 000 euros ;
- les opérations importantes de placement de fonds, de gestion de la dette et de gestion de trésorerie.

Au terme de l'article R. 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est ordonnateur, passe tous actes et contrats au nom de l'Office et le représente dans tous les actes de la vie civile. Il en rend compte au Président.

Il représente l'Office en justice sauf dans les cas prévus à l'alinéa cinq de l'article R. 421-17 du même code. Il doit rendre compte au Conseil d'Administration des actions en justice qu'il a introduites.

Il est chargé de l'exécution des budgets et à ce titre, il engage, liquide et ordonnance toutes dépenses et recettes, et dirige l'activité de l'Office, dans le cadre des orientations générales fixées par le Conseil d'Administration.

Il peut, par délégation du Conseil d'Administration et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire les emprunts et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, et de recourir aux crédits de trésorerie. Il peut également, dans les mêmes conditions, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'Office. Il doit rendre compte au Conseil d'Administration des actions en la matière.

Sous l'autorité du Président, le Directeur Général a autorité sur les services, recrute, nomme et, le cas échéant, licencie le personnel.

Le Directeur Général rend compte de sa gestion au Conseil d'Administration et lui présente un rapport annuel en la matière.

Il rend compte également au Président, au moins chaque mois, de ses principales décisions de gestion, notamment en matière d'exécution budgétaire, de ressources humaines, de marchés et de contentieux.

Le Président peut demander au Directeur Général communication de tout document relatif à la gestion de l'Office

En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, ses pouvoirs sont assumés par l'un des Directeurs ou Chefs de service, désigné par le Conseil d'Administration.

La rémunération du Directeur Général est fixée conformément aux dispositions de l'article R. 421-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 18 – Le Commissaire du Gouvernement

Conformément à l'article R. 421-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Commissaire du Gouvernement est le Préfet du Département des Hauts-de-Seine.

Pour l'exécution de sa mission, le Commissaire du Gouvernement a tous pouvoirs d'investigation sur pièces et sur place.

Il assiste, avec voix consultative, aux séances du Conseil d'Administration. Il peut se faire représenter.

Il reçoit, dans les mêmes conditions que les membres du Conseil d'Administration, les convocations et ordres du jour qui doivent être adressés avant chaque séance.

Il reçoit également copie des procès-verbaux desdites séances ainsi que des décisions prises par délégation du Conseil d'Administration.

Il peut demander au Conseil d'Administration de délibérer sur toute question qu'il juge utile de lui soumettre, et le cas échéant, provoquer sa réunion.

Il est tenu régulièrement informé des projets et activités de l'Office Public de l'Habitat et reçoit communication des documents nécessaires à cet effet.

Article 19 – Contrôle économique et financier

Les Offices Publics de l'Habitat peuvent être soumis au contrôle économique et financier de l'Etat prévu par le Décret n° 55-733 du 26 Mai 1955, dans les conditions prévues par un arrêté du Ministre des Finances et des Affaires Economiques.

Article 20 – Modification du règlement intérieur

Le présent règlement pourra être modifié ou complété par le Conseil d'Administration, soit :

- ❖ A l'initiative du Président dans le cas où la parution ultérieure de textes législatifs ou réglementaires exigerait une adaptation du présent règlement et uniquement sur les points concernés par ces textes,
- ❖ Sur proposition des deux tiers au moins des membres du Conseil d'Administration,
- ❖ Dans la limite des dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date des modifications.

Le Président

Joakim GIACOMONI
Président de Colombes Habitat Public
Maire de Colombes
Conseiller Métropolitain
Conseiller territorial Boucle Nord de Seine



DIRECTION GENERALE

OBJET : APPROBATION DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE COLOMBES HABITAT PUBLIC

N° 12

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

SÉANCE DU 24 JUIN 2026

L'an Deux Mille Vingt-Six, le 24 Juin, les membres du Conseil d'Administration de l'Office se sont réunis sous la présidence de Monsieur Joakim GIACOMONI, Président de l'Office,

Nombre d'administrateurs : 24
Administrateurs en attente de désignation : 1
Présents : 2
Représentés : 3
Excusés :
Absents :
Votes pour : 23
Votes contre :
Abstentions :
Publiée le :

Le Conseil d'Administration,

Vu le Code de Construction et de l'Habitation ;

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 6 octobre 2022 relative aux orientations définies par le Conseil d'administration applicables à l'attribution des logements de Colombes Habitat Public ;

Considérant que l'article L.441-2 du code de la construction et de l'habitation dispose qu'il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) ;

Considérant que la commission a pour objet d'attribuer nominativement les logements locatifs et d'émettre un avis sur les dossiers des locataires dont les conditions d'occupation relèvent des situations visées à l'article L. 442-5-2 du même code ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.449-1, le Conseil d'administration de l'organisme établit le règlement intérieur de la commission qui fixe les modalités d'organisation, de fonctionnement et les règles de quorum qui régissent les délibérations de la CALEOL ;

Considérant que le règlement intérieur arrête les modalités selon lesquelles la Commission d'attribution des logements et d'occupation des logements exerce ses missions en veillant au respect :

Des dispositions de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Du II de l'article L. 441-2-3 du CCH, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

Des orientations fixées par la Conférence intercommunale du logement ;

Des orientations définies par le Conseil d'administration applicables à l'attribution des logements de Colombes Habitat Public ;

Du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-8 du CCH.

DELIBERE

ARTICLE UNIQUE :

Approuve le règlement intérieur de la Commission d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements ci-annexé.

Suivent les signatures

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,

Joakim GIACOMONI

Maire de Colombes

Conseiller Métropolitain

Conseiller territorial Boucle Nord de Seine



Règlement intérieur de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

Préambule :

L'article L.441-2 du code de la construction et de l'habitation dispose qu'il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

La commission a pour objet d'attribuer nominativement les logements locatifs et d'émettre un avis sur les dossiers des locataires dont les conditions d'occupation relèvent des situations visées à l'article L. 442-5-2 du même code.

Aux termes de l'article R.449-1, le Conseil d'administration de l'organisme établit le règlement intérieur de la commission qui fixe les modalités d'organisation, de fonctionnement ainsi que les règles de quorum qui régissent les délibérations de la CALEOL.

Le présent règlement intérieur arrête ainsi les modalités selon lesquelles la Commission d'attribution des logements et d'occupation des logements exerce ses missions en veillant au respect :

- Des orientations définies par le Conseil d'administration applicables à l'attribution des logements de Colombes Habitat Public ;
- Des dispositions de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- Du II de l'article L. 441-2-3 du CCH, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- Des orientations fixées par la Conférence intercommunale du logement ;
- Du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-8 du CCH.

Le règlement intérieur de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est mis en ligne sur le site internet de Colombes Habitat Public afin d'être rendu public.

Article 1 – Objet

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) a pour objet l'attribution nominative des logements construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

La CALEOL exerce sa mission dans le respect des articles L.441-1 et L.441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, portant respectivement les objectifs généraux des attributions de logements, les critères de priorité et les modalités de reconnaissance DALO.

La Commission attribue les logements en veillant à l'équilibre de peuplement des populations et au maintien de la mixité sociale au sein du patrimoine. Les logements sont attribués au regard des engagements généraux définis dans la politique des attributions adoptée par le Conseil d'administration.

Les services de Colombes Habitat Public procèdent, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, à l'examen des dossiers des locataires relevant des situations énumérées à l'article L.442-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

La commission constate la situation des locataires concernés, et définit les caractéristiques d'un logement adapté à leur besoin. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Sur la base de l'avis émis par la commission, Colombes Habitat Public procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

La CALEOL exerce ses missions sur l'ensemble du territoire de compétence de Colombes Habitat Public.

Article 2 – Composition de la Commission

La commission est composée :

2.1 Membres avec voix délibérative

- Six membres désignés par le Conseil d'administration en son sein, dont l'un à la qualité de représentant des locataires ;
- Le Préfet du département des Hauts de Seine ou son représentant ;
- Le Président du Conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine ou son représentant ;
- Le Maire de la commune de Colombes ou son représentant ;
- Pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 du CCH et comprenant l'attribution des logements, le Président de la Commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant.

2.2 Membres avec voix consultative

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH ;
- Les réservataires, non membres de droit, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant du centre communal d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département des Hauts de Seine.

Article 3 – Durée des mandats

La durée du mandat des membres de la CALEOL désignés par le Conseil d'administration est égale à la durée de son mandat d'administrateur de Colombes Habitat Public. Le mandat des membres de la CALEOL cesse par la démission ou par la perte de la qualité d'administrateur.

Le mandat du représentant des locataires cesse en même temps que cesse le mandat d'administrateur élu représentant les locataires ou lorsque le représentant n'est plus locataire d'un logement de Colombes Habitat Public.

Les membres de la commission peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'administration qui pourvoit immédiatement à leur remplacement.

En cas de poste devenu vacant, le Conseil d'administration désignera un nouveau membre, au cours de sa séance la plus proche.

Article 4 – Présidence

Les membres issus du Conseil d'administration élisent, en leur sein, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

La durée des fonctions du Président est égale au maximum à la durée de son mandat d'administrateur de Colombes Habitat Public.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, les membres élisent, selon les mêmes modalités, en début de séance, à la majorité absolue des présents ou représentés, le Président de séance.

Cette élection est consignée par dans le procès-verbal de la séance.

Article 5 – Périodicité, convocation et lieu des séances

Le secrétariat des commissions d'attribution est assuré par le service gestion locative de l'organisme.

La Commission se réunit en principe tous les 15 jours au siège de Colombe Habitat Public.

Un calendrier prévisionnel des dates retenues pour les réunions de la CALEOL est adressé à tous les membres au début de chaque semestre.

Sur décision du Président, afin de permettre la plus large participation des membres de la CALEOL et la tenue de réunions de la Commission en nombre suffisant pour limiter la vacance et assurer l'attribution des logements rapidement au bénéfice des demandeurs :

- la CALEOL peut se réunir en visioconférence ;
- la CALEOL peut également se tenir de façon mixte, certains membres étant physiquement réunis, d'autres présents par visioconférence ;

Le cas échéant, un lien de connexion sécurisé à la réunion est adressé par mail avant la tenue de la réunion.

Article 6 – Quorum et délibération

La commission peut valablement délibérer si au moins cinq des neuf membres ayant voix délibérative sont présents ou représentés. Les membres à voix délibératives qui participent à la séance en visioconférence sont réputés présents pour le calcul du quorum.

La représentation des membres peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre ayant voix délibérative. Chaque membre ne peut recevoir qu'un pouvoir. Le pouvoir est nominatif et formalisé par écrit.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents et représentés. La voix du Maire de la ville de COLOMBES, ou de son représentant, est prépondérante en cas de partage égal des voix.

Les services de Colombes Habitat Public dressent le procès-verbal à l'issue de chaque commission. Il est signé à la séance qui suit par le président de la séance.

Article 7 – Décisions de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

7.1 Critères d'attribution

Pour chaque dossier examiné, la CALEOL fonde sa décision en s'appuyant sur les dispositions légales, réglementaires, et conventionnelles suivantes :

- Articles L. 441-1 et L. 441-2-3 du CCH, en tenant compte des objectifs fixés aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du même code relatifs aux conditions d'attribution des logements et aux conditions de ressources des demandeurs ;
- Politique générale des attributions définie par le Conseil d'administration ;
- Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées;
- Conférence intercommunale du logement (CIL) ;
- Convention intercommunale d'attribution (CIA) ;
- Accord collectif départemental
- Conventions de réservation ;
- Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

7.2 - Présentation des dossiers

Pour être examinés par la CALEOL, les dossiers présentés doivent :

- Etre pourvus d'un numéro unique d'enregistrement ;
- Respecter les plafonds de ressources légaux au sens de l'article L 441 du CCH ;
- Avoir fourni une pièce d'identité ou un titre de séjour valable pour le demandeur et le codemandeur.

Les dossiers sont présentés en séance sous forme de fiches individuelles de synthèse par le service logement de Colombes Habitat Public.

Les dossiers contiennent des éléments sur la situation familiale et financière des demandeurs, et les caractéristiques du logement permettant de justifier l'adéquation de la proposition aux caractéristiques du candidat.

La commission d'attribution examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

Il est fait exception à cette obligation dans les cas suivants :

- Candidatures reconnues prioritaires désignées par le préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (DALO) ;
- En cas d'insuffisance du nombre de candidats. Le cas échéant, les réservataires ne présentant pas trois dossiers doivent notifier par écrit à la commission l'insuffisance du nombre de candidats. Les éléments justificatifs de l'insuffisance du nombre de candidatures sont conservés.

7.3 Nature des décisions rendues

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes, motivée explicitement :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;
- Attribution par ordre de priorité du logement proposé en classant les candidats, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui ;
- Attribution du logement sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative est manquante au moment de l'examen en commission ; le bail sera obligatoirement signé si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution et si les conditions d'accès au logement social ne sont pas remises en cause ;
- Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- Rejet/refus d'attribution pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

La CALEOL peut reporter l'examen d'un dossier à la prochaine séance, dans l'attente d'informations complémentaires.

Dans le cadre des articles L.442-6 et L.353-15 du CCH, en cas de démolition, la CALEOL est informée des relogements effectués, après transmission des éléments détaillant la situation familiale et financière des ménages occupants ainsi que de l'offre de relogement acceptée.

Après chaque réunion, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le président de séance.

Tout refus d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant les motifs du refus.

Le service habilité de Colombes Habitat Public adresse les propositions de logement aux demandeurs retenus par la CALEOL. Ces propositions ont une validité de dix jours.

Passé ce délai, une non-réponse équivaut à un refus et le demandeur suivant se verra proposer le logement concerné.

Article 8 - Procédure d'urgence et relogement à titre précaire

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors des CALEOL, hors cas d'extrême urgence et hors cas de programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

En effet, sont exclues d'un examen en CALEOL, les conventions d'occupation précaires passées dans le cadre d'un relogement temporaire suite à un sinistre, péril ou catastrophes naturelles.

Dans les cas d'urgence, sur décision du directeur général, ou des services compétents de Colombes Habitat publics compétents, peuvent effectués un relogement provisoire.

Cette occupation temporaire du logement fait l'objet d'une information à la CALEOL, lors de la première réunion suivant l'intégration du logement.

Article 10 – Examen de l'occupation des logements

Colombes Habitat Public examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement.

Les services transmettent à la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- 1° Sur-occupation du logement telle que définie à l'article L. 822-10 et R. 822-25 du CCH ;
- 2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du même code ;
- 3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- 5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins et ressources du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

L'avis de la CALEOL est notifié aux locataires concernés.

Sur la base de cet avis, Colombes Habitat Public procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

La commission se réunit, à ce titre, au moins deux fois par an.

Article 11 - Réunion sous forme numérique

Sur décision de son Président, la séance de la Commission peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance.

Dans le respect de la réglementation en vigueur, les modalités de fonctionnement des CALEOL tenues à distance permettent de garantir :

- L'équité d'examen, notamment, par la bonne information de l'ensemble des membres de la CALEOL, de la tenue d'une séance dématérialisée ;
- La confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs, notamment en proscrivant les transmissions d'informations personnelles sur les demandeurs par des outils non sécurisés ;
- La conformité à la réglementation en vigueur des délibérations des membres de la CALEOL ;

- La possibilité de renvoyer une décision à une séance physique sur simple demande d'un des membres de la CALEOL.

Les CALEOL numériques sont organisées selon les modalités suivantes :

- La convocation à la séance est doublée par une invitation par mail comprenant un lien permettant de se connecter à la réunion ;
- Seuls les participants invités peuvent se connecter ;
- Une salle d'attente permet au secrétariat de la CALEOL, sous l'autorité de sa présidence, d'accepter l'accès à la commission ;
- Les participants peuvent se voir, s'entendre et se parler (Vidéo) ;
- Le président procède à l'appel et indiquera la participation des membres en présentiel, en visioconférence ;
- Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion en la forme numérique ;
- Les fiches « candidat » sont présentées au moyen d'un partage d'écran permettant aux membres de visualiser les éléments nécessaires à la présentation du dossier ;
- Les décisions peuvent être orales, comme dans les CALEOL physiques.
- En cas d'incident technique, la délibération et la procédure de vote peuvent être reprises ou poursuivies dans les mêmes conditions.

Article 10 – Rapport d'activité de la CALEOL

Une fois par an, la CALEOL rend compte de son activité au Conseil d'administration de Colombes Habitat Public sous la forme d'un rapport détaillant les informations statistiques arrêtées au 31 décembre de l'année écoulée.

Article 11 – Confidentialité

Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au RGPD du 27 avril 2016, Colombes Habitat Public, responsable du traitement, sécurise l'accès et l'utilisation des données à caractère personnel traitées lors des réunions de la CALEOL.

Compte tenu du caractère nominatif des demandes, toutes les personnes appelées à assister aux réunions sont tenues à une obligation de réserve et de discrétion absolue à l'égard des informations portées à leur connaissance.

Il ne peut être fait état auprès de tiers d'informations, de documents, dont les procès-verbaux, auraient été portés à la connaissance de chaque membre au cours de la CALEOL.

Les membres de la CALEOL s'engagent à respecter, de façon absolue, les obligations suivantes et à les faire respecter par toute personne susceptible d'y avoir accès :

- Ne prendre aucune copie des documents et supports d'informations confiés, à l'exception de celles nécessaires pour les besoins de la commission ;
- N'utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées dans le présent règlement intérieur ;
- Ne divulguer ces documents ou informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- Prendre toutes mesures permettant d'éviter l'utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques ;

- Prendre toutes mesures, notamment de sécurité matérielle, pour assurer la conservation des documents et informations traités.

De même, les affectations prononcées nominativement ne seront divulguées aux demandeurs attributaires que par la notification qui en sera faite aux intéressés par les agents de l'OPH missionnés à cet effet.

Colombes, le



PRESIDENCE

OBJET : MODIFICATIONS DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

N° 13

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COLOMBES HABITAT PUBLIC – OPH DE LA VILLE DE COLOMBES

SÉANCE DU 24 JUIN 2026

L'an Deux Mille Vingt Six, le 24 juin, les membres du Conseil d'Administration de l'Office se sont réunis sous la présidence de Monsieur Joakim GIACOMONI, Président de l'Office,

Nombre d'administrateurs : 24
Administrateur en attente de désignation : 1
Présents : 13
Représentés : 4
Excusés :
Absents :
Votes pour : 23
Votes contre :
Abstentions :
Ne prennent pas part au vote :
Publiée le :

Le Conseil d'Administration,

Après avoir entendu le rapport de Monsieur Le Président,

Vu l'article L. 1414-2 du Code général des collectivités territoriales;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses article L.421-10, R. 421-18, R. 433-2 et R. 433-6 ;

Vu le règlement intérieur de la Commission d'appel d'offres ;

Considérant que le règlement intérieur de la Commission d'appel d'offres nécessite d'être actualisé afin de tenir compte du renouvellement de la composition de la Commission ainsi que des évolutions récentes du cadre juridique applicable aux Offices Publics de l'Habitat ;

Considérant qu'un projet de règlement intérieur révisé a été élaboré par les services de l'Office afin d'actualiser et de préciser les modalités de fonctionnement de la Commission ;

Considérant que l'examen de ce projet a conduit à proposer plusieurs dispositions complémentaires destinées à renforcer l'information de la Commission et à préciser le rôle de sa présidence ;

Considérant que les modifications présentées dans la présente délibération ont vocation à être intégrées au projet de règlement intérieur soumis à l'approbation du Conseil d'administration ;

Sur proposition du Président du Conseil d'administration,

DELIBERE

ARTICLE 1er :

Le projet de règlement intérieur de la Commission d'appel d'offres soumis à l'approbation du Conseil d'administration est complété par les dispositions suivantes : I.- A l'article 1^{er}, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque l'augmentation est inférieure ou égale à 5 % du montant initial hors taxes, la modification d'un marché soumis initialement à la Commission fait l'objet d'une information préalable du Président de la Commission.

Le Président peut soumettre cette modification à l'examen de la Commission s'il l'estime nécessaire, notamment au regard de l'enjeu opérationnel du marché. »

II.- Après l'article 3, il est inséré un article 3 bis intitulé « Le Vice-président », ainsi rédigé :

« La Commission d'appel d'offres élit un Vice-Président parmi ses membres titulaires.

Le Vice-Président est chargé d'assister le Président dans l'exercice de ses fonctions et notamment, sur demande de celle-ci, de :

- préparer les séances
- participer aux réunions préparatoires
- représenter la Présidente auprès des services
- signer les convocations et documents préparatoires »

III.- A l'article 4, le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« La CAO est convoquée par son Président. Le Président fixe l'ordre du jour de la Commission et peut décider du report ou du retrait de tout dossier inscrit à l'ordre du jour ».

IV.- Après l'article 4, il est inséré un article 4 bis intitulé « Information permanente » ainsi rédigé :

« Le Président de la CAO reçoit communication de l'ensemble des procédures de marché formalisées engagées par l'Office, dès leur lancement et à chaque étape de leur instruction.

Il peut demander communication de tout document utile à l'exercice de ses fonctions.

Le Directeur Général et les services de l'Office sont tenus de lui transmettre ces documents dans les meilleurs délais ».

V.- Le dernier alinéa de l'article 5 est remplacé par l'alinéa suivant :

« Lorsque le Directeur Général estime ne pas pouvoir suivre l'avis de la Commission, il motive sa décision et en informe sans délai le Président de la Commission ».

VI.- Après l'article 5, il est inséré un article 5 bis intitulé « Demande de réexamen » ainsi rédigé :

« Le Président de la CAO peut demander à la Commission une nouvelle délibération sur une procédure ou sur la modification d'un marché.

Dans ce cas, la décision du Directeur général ne peut intervenir avant cette nouvelle délibération. »

VII.- Après l'article 6, il est inséré un article 6 bis intitulé « Réunions préparatoires » ainsi rédigé :

« Le Président ou le Vice-Président peut réunir les services compétents afin de préparer les travaux de la CAO et d'obtenir toute précision sur les procédures en cours ».

VIII.- L'article 8 est complété par l'alinéa suivant :

« En outre, le Président du Conseil d'administration peut à tout moment inviter le Président de la Commission à présenter l'état de ses travaux au Conseil d'administration ».

ARTICLE 2 :

Le règlement intérieur de la Commission d'appel d'offres ainsi complété est approuvé.

Le Directeur général de l'Office est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine.

Suivent les signatures

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,
Joakim GIACOMONI
Maire de Colombes
Conseiller Métropolitain
Conseiller territorial Boucle Nord de Seine



Règlement Intérieur de la Commission d'Appel d'Offres

Le présent règlement intérieur définit l'organisation, les compétences et les modalités de fonctionnement de la Commission d'Appel d'Offres (CAO) de Colombes Habitat Public.

Il est adopté par le Conseil d'administration.

Il est établi conformément :

- Aux articles R.433-2 à R.433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Aux dispositions applicables du Code de la Commande Publique

Par application de l'article R.433-2 du Code de la construction et de l'habitation, les décisions relatives aux marchés de l'Office sont prises par le Directeur Général, au vu, le cas échéant, de l'avis de la Commission d'Appel d'Offres.

La Commission constitue une instance consultative obligatoire pour toutes les procédures de mise en concurrence portant sur des marchés dont le montant estimatif est supérieur aux seuils européens de procédure formalisée, mentionnés à l'article L. 2124-1 du code de la commande publique.

Article 1 – Champ d'intervention de la CAO

La Commission d'Appel d'Offres émet un avis préalable sur :

- L'examen des candidatures et des offres dans les procédures formalisées ouvertes
- L'examen des candidatures et la sélection des candidats admis à présenter une offre dans les procédures formalisées restreintes
- Le classement des offres
- Le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse
- Les modifications de marchés qu'elle a examinées, lorsque l'augmentation cumulée dépasse 5 % du montant initial hors taxes.

La décision d'attribution ou d'approbation relève du Directeur Général¹. Toute compétence non expressément prévue est exclue.

¹ Article R.433-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

Procédures formalisées

Procédures ouvertes

Dans le cadre de l'examen des procédures ouvertes, la Commission :

- Examine les candidatures
- Élimine les candidatures ne présentant pas les capacités requises
- Examine les offres
- Écarte les offres irrégulières, inacceptables ou inappropriées
- Classe les offres selon les critères du règlement de consultation
- Émet un avis motivé sur le choix de l'attributaire

Procédures restreintes

Dans le cadre de l'examen des procédures restreintes :

- La Commission examine les candidatures
- Élimine celles ne présentant pas les capacités suffisantes
- Arrête la liste des candidats admis à présenter une offre
- Examine les offres
- Écarte les offres irrégulières, inacceptables ou inappropriées
- Classe les offres selon les critères du règlement de consultation
- Émet un avis sur le choix de l'attributaire

La conduite des éventuelles négociations relève des services compétents.

Procédures infructueuses ou sans suite

La décision de déclarer une procédure infructueuse ou sans suite relève du Directeur Général, conformément à l'article R.433-2 du Code de la construction et de l'habitation.

La Commission peut être informée des circonstances ayant conduit à cette décision.

Modifications de marchés

La Commission émet un avis sur les modifications de marchés lorsque :

- Le marché initial a été soumis à son examen
- L'augmentation cumulée dépasse 5 % du montant initial hors taxes

Le calcul s'effectue en cumulant l'ensemble des avenants successifs.

Lorsque l'augmentation est inférieure ou égale à 5 % du montant initial hors taxes, la modification d'un marché soumis initialement à la Commission fait l'objet d'une information préalable du Président de la Commission.

Le Président peut soumettre cette modification à l'examen de la Commission s'il l'estime nécessaire, notamment au regard de l'enjeu opérationnel du marché.

Article 2 – Composition

La Commission d'Appel d'Offres est composée conformément aux dispositions applicables aux Offices Publics de l'Habitat.

Le Conseil d'administration désigne en son sein :

- Des membres titulaires,
- Pour chacun des membres titulaires, un membre suppléant nominativement désigné,
- Une Présidente de la CAO, choisie parmi les membres titulaires,
- Un suppléant de la Présidente, également désigné par le Conseil d'administration.

Le nombre de membres titulaires et suppléants est fixé par délibération du Conseil d'administration.

Peuvent assister aux séances avec voix consultative :

- Le Directeur Général
- Le Secrétaire Général,
- Le Responsable achats / marchés,
- Tout agent ou expert dont la présence est jugée utile.

Ces personnes assistent aux travaux de la Commission avec voix consultative et ne participent ni aux délibérations ni aux votes.

Article 3 – Suppléance et continuité

Suppléance de la Présidente

En cas d'absence, d'empêchement ou de conflit d'intérêts de la Présidente de la CAO, ses fonctions sont exercées par le suppléant désigné par le Conseil d'administration.

Le suppléant exerce l'intégralité des prérogatives de la Présidente pendant la durée de la suppléance.

Suppléance des membres titulaires

Chaque membre titulaire dispose d'un suppléant désigné nominativement par le Conseil d'administration.

Le suppléant siège :

- En cas d'absence du titulaire,
- En cas d'empêchement temporaire,
- En cas de conflit d'intérêts déclaré.

Le suppléant dispose des mêmes droits de vote que le titulaire qu'il remplace.

Un suppléant ne peut siéger qu'en remplacement du titulaire pour lequel il a été désigné.

Article 3bis – Le Vice-Président

La Commission d'appel d'offres élit un Vice-Président parmi ses membres titulaires.

Le Vice-Président est chargé d'assister le Président dans l'exercice de ses fonctions et notamment, sur demande de celle-ci, de :

- Préparer les séances
- Participer aux réunions préparatoires
- Représenter la Présidente auprès des services

- Signer les convocations et documents préparatoires

Article 4 – Convocation et dossier

La CAO est convoquée par son Président. Le Président fixe l'ordre du jour de la Commission et peut décider du report ou du retrait de tout dossier inscrit à l'ordre du jour

Délai

La convocation est adressée aux membres de la CAO au minimum cinq (5) jours francs avant la séance.

En cas d'urgence motivée, ce délai peut être réduit à deux (2) jours francs.

Pièces obligatoires

La convocation comprend obligatoirement :

- L'ordre du jour de la séance,
- Pour chaque procédure de mise en concurrence examinée :
 - Le règlement de consultation (RC),
 - Le rapport d'analyse des candidatures et ses éventuelles annexes en procédure restreinte,
 - Le rapport d'analyse des offres et ses éventuelles annexes
- Pour chaque avenant présenté, le projet d'avenant et son rapport de présentation.

Article 4bis – Information permanente

Le Président de la CAO reçoit communication de l'ensemble des procédures de marché formalisées engagées par l'Office, dès leur lancement et à chaque étape de leur instruction.

Il peut demander communication de tout document utile à l'exercice de ses fonctions.

Le Directeur Général et les services de l'Office sont tenus de lui transmettre ces documents dans les meilleurs délais

Article 5 – Quorum et validité des délibérations

Vérification du quorum

La Commission d'Appel d'Offres ne peut valablement délibérer que si la majorité des membres délibérants en exercice est présente ou régulièrement représentée.

Les membres à voix consultative ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du quorum.

Le quorum est vérifié par la Présidente à l'ouverture de la séance et mentionné au procès-verbal.

Absence de quorum

Si le quorum n'est pas atteint la CAO ne peut délibérer.

La commission délibère valablement sans condition de quorum après une nouvelle convocation portant sur le même ordre du jour et spécifiant qu'aucun quorum ne sera exigé.

Absence simultanée de la Présidente et de son suppléant

En cas d'absence simultanée :

- La séance ne peut valablement se tenir
- Elle est automatiquement reportée
- Une nouvelle convocation est adressée dans les meilleurs délais.

Toutefois, afin d'assurer la continuité de fonctionnement, le Conseil d'administration peut, par délibération préalable, désigner un membre titulaire appelé à exercer la présidence par intérim en cas d'empêchement simultané de la Présidente et de son suppléant.

Modalités de tenue des séances

Les réunions de la Commission d'Appel d'Offres peuvent se tenir :

- En présentiel au siège social de l'Office
- En présentiel en tout autre lieu indiqué dans la convocation
- À distance par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant l'identification des participants,
- Selon un format hybride combinant présence physique et participation à distance.

Lorsque la séance se tient à distance ou selon un format hybride, la participation des membres peut notamment s'effectuer au moyen d'un outil de visioconférence sécurisé utilisé par l'Office, tel que la plateforme Microsoft Teams ou tout autre dispositif équivalent.

Dans ce cas, les conditions suivantes doivent être réunies :

- L'identité des membres participants doit pouvoir être vérifiée,
- Chaque participant doit pouvoir suivre les débats de manière continue et intervenir dans les échanges,
- La confidentialité des discussions doit être assurée,
- Les modalités techniques doivent permettre la participation effective aux délibérations et aux votes.

Les membres participant à distance sont réputés présents pour l'appréciation du quorum et pour la participation aux votes.

La convocation précise, le cas échéant, les modalités pratiques de connexion et de participation à la séance.

Les membres de la Commission ainsi que les personnes assistant aux séances sont tenus au respect de la confidentialité des informations dont ils ont connaissance dans le cadre de l'examen des candidatures et des offres, notamment en ce qui concerne le contenu des offres et les éléments d'analyse.

Ils sont également tenus à une obligation de discrétion concernant les débats et les positions exprimées au cours des séances de la Commission.

Modalités de vote

Les avis sont pris à la majorité simple des membres délibérants présents.

Le vote intervient à main levée en séance présentielle.

En cas de séance à distance ou hybride :

- Le vote peut intervenir oralement et être consigné au procès-verbal,
- Ou par tout dispositif électronique sécurisé garantissant l'identification du votant.

En cas d'égalité des voix, celle de la Présidente de séance est prépondérante.

Le résultat des votes ainsi que les éventuelles abstentions sont mentionnés au procès-verbal.

L'avis émis par la Commission d'Appel d'Offres est formalisé dans le procès-verbal de la séance et transmis au Directeur Général, pour lui permettre de prendre la décision d'attribution du marché ou d'approbation de l'avenant, conformément aux dispositions de l'article R.433-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans le cadre du fonctionnement normal de l'Office, les décisions du Directeur Général sont prises en cohérence avec l'avis émis par la Commission d'Appel d'Offres.

Lorsque le Directeur Général estime ne pas pouvoir suivre l'avis de la Commission, il motive sa décision et en informe sans délai le Président de la Commission .

Article 5bis – Demande de réexamen

Le Président de la CAO peut demander à la Commission une nouvelle délibération sur une procédure ou sur la modification d'un marché.

Dans ce cas, la décision du Directeur général ne peut intervenir avant cette nouvelle délibération.

Article 6 – Rôles et responsabilités

La Présidente de la CAO

La Présidente de la Commission d'Appel d'Offres :

- Convoque la Commission et fixe l'ordre du jour des séances,
- Préside les réunions et conduit les débats,
- Veille au respect des dispositions du présent règlement et à la régularité des délibérations,
- Constate les résultats des votes et formule l'avis de la Commission,
- Signe les procès-verbaux des séances.

Le Directeur Général

Le Directeur Général, en sa qualité de pouvoir adjudicateur :

- Prend les décisions relatives aux marchés publics de l'Office, au vu de l'avis émis par la Commission d'Appel d'Offres, conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation,
- Signe les marchés publics et les actes contractuels correspondants,
- Décide de déclarer une procédure infructueuse ou sans suite pour motif d'intérêt général,
- Approuve les avenants dont l'incidence financière cumulée est inférieure ou égale à 5 % du montant initial du marché,
- Met en œuvre et exécute les décisions prises à l'issue des procédures de passation.

Le service achats/marchés

Le service achats / marchés assure l'organisation et le bon fonctionnement administratif de la Commission.

À ce titre, il :

- Organise matériellement les séances de la Commission,
- Prépare les dossiers soumis à la Commission et en vérifie la complétude,
- Établit et transmet les convocations accompagnées des pièces nécessaires à l'examen des dossiers,
- Tient à jour le registre des décisions de la Commission,
- Assure le suivi des marchés concernés et notamment le calcul du cumul des avenants au regard du seuil de 5 %,
- Rédige les procès-verbaux des séances de la Commission,
- Assure la conservation et l'archivage sécurisé des dossiers et des pièces afférentes.

Services prescripteurs

Les services prescripteurs :

- Définissent et formalisent les besoins de l'Office préalablement au lancement des procédures de passation,
- Contribuent à l'analyse technique des candidatures et des offres,
- Fournissent les éléments justificatifs nécessaires à la préparation des dossiers soumis à la Commission,
- Présentent, le cas échéant, les motifs et la justification technique des projets d'avenants.

Article 6bis – Réunions préparatoires

Le Président ou le Vice-Président peut réunir les services compétents afin de préparer les travaux de la CAO et d'obtenir toute précision sur les procédures en cours

Article 7 – Gestion des conflits d'intérêts

Les membres de la Commission d'Appel d'Offres exercent leurs fonctions dans le respect des principes d'impartialité, d'égalité de traitement des candidats et de prévention des conflits d'intérêts.

Constitue un conflit d'intérêts toute situation dans laquelle un membre de la Commission détient, directement ou indirectement, un intérêt de nature à compromettre son indépendance, son impartialité ou l'objectivité de sa participation à l'examen d'une procédure de passation de marché.

Lorsqu'un membre de la Commission estime se trouver dans une telle situation, ou lorsqu'un doute raisonnable existe à cet égard, il en informe sans délai la Présidente de la Commission.

Le membre concerné ne participe ni aux débats ni au vote relatif au dossier concerné et se retire de la séance pendant l'examen de ce point.

Le suppléant du membre concerné est alors appelé à siéger, dans les conditions prévues au présent règlement.

La situation de conflit d'intérêts ainsi que les mesures prises pour y remédier sont mentionnées au procès-verbal de la séance.

Article 8 – Rapport annuel

Conformément aux dispositions de l'article R.433-6 du Code de la construction et de l'habitation, un rapport annuel relatif à l'exécution des marchés publics soumis à procédure formalisée est présenté au Conseil d'administration.

Ce rapport vise à assurer l'information et la transparence sur les conditions de passation et d'exécution des marchés de l'Office.

Il comporte notamment, pour les marchés concernés :

- Le montant initial du marché,
- Les sommes effectivement versées au titulaire,
- Le cas échéant, les modifications intervenues en cours d'exécution, notamment par voie d'avenant,
- Les écarts constatés entre le montant initial et le montant final du marché ainsi que leurs justifications.

Le rapport est établi sous la responsabilité du Directeur Général, avec l'appui du service achats / marchés, qui assure la collecte et la consolidation des informations nécessaires.

Il est présenté au Conseil d'administration selon une périodicité annuelle.

En outre, le Président du Conseil d'administration peut à tout moment inviter le Président de la Commission à présenter l'état de ses travaux au Conseil d'administration

Article 9 – Archivage

Le service achats / marchés assure la conservation et l'archivage des dossiers relatifs aux procédures examinées par la Commission d'Appel d'Offres.

À ce titre, il veille à la conservation sécurisée de l'ensemble des documents afférents aux procédures concernées, et notamment :

- Les documents de consultation des entreprises,
- Les candidatures et offres reçues,
- Les rapports d'analyse des candidatures et des offres,
- Les convocations et documents transmis aux membres de la Commission,
- Les procès-verbaux des séances et les avis émis par la Commission,
- Les décisions prises par le Directeur Général au vu de ces avis,
- Les actes contractuels correspondants, notamment les marchés et leurs éventuels avenants.

Les dossiers sont conservés sous format électronique ou, le cas échéant, sous format papier, dans des conditions garantissant leur intégrité, leur confidentialité et leur disponibilité.

Ils doivent pouvoir être produits à tout moment en cas de contrôle interne ou externe, notamment dans le cadre des contrôles exercés par les autorités compétentes.

Article 10 – Révision du règlement intérieur et entrée en vigueur

Le présent règlement intérieur entre en vigueur à compter de la date de sa transmission aux services de l'Etat, dans le cadre du contrôle de légalité auquel l'Office est soumis.

Il peut être modifié à tout moment par délibération du Conseil d'administration de l'Office.

Il s'applique à l'ensemble des procédures de passation de marchés relevant du champ de compétence de la Commission d'Appel d'Offres à compter de cette date.



DIRECTION GENERALE

OBJET : ELECTION DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

N° 14

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

SÉANCE DU 24 JUIN 2026

L'an Deux Mille Vingt-Six, le 24 Juin, les membres du Conseil d'Administration de l'Office se sont réunis sous la présidence de Monsieur Joakim GIACOMONI, Président de l'Office,

Nombre d'administrateurs : 24
Administrateurs en attente de désignation : 1
Présents : 13
Représentés : 4
Excusés :
Absents :
Votes pour : 23
Votes contre :
Abstentions :
Publiée le :

Le Conseil d'Administration,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Président de l'Office,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le protocole relatif à l'organisation des élections de locataires au Conseil d'Administration des Offices Publics de l'Habitat entre la Fédération Nationale des OPH et l'Association FO consommateurs (AFOC), la Confédération Générale du Logement (CGL), la Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de vie (CLCV), la Confédération Nationale du Logement (CNL) la Confédération Syndicale des Familles (CSF) intervenu le 24 septembre 2025,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article R 421-7,

Vu la réunion de concertation en date du 25 février 2026 en présence des représentants des associations affiliées à une des organisations nationales signataires du protocole national relatif à l'organisation des élections des représentants de locataires aux Conseils d'Administration des Offices Publics de l'Habitat,

Vu le projet de protocole d'accord local établi à cette même date concernant la détermination du calendrier, du processus de vote et l'organisation générale des élections des représentants de locataires au Conseil d'Administration de Colombes Habitat Public,

Vu la décision de procéder à la désignation des membres de la commission électorale et du bureau et les propositions de Monsieur Le Président concernant la désignation des membres de chacune de ces commissions au titre d'Administrateur ne représentant pas les locataires, à savoir :

Commission électorale :

- Monsieur Le Président ou son représentant,
- Monsieur Paul AZOUG, Administrateur élu communal et territorial, représentant de Monsieur Le Président en cas d'absence ayant le pouvoir de signature de tout document dont le procès-verbal du résultat des élections,
- Monsieur Antoine MOUKARZEL, Administrateur personne qualifiée

Bureau :

- Monsieur Le Président ou son représentant,
- Monsieur Paul AZOUG, Administrateur élu communal et territorial, représentant de Monsieur Le Président en cas d'absence ayant le pouvoir de signature de tout document dont le procès-verbal du résultat des élections,
- Monsieur Antoine MOUKARZEL, Administrateur personne qualifiée

DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

L'élection des représentants des locataires au Conseil d'Administration est fixée au 24 novembre 2026.

ARTICLE DEUXIEME :

La commission électorale et le bureau sont composés comme suit :

Commission électorale :

- Monsieur Le Président ou son représentant,
- Monsieur Paul AZOUG, Administrateur élu communal et territorial, représentant de Monsieur Le Président en cas d'absence ayant le pouvoir de signature de tout document relatif aux élections des représentants des locataires, dont le procès-verbal du résultat des élections,
- Monsieur Antoine MOUKARZEL, Administrateur personne qualifiée

Bureau :

- Monsieur Le Président ou son représentant,
- Monsieur Paul AZOUG, Administrateur élu communal et territorial, représentant de Monsieur Le Président en cas d'absence ayant le pouvoir de signature de tout document relatif aux élections des représentants des locataires, dont le procès-verbal du résultat des élections,
- Monsieur Antoine MOUKARZEL, Administrateur personne qualifiée

ainsi que d'un membre de chacune des listes de candidats qui seront jugées recevables.

La procédure électorale est sous la responsabilité de la commission électorale, laquelle est chargée de veiller au bon déroulement des opérations électorales, notamment :

- Etablissement de la liste
- Examen des réclamations
- Diffusion des documents nécessaires au vote

ARTICLE TROISIEME :

Electeurs - Liste électorale

Sont électeurs les personnes physiques :

- Locataires qui ont conclu avec l'Office un contrat de location d'un local à usage d'habitation, au plus tard six semaines avant la date d'élection et ont toujours la qualité de locataire de l'Office,
- Occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer ou de charges mais justifiant de la bonne exécution d'un plan d'apurement avec l'Office,
- Sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés à l'article L 442-8-1 un contrat de sous-location d'un logement de l'Office, au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centre précités transmettent à l'Office la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.

Chaque contrat de location ne donne droit qu'à une voix ; le titulaire de plusieurs contrats de location ne peut prétendre à plusieurs voix.

La liste des électeurs à la date du 13 octobre 2026 sera validée par les listes de candidats et comportera :

- leurs noms, prénoms et adresses.

La liste des électeurs sera établie par groupes immobiliers.

Les réclamations en vue d'une inscription nouvelle ou d'une radiation seront adressées jusqu'au 19 octobre 2026 au bureau, qui statuera dans les cinq jours et portera immédiatement sa décision à la connaissance de l'intéressé, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par notification individuelle par un agent assermenté de l'Office ou un autre électeur, l'intéressé est avisé du recours pour lui permettre de fournir ses observations.

La mise à jour de la liste électorale jusqu'au jour du scrutin sera faite par le bureau. La liste des électeurs ainsi établie, ainsi que ses modifications, seront tenues à disposition des candidats au siège de l'Office du 19 octobre 2026 au terme du scrutin.

ARTICLE QUATRIEME : Candidatures

Article R 421-7. Les représentants sont élus pour quatre ans dans les conditions suivantes :

Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de l'Office, les personnes physiques âgées de 18 ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L423-12 du CCH qui sont locataires d'un local à usage d'habitation du patrimoine de l'Office et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu de paiement partiel mentionné à l'article 21 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice ou le procès-verbal de conciliation homologué ou le plan d'apurement conclu avec l'office octroyant les délais de paiement du loyer et des charges, dûment respecté.

Chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature.

La date limite de réception des candidatures est fixée au mardi 29 septembre 2026 à 17 h 45 dernier délai, au siège de Colombes Habitat Public - 29 Avenue Henri Barbusse.

Une liste de candidats doit comprendre huit noms.

Il leur sera adressé à chaque association un accusé réception.

La ou les listes des candidats validées seront notifiées aux locataires au plus tard le 13 Octobre 2026 par voie d'affichage sur les panneaux habituellement réservés à l'information des locataires.

L'exécution de cette formalité sera confirmée par voie électronique par les agents de l'Office en charge de l'affichage.

Toute contestation relative à l'inscription sur cette liste est soumise au Juge d'Instance qui statue dans les conditions prévues le code électoral.

ARTICLE CINQUIEME : Documents électoraux

Les candidats devront faire parvenir au bureau (siège de l'OPH) leurs professions de foi pour le 26 Octobre 2026 à 17 h 45 dernier délai.

L'Office adressera à chaque locataire, le 4 novembre 2026, le matériel de vote.

Les frais d'impression de ces documents seront remboursés aux candidats ayant rassemblé au moins 5% des suffrages exprimés. Ce remboursement s'effectuera sur présentation de factures, dans la limite du barème national.

ARTICLE SIXIEME : Vote

Chaque liste doit comprendre huit noms.

Les sièges revenant à chaque liste en fonction des résultats du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste.

Les autres personnes figurant sur la liste sont qualifiées, en tant que suppléants, pour succéder dans l'ordre où elles sont sur la liste, aux titulaires qui cessent leurs fonctions dans les conditions prévues à l'avant dernier alinéa de l'article R 421-7.

Le vote s'effectuera selon le mode de vote suivant :

Vote par correspondance : Mardi 24 novembre 2026 à 10 h 00 (retrait des enveloppes T à la Poste).

L'horaire de retrait des enveloppes T sera confirmé aux représentants des listes de candidats, dans le cadre de l'organisation avec l'huissier, et les services de la Poste.

ARTICLE SEPTIEME : Patrimoine

RAPPEL DES RESIDENCES DU PATRIMOINE DE COLOMBES HABITAT PUBLIC

CANIBOUTS NORD
CANIBOUTS SUD
METZ
BUFFON
GREVES I
GREVES II
169 FERRY
217-225 ALLENDE
COLOMBES OUEST
COLOMBES EST
4 AGRICULTURE
34 ARTS

36/44 CHARLES DE GAULLE
ARAGON – PERI – HACHETTE
VICTOR BASCH
DESNOS MALRAUX
BROWNFIELDS
63 AGRICULTURE
85 COLBERT
164 CHATOU
ZAC JEANNE GLEUZER
ZAC BELLEVUE
DUNANT/BELLEVUE
97 GAGARINE
SAINT-DENIS GAGARINE
11 THOMAS ORLEANS
ENTRE DEUX COURS
2 ALLENDE/2 AMPERE
11 ALLENDE
STRASBOURG
205/207 SAINT-DENIS
LEGNANO SCHUMAN
WIENER/VARSOVIE
CERISIERS VERRIER
129/131/135 SAINT-DENIS
21 BIS GODON
6 BOULEVARD DES OISEAUX
BOURNARD
1 DENIS PAPIN
LIBERTE
7 EUGENE BESANCON
39 FELIX FAURE
BATIMENT Q
101 à 109 PERI
MOULIN BARBU
ILOT 13/GALILEE
BARBUSSE/BOUIN
MERCEDES
WIENER/INDUSTRIE
RESIDENCE JULES FERRY
44 JULIEN GALLE
5 VILLA KREISSER
REINE HENRIETTE
5 Bis, 7 BD DE VALMY
74 SAINT-DENIS
KENNEDY
VALMY I ET II
AUDRA
LES BOUVIERS
37 COMMANDANT RIVIERE

JEAN-JAURES
TOITS VERTS
TOUR Z
1 PAUL ELUARD
2 MARCEL LEPINE
66 SAZIERES
ORGEMONT
13 BD PIERRE DE COUBERTIN
SOLFERINO
CAILLEBOTTE
VALMY/FINLANDE/KENNEDY
7 MARCELIN BERTHELOT
REGIE 17
LOGEMENTS DIFFUS

ARTICLE HUITIEME : Dépouillement

Le dépouillement a lieu au siège de Colombes Habitat Public, sous le contrôle du bureau dont les membres ont été désignés en séance, et en présence d'un Commissaire de Justice et d'au moins un représentant de chacune des listes.

Les résultats sont affichés, dès la proclamation des résultats au siège de Colombes Habitat Public et au plus tard le lendemain dans tous les immeubles dépendant de l'Office.

Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal administratif du lieu du siège de Colombes Habitat Public, dans la quinzaine qui suit le dépouillement.

ARTICLE NEUVIEME :

La présente délibération sera notifiée aux Administrateurs en exercice, à un représentant de chacune des listes de candidats ainsi qu'à chaque organisation qui en ferait la demande, et sera transmise à Monsieur Le Préfet du Département des Hauts-de-Seine.

Suivent les signatures

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,
Joakim GIACOMONI
Maire de Colombes
Conseiller Métropolitain
Conseiller territorial Boucle Nord de Seine



DIRECTION GENERALE
LE 21.05.2026

PROTOCOLE D'ACCORD LOCAL RELATIF A L'ORGANISATION DES ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COLOMBES HABITAT PUBLIC

Entre

Colombes Habitat Public, dont le siège social est situé 29 Avenue Henri Barbusse à Colombes (92700), représenté par son Directeur Général, Monsieur Christophe LIEVIN,

Et

- La Confédération Nationale du Logement représentée par Monsieur Lionel GAMARD,

Le Conseil d'Administration de Colombes Habitat Public, réuni le **24 juin 2026**, a approuvé le projet de protocole figurant ci-dessous.

Le présent protocole est établi en tenant compte des incidences de la loi égalité et citoyenneté impactant sur la réalisation des élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration des Offices Publics de l'Habitat, ainsi que du protocole d'accord national établi par la Fédération des Offices Publics de l'Habitat en date du 24 septembre 2025, et du décret n° 2022-613 du 22 avril 2022 portant modification des dispositions relatives aux élections des locataires dans le parc social.

IL A ETE DECIDE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Les élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration de Colombes Habitat Public se dérouleront selon un vote mixte, à savoir :

- **Vote par correspondance**

ou

- **Vote électronique**

Le dépouillement de ce scrutin, tant pour les votes par correspondance que pour les votes électroniques aura lieu le **mardi 24 novembre 2026 à 10 h 00**

ARTICLE 2

L'information aux locataires sera réalisée sous forme de courriers individuels distribués dans les boîtes aux lettres ou affiches à compter du mois de septembre 2026 pour se conclure au mois de novembre 2026, dans le respect de l'application des modalités fixées dans le protocole national de la Fédération des OPH.

Colombes Habitat Public fournira un badge d'accès à l'ensemble de ses immeubles à chacune des listes de candidats. Les listes s'engagent par la présente à n'utiliser ce moyen d'accès qu'aux fins de réaliser la campagne électorale liée aux élections des représentants de locataires, et à le restituer au plus tard à la fin de la semaine suivant le vote à Colombes Habitat Public.

ARTICLE 3

La date limite de réception des candidatures est fixée au **mardi 29 septembre 2026 à 17 h 45**, dernier délai ; au siège de Colombes Habitat Public (la délivrance du reçu de dépôt des listes sera effective dans un délai de 48 heures, celle-ci étant conditionnée à la signature du reçu par le Directeur Général de Colombes Habitat Public). Aucune candidature ou complément de dossier ne sera accepté après la date et l'heure indiquées dans le protocole.

Le Conseil d'Administration de Colombes Habitat Public a été fixé à 24 membres lors de sa séance d'installation en date du 30 Avril 2026. De ce fait, pour être recevables, les listes de candidats comporteront huit noms, en respectant alternativement la présence d'un candidat de chaque sexe. Par ailleurs, ces listes devront être présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement.

En vertu des dispositions de l'article L 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les représentants des locataires disposeront d'au moins un sixième des sièges au sein du Conseil d'Administration de l'OPH.

Chaque liste devra justifier lors de son dépôt de l'existence de l'association et de la conformité de son objet social aux dispositions de l'article L 421-9 du CCH. Les associations doivent être affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation et indépendantes de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnel, ethnique ou racial et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment par les articles L 411 et L 441, ou du droit à la ville défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la Ville. Les organisations de locataires siégeant à l'une des commissions précitées sont simplement tenues pour cela, de joindre aux candidatures, une lettre accréditive signée par un représentant dûment mandaté à cet effet par leur organisation nationale.

Les candidats devront joindre une déclaration individuelle de candidature signée par chacun d'entre eux.

Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de l'Office en qualité de salarié ou de fonctionnaire, les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12, qui sont titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation de l'office dans lequel ils se présentent comme candidats et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu mentionné à l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice ou le procès-verbal de conciliation homologué ou le plan d'apurement conclu avec l'office octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges, dûment respecté ; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature.

Les listes seront classées par ordre de réception par le Directeur Général de Colombes Habitat Public.

Colombes Habitat Public, signalera aux associations, au plus tard 48 heures après le dépôt des listes, toute situation pouvant constituer un cas ou une présomption d'irrecevabilité d'une ou de plusieurs candidatures. L'Office adressera au plus tard dans les 48 heures en jours ouvrés, après l'examen de la recevabilité par la Commission électorale, un récépissé attestant la recevabilité des listes dont la réception a été constatée.

La Commission électorale est responsable du respect de la procédure électorale. Celle-ci est composée de Monsieur Le Président de Colombes Habitat Public ou son suppléant, de représentants de l'Office désignés par son Conseil d'Administration ne représentant pas les locataires, et de membres des associations ayant déposé une liste.

Le corps électoral est constitué conformément à l'article 5 du protocole national de la Fédération des OPH. La liste des électeurs arrêtée six semaines avant la date du scrutin sera validée par la commission électorale.

La Commission électorale est chargée d'examiner la recevabilité des listes déposées par les organisations représentatives des locataires, et valide les listes de candidats déposées, dans le respect des obligations fixées à l'article R 421-7 2° du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le bureau est chargé d'assister au dépouillement du scrutin, lequel a lieu au siège de l'Office. Il est composé de Monsieur Le Président de Colombes Habitat Public ou son suppléant, d'un membre du Conseil d'Administration ne représentant pas les locataires, et d'au moins un représentant de chaque liste.

ARTICLE 4

Les listes de candidats seront portées à la connaissance des locataires par voie d'affichage au minimum un mois avant la date de l'élection. L'Office procèdera à la demande de mise en place de panneaux électoraux, afin de permettre aux représentants de listes de pouvoir apposer des affiches. Cette procédure est soumise à la disponibilité du matériel concerné auprès des services de la Ville.

ARTICLE 5

Modalités générales de vote

Colombes Habitat Public fera appel à un prestataire qui aura recours à un système de vote à émargement séparé par Code-barres, permettant la réalisation du décompte des votants et le décompte des votes par liste, tant pour le vote par correspondance que pour le vote électronique. Conformément aux dispositions énoncées dans le protocole d'accord national, il est transmis en annexe à la présente, une copie du cahier des charges établi pour le recours au prestataire extérieur.

Dans le cadre de ses obligations, le prestataire garantit notamment le respect des conditions techniques de mises en œuvre du système, des dispositions prises pour garantir le secret du vote, de la sincérité des opérations électorales et des modalités pratiques d'acheminement des documents de vote, ainsi que des critères généraux du vote blanc ou nul.

Il sera par ailleurs réalisé une simulation dans nos locaux avant le dépouillement afin de vérifier le respect des conditions précitées.

Dans le cadre du dépouillement, s'il est constaté qu'un locataire a exprimé son vote sur les deux modes proposés (vote par correspondance et vote électronique), le vote électronique sera prépondérant. De ce fait, le vote exprimé par correspondance sera écarté, et le vote exprimé électroniquement sera conservé.

1) Vote par correspondance :

Le prestataire mettra à disposition l'ensemble du matériel nécessaire à la réalisation du vote par correspondance, dont l'enveloppe T pré-affranchie, et il sera procédé à l'ouverture d'une boîte postale dédiée à Colombes Habitat Public.

Les plis à destination des locataires seront par ailleurs acheminés par la Poste. Les enveloppes retour T retournées par les locataires seront stockées à réception par la Poste.

Les enveloppes T contenant l'expression du vote des locataires qui arriveraient directement à l'une des structures de l'Office (loges, agences ou siège) seront retournées à la Poste, pour conservation dans la boîte postale. Le jour du dépouillement, l'ensemble des enveloppes T sera retiré sous le contrôle d'un Commissaire de Justice et en présence d'un représentant de chaque liste.

L'horaire de retrait à la Poste, le jour du vote, des enveloppes T relatives au vote par correspondance sera confirmé aux représentants des listes de candidats, dans le cadre de l'organisation avec le Commissaire de Justice et les services de la Poste.

Il est rappelé ci-dessous les conditions de détermination d'un vote blanc ou nul.

Sont déclarés nuls :

- Les bulletins trouvés sans enveloppe ou dans des enveloppes non réglementaires,
- Les bulletins n'exprimant pas un choix objectivement clair de l'électeur,
- Les bulletins et enveloppes sur lesquels les électeurs se sont fait connaître,
- Le bulletin ou enveloppe contenant un bulletin portant des signes de reconnaissance ou des mentions injurieuses, etc.

Sont déclarés blancs :

- Les enveloppes vides,
- Les enveloppes contenant un bulletin dépourvu de toute étiquette d'une des listes candidates.

En cas de votes susceptibles de correspondre aux deux catégories susnommées, la décision de sa déclaration « nul » ou « blanc » sera soumise à la commission électorale.

L'émargement s'effectuera par lecture optique des Code-barres figurant sur l'enveloppe T. L'expression du vote s'effectuera par lecture optique des codes barre figurant sur la carte de vote.

En ce qui concerne la lecture optique des Code-barres, et en conformité avec la délibération de la CNIL n° 98-041 du 28 avril 1998, le prestataire s'engage tant dans ses conditions de préparation du scrutin, que dans les phases d'envoi du matériel de vote, de l'émargement et du dépouillement de respecter les conditions rendant impossible l'établissement d'un lien entre le nom de l'électeur et l'expression de son vote, par un système informatique permettant une gestion aléatoire de l'ensemble des informations relatives tant aux locataires, qu'à l'expression de leur vote.

2) Vote électronique :

Le prestataire mettra à disposition l'ensemble des éléments nécessaires à la réalisation du vote électronique, notamment les identifiants, mot de passe, accès aux listes des candidats, expression du vote et toute autre information nécessaire au fonctionnement de ce dispositif, dans le respect de la conformité réglementaire.

Les urnes électroniques du vote feront l'objet d'un contrôle, et seront scellées et descellées sous le contrôle d'un Commissaire de Justice, dans le cadre d'une phase spécifique des élections à laquelle seront conviés les membres de la commission électorale.

Une opération de formation, test et scellement sera réalisée par le prestataire quelques jours avant l'ouverture de la plateforme, en présence des membres de la commission électorale, du Commissaire de Justice et des représentants de Colombes Habitat Public dûment habilités à cet effet. A la suite de la réalisation du scellement, il ne sera plus possible de réaliser de modifications, tant sur les listes de candidats que sur la liste des électeurs.

En ce qui concerne les opérations de descellement, celles-ci seront réalisées le **mardi 24 novembre 2026**, avant le traitement des enveloppes retour de vote par correspondance.

La plateforme de vote se fermera automatiquement lors de la réalisation des opérations de descellement, qui se dérouleront en présence des membres de la Commission électorale, du Commissaire de Justice et des représentants de Colombes Habitat Public dûment habilités à cet effet.

Les modalités d'utilisation de ces nouvelles techniques sont précisées par la délibération de la CNIL n° 2019-053 du 25 avril 2019 portant adoption d'une recommandation relative à la sécurité des systèmes de vote par correspondance électronique.

En application de cette délibération, il est précisé que :

« Tout responsable de traitement mettant en œuvre un système de vote par correspondance électronique doit faire expertiser sa solution par un expert indépendant, que la solution de vote soit gérée en interne, ou fournie par un prestataire. Cette expertise doit couvrir l'intégralité du dispositif installé avant le scrutin (logiciel, serveur, etc ...), la constitution des listes d'électeurs et leur enrôlement, l'utilisation du système de vote durant le scrutin et les étapes postérieures au vote (dépouillement, archivage, etc)».

Les locataires pourront réaliser leur vote de façon électronique par connexion à une plate-forme sécurisée accessible aux moyens des éléments d'identification individuels qui leur seront transmis par le prestataire.

La plate-forme sera disponible du **vendredi 6 novembre 2026 à 9 h 00 au mardi 24 novembre 2026 à 9 h 00**.

ARTICLE 6

Le matériel de vote sera adressé à chaque électeur, le **mercredi 4 novembre 2026**, par envoi postal, tant pour la réalisation du vote par correspondance, que pour son expression par vote électronique.

En ce qui concerne le contenu du matériel de vote, il comprendra de façon conjointe pour les deux modalités de votes :

- Une note rappelant les modalités de vote et le matériel de vote de chaque liste, permettant la réalisation du scrutin,
- Les professions de foi de chaque liste.
- Un document d'information sur la procédure de vote.

Il sera joint à cet envoi en complément pour le vote par correspondance :

- Les enveloppes T avec identification du locataire par code barre préalablement imprimé sur l'enveloppe.
- L'identification des listes de candidats par « numéro de vote » préimprimé sous forme d'un Code-barres avec le logo de la liste, à détacher et à coller par le locataire sur la carte de vote.

En ce qui concerne le vote électronique, il comprendra en complément :

- Les identifiants et moyens nécessaires à la création d'un mot de passe individuel permettant l'accès aux listes de candidats et à l'expression du vote par chaque électeur.

En cas de mouvement social ne permettant pas la distribution du matériel de vote dans les délais fixés, il sera prévu un report des élections de 8 jours. La réalisation effective du vote ne pourra pas excéder le 15 Décembre, date fixée par le Code de l'Habitation et de la Construction.

Un numéro de téléphone « spécifique » sera mis en place afin de permettre aux locataires qui n'auraient pas reçu leur matériel de vote dans les délais, de le signaler.

Le prestataire rééditera le matériel de vote sur demande de Colombes Habitat Public ou d'un locataire et le transmettra avec un affranchissement adapté jusqu'à 8 jours avant la date limite de vote, soit le 16 novembre 2026 inclus.

Colombes Habitat Public se substituera aux services postaux afin de distribuer tout matériel de vote destiné aux locataires passé le 16 novembre 2026, en lien avec toute demande de réexpédition.

Pour le vote électronique, le numéro de téléphone dédié pour toute demande de réexpédition de ses identifiants par mail ou SMS restera accessible à tout locataire demandeur d'une réédition de son matériel jusqu'au 24 novembre 2026 à 9 heures.

ARTICLE 7

Les professions de foi devront être transmises par mail à Colombes Habitat Public, pour le **lundi 26 octobre 2026 à 17h45**, afin d'être transmises à notre prestataire, en vue de la constitution du matériel de vote.

Les bons à tirer de la profession de foi, ainsi que du bulletin de vote, seront transmis à chacune des listes concernées, pour validation, avant leur reproduction dans le cadre de l'envoi du matériel de vote.

ARTICLE 8

Colombes Habitat Public mettra un budget de 2 € par logement, réparti entre les associations ayant déposé une liste, pour la réalisation du matériel de campagne électoral (affiches, tracts ...). Il est convenu de la transmission de devis préalables à l'engagement des dépenses, et à la facturation directe à Colombes Habitat Public, qui couvrira les dépenses auprès du prestataire, à concurrence du montant défini par logement, réparti à part égale, entre chacune des listes présentes au scrutin.

Colombes Habitat Public remboursera les dépenses électorales aux listes ayant obtenu plus de 5% des suffrages exprimés aux élections.

La disposition facultative d'avances de frais par Colombes Habitat Public, donne lieu à une contrepartie, laquelle a pour incidence, un remboursement des indus par toute association n'atteignant pas les 5% de suffrages exprimés.

Cette avance ne pourra être consentie qu'aux organisations de locataires présentant une liste en bonne et due forme et validée par Colombes Habitat Public.

ARTICLE 9

Le dépouillement du vote prévu le **mardi 24 novembre 2026 à 11 h 00**, sera réalisé sous le contrôle d'un Commissaire de Justice, au siège de Colombes Habitat Public.

Seuls les candidats titulaires de chacune des listes et les Administrateurs sortants seront autorisés à assister au dépouillement.

ARTICLE 10

Le vote a lieu au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation, ni panachage. Les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste.

Un procès-verbal du résultat du scrutin sera remis au premier candidat de chaque liste.

Les résultats seront affichés immédiatement au siège de l'Office, et au plus tard le lendemain, dans tous les immeubles de Colombes Habitat Public.

ARTICLE 11

Les réclamations concernant les opérations électorales seront portées devant le tribunal administratif du lieu du siège de l'Office, dans les quinze jours suivant le dépouillement.

Fait à Colombes, le

Christophe LIEVIN
Directeur Général
de Colombes Habitat Public

Pour la Confédération Nationale du Logement
Lionel GAMARD

ANNEXE AU PROTOCOLE D'ACCORD LOCAL RELATIF A L'ORGANISATION DES ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COLOMBES HABITAT PUBLIC

LISTE DES RESIDENCES :

CANIBOUTS NORD
CANIBOUTS SUD
METZ
BUFFON
GREVES I
GREVES II
169 FERRY
217-225 ALLENDE
COLOMBES OUEST
COLOMBES EST
4 AGRICULTURE
34 ARTS
36/44 CHARLES DE GAULLE
ARAGON – PERI – HACHETTE
VICTOR BASCH
DESNOS MALRAUX
BROWNFIELDS
63 AGRICULTURE
85 COLBERT
164 CHATOU
ZAC JEANNE GLEUZER
ZAC BELLEVUE
DUNANT/BELLEVUE
97 GAGARINE
SAINT-DENIS GAGARINE
11 THOMAS ORLEANS
ENTRE DEUX COURS
2 ALLENDE/2 AMPERE
11 ALLENDE
STRASBOURG
205/207 SAINT-DENIS
LEGNANO SCHUMAN
WIENER/VARSOVIE
CERISIERS VERRIER
129/131/135 SAINT-DENIS
21 BIS GODON
6 BOULEVARD DES OISEAUX
BOURNARD
1 DENIS PAPIN
LIBERTE
7 EUGENE BESANCON
39 FELIX FAURE
BATIMENT Q
101 à 109 PERI
MOULIN BARBU
ILOT 13/GALILEE
BARBUSSE/BOUIN
MERCEDES
WIENER/INDUSTRIE
RESIDENCE JULES FERRY
44 JULIEN GALLE
5 VILLA KREISSER
REINE HENRIETTE

5 Bis, 7 BD DE VALMY
74 SAINT-DENIS
KENNEDY
VALMY I ET II
AUDRA
LES BOUVIERS
37 COMMANDANT RIVIERE
JEAN-JAURES
TOITS VERTS
TOUR Z
1 PAUL ELUARD
2 MARCEL LEPINE
66 SAZIERES
ORGEMONT
13 BD PIERRE DE COUBERTIN
SOLFERINO
CAILLEBOTTE
VALMY/FINLANDE/KENNEDY
7 MARCELIN BERTHELOT
REGIE 17
LOGEMENTS DIFFUS



MARCHE PUBLIC DE SERVICES

OBJET DE LA CONSULTATION

**ORGANISATION DES ELECTIONS DES REPRESENTANTS DE
LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE
COLOMBES HABITAT PUBLIC**

MARCHE N°2026-12

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

Pouvoir Adjudicateur

Colombes Habitat Public
OPH de la Ville de Colombes
29, Avenue Henri Barbusse – 92701 COLOMBES Cedex
Tél : 01-41-19-14-14

Sommaire

ARTICLE 1.	OBJET DU CONTRAT	3
ARTICLE 2.	REALISATION DES PRESTATIONS	3
ARTICLE 3.	CNIL	6
ARTICLE 4.	PLANIFICATION.....	7

ARTICLE 1. OBJET DU CONTRAT

COLOMBES HABITAT PUBLIC est un établissement public, Office Public de l'Habitat (O.P.H.) de la ville de Colombes, qui gère environ 9 000 logements sociaux.

Le présent contrat a pour objet l'externalisation de prestations liées à l'organisation des élections des représentants des locataires au sein de son conseil d'administration.

Les élections sont organisées conformément aux dispositions applicables du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'élection des représentants des locataires au conseil d'administration des offices publics de l'habitat (qualité d'électeur/éligible, présentation des listes, modalités du scrutin, dépouillement et proclamation).

L'organisation des élections doit prévoir un mode de vote mixte, à savoir le vote par correspondance par système de code -barres et le vote électronique.

Le Titulaire met en place un dispositif d'identification individuelle des électeurs permettant de garantir l'unicité du vote et le secret du scrutin (prévention des doublons et impossibilité de reconstituer le choix de vote d'un électeur)

Un commissaire de justice (huissier) est désigné par le Pouvoir adjudicateur et est présent pour superviser le bon déroulement des opérations de dépouillement et de proclamation des résultats.

ARTICLE 2. DUREE DU CONTRAT ET REUNION DE MISE EN PLACE DU MARCHÉ

Avant le commencement du marché, une réunion est organisée avec le titulaire du marché.

Il s'agit de présenter les modalités du marché, la méthodologie et l'équipe mobilisée par le titulaire.

Il pourra également être demandé au titulaire du marché de présenter les modalités du vote, une démonstration sur le vote électronique, les techniques de mise en œuvre du système, les dispositions prises pour garantir le secret du vote et la sincérité des opérations électorales aux représentants de locataires de COLOMBES HABITAT PUBLIC qui en feraient la demande.

La démonstration du matériel de vote devra avoir lieu avant le 26 juin 2026 au plus tard.

ARTICLE 3. REALISATION DES PRESTATIONS

La planification indiquée en annexe correspond aux dates qui seront proposées lors de la négociation du protocole électoral local. Ce protocole sera validé en réunion de concertation avec les associations des locataires. Ils restent provisoires tant qu'ils ne sont validés par le Conseil d'Administration et sous réserve de modifications d'origine réglementaire

Le Prestataire s'engage à réaliser l'ensemble des prestations relatives à l'organisation des élections des représentants des locataires au moyen un vote mixte, à savoir le vote par correspondance par système de code-barres et le vote électronique.

Le nombre de courriers individuels par prestation sera variable selon les échéances du mailing, et se situera aux alentours de 9 000 logements.

Le fichier des électeurs sera constitué et transmis au prestataire par Colombes Habitat Public sous format Excel, pour l'envoi des lettres d'information et du matériel de vote.

Les prestations devront intégrer :

1. La gestion des différentes phases d'informations aux locataires :
 - Préparation de deux lettres d'informations (1 courrier simple et 1 courrier recto-verso) sur papier à entête (édition + pliage + mise sous pli) et dépôt au siège de Colombes Habitat Public (29 avenue Henri Barbusse – 92700 COLOMBES) pour distribution en interne. Les courriers devront être livrés par paquet de 50.
 - Le prestataire devra accomplir sa mission dans les 3 jours ouvrés, suivant la réception du courrier à reproduire transmis par CHP. Le point de livraison des courriers est fixé au siège de Colombes Habitat Public.
2. Edition des professions de foi recto/verso en couleurs, transmises par les associations de locataires au format pdf, quelles que soient leurs dimensions, (l'entreprise devra remettre un prix pour une prestation avec 2 professions de foi, puis un prix par profession de foi supplémentaire)
3. Préparation et envoi nominatif du matériel de vote.

Mise en place du matériel de vote :

- Vote par correspondance : le prestataire mettra à disposition l'ensemble des éléments nécessaires à la réalisation du vote par correspondance à savoir :
 - Professions de foi
 - Cartes ou bulletins de vote
 - Enveloppes T avec identification du locataire par code barre préalablement imprimé sur l'enveloppe.
 - Identification des listes de candidats par « numéro de vote » pré-imprimé sous forme d'un code-barres avec le logo de la liste, à détacher et à coller par le locataire sur la carte de vote,
 - Un document d'information sur la procédure de vote

Un seul document devra comporter à la fois les éléments d'information, la carte de vote (prédécoupée) et l'identification des listes de candidats.

Le prestataire peut proposer un système permettant de jumeler la carte de vote avec l'enveloppe T sous réserve que la solution permette de garantir le secret du vote.

L'envoi du matériel de vote devra être réalisé par voie postale à chaque électeur le 04/11/2026 avec transmission d'une preuve de dépôt à Colombes Habitat Public.

Le prestataire doit mettre à disposition une ligne téléphonique dédiée aux locataires de Colombes habitat Public (numéro non surtaxé) afin que ceux-ci puissent demander la réédition des matériels de vote. Ce numéro sera mentionné par voie d'affichage réalisé par Colombes Habitat Public le 12/11/2026, mais devra être transmis à Colombes Habitat Public dès le 04/11/2026.

Le prestataire rééditera le matériel de vote (information, cartes ou bulletins de vote, identification des listes de candidats et enveloppes T) sur demande de Colombes Habitat Public ou d'un locataire et le transmettra à l'adresse du locataire concerné avec un affranchissement adapté jusqu'à 8 jours avant la date limite de vote, soit le 16 novembre 2026 inclus.

Colombes Habitat Public se substituera aux services postaux afin de distribuer tout matériel de vote destiné aux locataires passé le 16 novembre 2026, en lien avec toute demande de réexpédition.

- Vote électronique :

Le prestataire mettra à disposition l'ensemble des éléments nécessaires à la réalisation du vote électronique, notamment les identifiants, mot de passe, accès aux listes des candidats, expression du vote et toute autre information nécessaire au fonctionnement de ce dispositif, dans le respect de la conformité réglementaire

Avant le scellement de l'urne électronique, il est prévu la réalisation d'un test afin de vérifier l'ensemble du paramétrage du site (listes, émargement, processus de vote). Il est également précisé que le site de vote doit être accessible depuis un ordinateur, un Smartphone et une tablette.

Le site de vote est compatible avec les systèmes d'exploitation et les navigateurs les plus courants. L'électeur doit pouvoir demander de nouveaux codes en cas de perte ou de non-réception du matériel de vote. Le site doit être disponible 24h/24, 7j/7 sans aucune interruption. Le site bénéficie d'une assistance technique en cas d'incident. La validation d'un vote sur le site électronique entraîne l'impossibilité de revoter pour l'électeur.

Le prestataire est chargé :

- De recueillir auprès de Colombes Habitat Public le numéro d'autorisation de La Poste pour l'affranchissement ;
- D'imprimer et de transmettre l'ensemble du matériel nécessaire à l'expression du vote des locataires ;
- D'assurer un accompagnement et une assistance en tant que de besoin auprès de Colombes Habitat Public tout au long de la procédure

Colombes Habitat Public est chargé :

- Réaliser l'ouverture des enveloppes du vote par correspondance
- De réaliser les démarches auprès de La Poste avec l'accompagnement du prestataire en cas de besoin

4. Le dépouillement s'effectuera au siège de Colombes Habitat Public.

Prérequis :

La présence physique du titulaire est requise durant toute la période de dépouillement

Le titulaire prévoit les moyens nécessaires à la bonne tenue du dépouillement, ainsi que les matériels de secours en cas de défaillance des matériels principaux.

Le système doit comporter un dispositif technique rejetant tout bulletin déjà lu ou ayant fait l'objet d'un vote électronique.

Au préalable, un test est réalisé sur un lot aléatoire de bulletins sous la conduite de la commission électorale et sous la surveillance du commissaire de justice.

5. Le prestataire a la charge du dépouillement des votes. A ce titre il doit réaliser l'ouverture des enveloppes, le dépouillement, l'attribution des sièges selon la règle de la répartition proportionnelle au plus fort reste afin de permettre la proclamation des résultats. L'attribution nominative des sièges dans l'ordre des candidatures devra également être réalisée et les informations contenues dans le tableau présenté en annexe 2 devra être entièrement complété (le tableau présenté sert de modèle et peut être adapté). Le prestataire devra également réaliser un PV nominatif des personnes élues.

Le nombre d'administrateurs de l'office sera déterminée lors de la séance d'installation et pourra avoir une incidence sur le nombre de sièges attribués aux représentants des locataires conformément au décret n°2022-706 du 26 avril 2022.

6. Transmission à Colombes Habitat Public des résultats détaillés par immeuble dès le lendemain du vote. Il devra être transmis un résultat détaillé en nombre de votes par immeuble et un second détaillé en pourcentage de votes par immeuble et le pourcentage obtenu par chacune des listes.

Ces différentes phases devront être réalisées selon le calendrier transmis par Colombes Habitat Public.

Le dépouillement du scrutin et l'établissement des résultats devront avoir lieu le jour de la clôture du scrutin au siège de Colombes Habitat Public – 29 Avenue Henri Barbusse – 92700 COLOMBES, pour une proclamation officielle immédiate des résultats (art R421-8-4^{ème} du CCH).

Le prestataire devra disposer du personnel suffisant afin d'assurer ces différentes opérations dans les délais prévus. De plus, un interlocuteur unique devra être désigné pour la gestion du marché.

A ce titre il est précisé que le prestataire devra mettre à disposition le personnel nécessaire au dépouillement selon la solution mise en œuvre. Selon le choix de Colombes Habitat Public, et si besoin lors du dépouillement, l'ouverture des enveloppes et la sortie des bulletins sera réalisée tant par du personnel de Colombes Habitat Public que par le personnel de la société.

En raison des contraintes liées à l'organisation du dépouillement le prestataire doit fournir une solution automatisée permettant de procéder au dépouillement dans un délai le plus court possible. A ce titre il s'engage notamment à être en capacité de pourvoir au remplacement du matériel utilisé immédiatement en cas de défaut ou de panne.

Le prestataire devra à la suite des résultats fournir à Colombes Habitat le détail des résultats par ensemble immobilier, ainsi que le détail en pourcentage des votes par l'immeuble et le pourcentage obtenu par chacune des listes.

ARTICLE 4. CNIL

Dans le cadre de sa mission le prestataire devra également s'assurer que l'ensemble des textes législatifs soit bien respecté.

A cet égard il devra assurer la conformité de sa prestation avec le nouveau règlement européen sur la protection des données personnelles et l'ensemble des textes relatif à la réglementation CNIL, incluant notamment la Délibération n° 2014-122 du 3 avril 2014 portant adoption d'une norme simplifiée relative aux traitements automatisés de données à caractère personnel mis en œuvre par les organismes gestionnaires de patrimoine immobilier à caractère social aux fins de gestion des demandes de logement social, du patrimoine immobilier, du contrôle d'accès nominatif et de la vidéosurveillance des espaces communs non ouverts au public (NS-020).

Il est précisé à cet égard que les services de Colombes Habitat Public auront la charge de l'obligation de déclaration de la NS-020.

Le titulaire doit se conformer aux exigences du protocole national de la Fédération des OPH et de ses annexes : Délibération de la CNIL n° 98-041 du 28 avril 1998 sur l'utilisation des systèmes de vote par code à barres

Délibération de la CNIL n°2019-053 du 25 avril 2019 sur la sécurité des systèmes de vote par correspondance électronique. A cet effet, le titulaire doit fournir les conclusions de l'expertise du système de vote électronique émises par le cabinet de contrôle indépendant.

- Il doit également respecter les protocoles transmis avec le présent cahier des charges.

- Le titulaire s'engage à respecter le secret professionnel sur l'ensemble des éléments qui lui sont fournis pour l'exécution du marché et à n'en faire aucun autre usage. Dans le cadre du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) il garantit la protection des données et fichiers qui lui sont transmises contre tout piratage ou destruction. En outre, il doit restituer tous les fichiers en sa possession à la fin de la dernière opération et détruire toutes les copies totales ou partielles

ARTICLE 5. PLANIFICATION

Un planning prévisionnel est présenté en annexe 1 du présent CCTP. Celui-ci est susceptible d'être modifié en fonction d'impératifs auxquels le prestataire devra s'adapter sans frais supplémentaires.

Lu et accepté, Le titulaire,

Le Pouvoir Adjudicateur,