



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 mai 2025

DÉLIBÉRATION : C-25-002

DECISIONS PRISES PAR LE BUREAU ENSEANCES DES 21 JANVIER - 19 MARS - 27 MARS ET 23 AVRIL

Conformément à l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration est informé des délibérations prises par le Bureau lors des séances des 21 janvier, 19 mars, 27 mars et 23 avril 2025, suivant détail ci-dessous :

DÉLIBÉRATION : B-25/001

CHERBOURG-EN-COTENTIN - CITÉ GIRARD - PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION DE RÉHABILITATION

La Cité Girard située au sein du Quartier « Les Fourches – Charcot Spanel », fait partie du projet urbain retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, dont la convention a été signée le 28 novembre 2022, et modifiée par avenant portant sur l'adaptation du planning, le 8 juillet 2024.

Construite en 1957 et réhabilités en 2003, la Cité Girard comprend 100 logements répartis sur trois bâtiments, situés au

- 83, 85, 87, 89 rue Pierre de Coubertin, 1 rue des Fourches,
- 3, 5, 7, 9 rue des Fourches,
- 11 rue des Fourches, 162 rue de la Polle.

Par délibération en date du 22 avril 2021, le Bureau avait acté un programme de réhabilitation et résidentialisation d'un montant de 6 726 500€ TTC (TVA à 10%).

Différents changements contextuels ont impacté tant le planning, le programme de travaux et ainsi donc le coût prévisionnel de l'opération.

Une réflexion commune avec les différents acteurs du projet, Ville de Cherbourg-en-Cotentin, DDTM, ANRU, ont conduit à une évolution du programme de travaux de réhabilitation.

Ce nouveau programme comprend :

- Isolation thermique des parois verticales
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Désamiantage et remplacement des couvertures y compris ré-isolation des combles

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-002-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

- Création d'une ventilation mécanique contrôlée
- Réfection des parties communes
- Electricité des parties communes et des caves
- Mise aux normes des systèmes de sécurité incendie
- Réfection des logements (mise aux normes électricité / équipements sanitaires / embellissements)
- Ajout de baies vitrées dans les séjours
- Pose d'une isolation phonique au sol dans les logements vacants et palier des parties communes
- Abords et pieds d'immeubles
- Gestion des eaux pluviales
- Voirie Réseaux Divers

L'ajout de balcons au niveau des séjours est prévu en option, et sera lié aux résultats de l'appel d'offres.

Dans le cadre de cette réhabilitation énergétique, le nouveau programme de travaux vise le niveau de performance énergétique du label « Bâtiment Basse Consommation 2024 » (BBC rénovation 2024 – 1^{ère} étape).

Le montant estimatif de cette opération, hors ajout de balcons, s'élève à 8 530 636€ TTC (TVA à 10%).

Le plan de financement prévisionnel de ce programme est défini comme suit :

	MONTANT TTC
Emprunts	2 755 404€
Prêt bonifié Action Logement	1 678 491€
Subvention ANRU- Réhabilitation	393 279€
Subvention ANRU- Résidentialisation	104 742€
Bonification du taux de subvention ANRU	393 279€
Subvention CAC	56 250€
Subvention supplémentaire CAC	350 000€
Subvention REGION	240 000€
Fonds propres – 30%	2 559 191€
TOTAL	8 530 636€

Le financement de ce programme de travaux se traduit également par l'augmentation des loyers de la résidence.

Le Bureau autorise la Directrice Générale à :

- Engager l'opération de la réhabilitation et résidentialisation pour un montant prévisionnel de 8 530 636€ TTC,
- Contracter les emprunts nécessaires et solliciter la garantie d'emprunt,
- Solliciter les subventions,
- Augmenter les loyers à la relocation, et augmenter progressivement les loyers pour les locataires en place.

MM LEJAMTEL et DELMAZURE sollicitent l'Office afin qu'elle s'emploie à obtenir des subventions supplémentaires auprès de la CAC et de vérifier le Delta entre les éléments financiers de la Ville et ceux présentés ce jour par PiH. Mme MUSSO, Responsable du développement du Patrimoine de l'Office, rencontre Mme LEHOUSU, Chargée de projet renouvellement Urbain de la ville, jeudi 23 janvier afin de faire le point sur le Quartier des Horizons et notamment la Cité Girard.

DÉLIBÉRATION : B-25/002

**CHERBOURG-EN-COTENTIN - TOUR DES FAMILLES - DEMANDE
D'INTERVENTION EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ**

Au sein de la ZAC des Bassins à Cherbourg-en-Cotentin, dont la SHEMA est aménageur, un projet de construction de 78 logements est porté sur l'îlot Matignon, correspondant au terrain situé aux confins de la rue Matignon, l'Avenue Reibell et du Quai de l'entrepôt, sur les deux parcelles cadastrées section AW n°99 et n°486.

Ce terrain est limitrophe à la parcelle cadastrée, section AW n°482, dont Presqu'île Habitat est propriétaire et où a été édifié un immeuble de logements collectifs, dit « La Tour des Familles ».

Ce projet, porté par une double maîtrise d'ouvrage composée de la SHEMA et de POZZO promotion, vient s'implanter en limites de propriété en deux points, à savoir près de l'Avenue Reibell et côté Quai de l'entrepôt.

A la suite du bornage réalisé par le cabinet GEOMAT en date du 4 septembre 2024 afin de fixer la limite séparative entre les deux propriétés, il s'avère qu'il existe un mur implanté sur ladite limite séparative et qu'il a un caractère mitoyen.

Par courrier en date du 10 décembre 2024, la SHEMA a sollicité Presqu'île Habitat afin d'obtenir son accord pour démolir deux portions de ce mur mitoyen afin que la nouvelle construction puisse venir s'implanter sur la limite de propriété, retirant de fait toute mitoyenneté sur ces deux portions.

L'ensemble des travaux de démolition du mur et de reprises des avoisinants seraient assurés par la SHEMA et POZZO Promotion, et feraient l'objet de constats contradictoires.

Il a été transmis une copie du PV de bornage réalisé par le cabinet GEOMAT, ainsi que le plan de repérage des démolitions nécessaires au projet.

Le Bureau a pris connaissance du présent projet et autorise la Directrice Générale :

- A accepter au nom de Presqu'île Habitat la demande de la SHEMA,
- En conséquence, autoriser la SHEMA à effectuer les travaux de démolition sur les deux portions du mur mitoyen, à savoir la première portion située à l'ouest du mur entre les points de limite A et G, et la seconde portion située à l'est du mur entre les points de limite G et H,
- En conséquence, renoncer au nom de Presqu'île Habitat à la mitoyenneté des futures implantations à la place des portions démolies.

DÉLIBÉRATION : B-25/003

BILAN SUR LES OBJECTIFS DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

En application de l'article R421-20 du CCH, le Conseil d'Administration a fixé, par délibération n°C-18/006 du 29 Janvier 2018, les objectifs et indicateurs permettant de déterminer la part variable de la rémunération du Directeur Général pour les années 2024 à 2026.

Ceux-ci sont rappelés ci-dessous avec les résultats obtenus :

A. Optimiser l'organisation de l'Office sur des postes stratégiques et consolider les effectifs

15 Emplois à Temps Plein en 2024 (Nouveaux postes et remplacement).

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-002-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Passage de 101 collaborateurs au 31/12/2023 à 110 au 31/12/2024

1- Réorganisation des services du patrimoine par l'embauche :

- D'une responsable du développement du patrimoine
- D'une chargée de travaux
- D'une gestionnaire administrative et technique (mutation interne)

2 - Travaux engagées pour revoir l'organisation de la relation client

- Rattachement de deux ETP au service SRC

3 - Autres embauches

- Une contrôlease de gestion
- Une chargée de compte locataire
- Une juriste et une assistante juridique
- Une Chargée Ressources Humaines

B. Diminuer la vacance

	ANNEE 2022	ANNEE 2023	ANNEE 2024
PATRIMOINE	7746	7760	7760
TAUX VACANCE (Familiaux)	4,86%	3,88%	4,33%
<i>Dont commerciale - %</i>	<i>4,59%</i>	<i>3,45%</i>	<i>3,74%</i>
<i>Dont volontaire (CoDir) - %</i>	<i>0,27%</i>	<i>0,43%</i>	<i>0,59%</i>
<i>Dont à démolir (CA) - %</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Bien que nous ayons observé une baisse globale des taux de vacance sur la période de 2022/2023, nous avons une augmentation maîtrisée en 2024. Cette hausse s'explique principalement par deux facteurs :

1. Une vacance volontaire accrue pour des réhabilitations lourdes

Dans le cadre de notre engagement à améliorer la qualité de notre patrimoine et à répondre aux exigences énergétiques et environnementales, nous avons délibérément augmenté la vacance sur la cité Girard (NPNRU) pour permettre la réalisation d'une réhabilitation lourde.

Ces travaux sont indispensables pour moderniser les logements, garantir leur attractivité future, et optimiser leur performance énergétique.

Cette vacance est une mesure temporaire et assumée, qui permettra à terme de réduire les délais de relocation et d'améliorer la satisfaction des locataires.

2. Une vacance commerciale en hausse en 2024 due à des retards imprévus liés à la liquidation d'un prestataire en juillet 2024.

Cette situation a provoqué des retards sur des travaux de remise en état de logements vacants, allongeant les délais avant leur mise en location.

Nous avons immédiatement recherché activement des nouveaux prestataires pour pallier à cette difficulté.

Malgré ces circonstances spécifiques, nous veillons à maintenir un taux de vacance global maîtrisé, dans le respect des objectifs de gestion définis.

C. Créer une relation client harmonieuse, basée sur la confiance mutuelle et la communication efficace

Accusé de réception en préfecture
33-MAIRIE-2024-000022-2-D
Date de réception préfecture : 23/05/2025

- Travail engagé pour revoir l'organisation de la relation client avec un cabinet en 2024 et mise en place d'atelier avec les collaborateurs
- Formation des membres du CODIR : Développer l'efficacité collective et Coaching individuel
- Suivis et analyses des indicateurs des relances et des réclamations

D. Adapter le Plan Stratégique de Patrimoine à l'urgence climatique et énergétique en fonction des DPE en cours de réalisation

- Atelier pour constituer le Plan Stratégique de Patrimoine décarboné 2024 -2034 avec 50% des équipes
- Présentation et validation du plan stratégique en Conseil d'administration le 19/12/2024

E. Prospector sur des nouvelles formes d'habitat et de la diversification

- Etude menée par un prestataire extérieur pour connaître le marché du neuf et de l'ancien
- Etude sur nos locataires pour envisager un parcours résidentiel au niveau de notre parc.
- Présentation de l'étude de diversification par le cabinet au bureau du 24/10/2024
- Validation deux programmes semi collectif et matériaux biosourcés dans les Petites Villes de Demain (RT 2020 seuil 2025) en lien avec le recrutement du responsable développement durable au sein de la SAC.

Le Bureau constate que l'ensemble des objectifs fixés à la Directrice Générale pour l'obtention de la part variable de rémunération ont été atteints pour l'année 2024.

B-25/004 Cherbourg-en-Cotentin – Garde-corps Schuman – reportée au prochain Bureau

DÉLIBÉRATION : B-25-005

CHERBOURG-EN-COTENTIN - RUE DES EAUX MINERALES - ACCEPTATION DE L'INDEMNITE D'ASSURANCE

La résidence de Cherbourg-en-Cotentin, comprenant 5 logements, a été cédée à Presqu'île Habitat en 2005.

En avril 2022, un incendie a gravement endommagé le bâtiment, le rendant inhabitable.

Presqu'île Habitat, accompagné d'un expert, a engagé des démarches auprès des assurances pour obtenir une indemnisation.

Des études et des travaux, pris en charges par les assurances, ont déjà été menés, à savoir :

- Sécurisation du site,
- Études structurelles,
- Évacuations, curage,
- Désamiantage,
- Études de chiffrages
- Protections provisoires.

✓ **Propositions d'indemnisation par AXA France IARD :**

- **Valeur à neuf : Reconstruction obligatoire avant le 24 janvier 2027**

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-002-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

- **Clause de conversion :** Indemnité de 1 034 461 € sans obligation de reconstruction
- ✓ **Détails de l'indemnité (clause de conversion) :**
 - 933 203 € immédiatement, moins les acomptes et honoraires (solde de 878 943 €).
 - 101 258 € après démolition et déblais, à condition que ces travaux soient réalisés avant le 24 janvier 2027.
 -

Après prise de connaissance de ces documents, le Bureau autorise à :

- ▶ Valider le choix d'indemnisation sur la base de la clause de conversion selon le décompte de règlement,
- ▶ En conséquence, autoriser la Directrice Générale à signer l'accord de règlement proposé par AXA France IARD pour l'obtention d'une indemnité totale de 1 034 461 € en règlement du sinistre de la résidence des Eaux Minérales, dans les conditions rappelées dans ledit accord,
- ▶ Procéder à tout acte utile en exécution de l'accord de règlement signé par l'ensemble des parties.

DÉLIBÉRATION : B-25-006

**CHERBOURG-EN-COTENTIN - RUE TOUR CARREE- PROTOCOLE
D'ACCORD MONSIEUR TRAVERT**

Presqu'île Habitat a acquis, le 8 février 2018, le bien immobilier situé au 44-48 rue Tour Carrée, 50100 Cherbourg-en-Cotentin, cadastré section AZ, parcelles n°201, 202, 203, 412 et 418, afin d'effectuer une opération de démolition/construction.

Monsieur Travert est propriétaire d'un bien immobilier situé au 36 rue Tour Carrée, 50100 Cherbourg-en-Cotentin, cadastré section AZ, parcelle 204.

Suite à une demande de référé préventif, un expert judiciaire a retenu la responsabilité de Presqu'île Habitat pour des dommages causés à l'immeuble de Monsieur Travert lors des travaux.

Les infiltrations et les travaux de peinture nécessaires sont également à la charge de Presqu'île Habitat.

Un protocole transactionnel confidentiel a été proposé à Monsieur Travert pour régler le différend.

- ▶ Après prise de connaissance dudit protocole, le Bureau autorise la Directrice Générale à le signer au nom de Presqu'île Habitat.

DÉLIBÉRATION : B-25-007

**CHERBOURG-EN-COTENTIN - CITE GIRARD- FIXATION DES LIMITES DE
LA DIVISION PARCELLAIRE**

Presqu'île Habitat possède une parcelle cadastrée section BH n°249, rue des Fourches, Cherbourg-en-Cotentin, avec trois immeubles formant la résidence de la Cité Girard.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-002-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Dans le cadre du projet de réhabilitation ANRU du quartier des Fourches, il est prévu de diviser la parcelle n°249 afin d'en céder la partie centrale à la commune de Cherbourg-en-Cotentin.

Après cette cession, des travaux de réaménagement urbain seront réalisés par la ville.

La commune de Cherbourg-en-Cotentin a mandaté le cabinet GEOMAT, géomètres-experts, pour procéder à la division parcellaire.

Le projet de plan de division, définissant les nouvelles limites de parcelles est annexé à la présente délibération.

- Après prise de connaissance dudit document, le Bureau autorise la Directrice Générale à signer le plan de division parcellaire au nom de Presqu'île Habitat.

DÉLIBÉRATION : B-25-008

**CHERBOURG-EN-COTENTIN - RUE LUCET- FIXATION DE LA LIMITE
SEPARATIVE DE PROPRIETE**

Presqu'île Habitat est propriétaire d'une parcelle cadastrée section 2023 AC n°86, située au 14 rue Lucet, 50130 Cherbourg-en-Cotentin.

Cette parcelle est voisine de la parcelle cadastrée section 203 AC n°87, située au 12 rue Lucet, 50130 Cherbourg-en-Cotentin, appartenant à une copropriété privée, et de la parcelle cadastrée section 203 AC n°88, située rue Lansonneur Lucet, 50130 Cherbourg-en-Cotentin.

Dans le cadre d'une discussion entre la copropriété située au 12 rue Lucet et Presqu'île Habitat concernant l'existence d'une servitude de passage, la question de la limite séparative entre les deux parcelles et, surtout, de la propriété du mur posé sur ladite limite séparative s'est posée.

D'un commun accord, il a été décidé de faire appel amiablement à la SCP SAVELLI, géomètre-expert, afin de déterminer précisément la limite séparative entre les trois parcelles et la propriété du mur.

Le projet de procès-verbal de bornage partiel est annexé à la présente délibération, lequel indique clairement le caractère privatif du mur appartenant à la parcelle n°87 et le tracé de la limite séparative de propriété entre les trois parcelles.

Après prise de connaissance dudit document, le Bureau autorise la Directrice Générale à signer le procès-verbal de bornage partiel.

DÉLIBÉRATION : B-25-009

CLÔTURE FINANCIERE -RÉHABILITATION DE 8 ASCENSEURS BOULEVARD SCHUMAN

Le marché de modernisation des huit ascenseurs situés au Boulevard Schuman a été notifié le 10 octobre 2023.

Le décompte définitif de cette opération est le suivant :

- Le coût total de l'opération s'élève à 255 200,00 euros TTC.
- Le détail du financement est disponible en annexe.

Le Bureau est invité à approuver la clôture financière telle que présentée.

DÉPENSES	Prévu	Réalisé	Ecart réalisé - prévu
→ Travaux	255 200,00 €	255 200,00 €	0 €
→ Honoraires	€	€	€
→ Charges Foncières	€	€	€
→ Divers	€	€	€
→ LASM	€	€	€
TOTAL	255 200,00 €	255 200,00 €	0 €

RECETTES	Prévu	Réalisé	Ecart réalisé - prévu
→ Prêts	€	€	0 €
→ Subventions	€	€	€
→ Fonds propres	255 200,00 €	255 200,00 €	0 €
TOTAL	255 200,00 €	255 200,00 €	0 €

B-25/010 Clôture financière - Réhabilitation thermique ICF – reportée au prochain bureau

DÉLIBÉRATION : B-25-011

CLÔTURE FINANCIERE - RÉHABILITATION DES TERRASSES CLOS DU SUD

La réhabilitation des terrasses situées au Clos du Sud a été notifiée le 29 novembre 2023.
Le décompte définitif de cette opération est le suivant :

- Le coût total de l'opération s'élève à 124 048,80 euros TTC.
- Le détail du financement est disponible en annexe.

Le Bureau est invité à approuver la clôture financière telle que présentée.

DÉPENSES	Prévu	Réalisé	Ecart réalisé - prévu
→ Travaux	135 302,40 €	124 048,80 €	-11 253,60 €
→ Honoraires	€	€	€
→ Charges Foncières	€	€	€
→ Divers	€	€	€
→ LASM	€	€	€
TOTAL	135 302,40 €	124 048,80 €	-11 253,60 €

RECETTES	Prévu	Réalisé	Ecart réalisé - prévu
→ Prêts	€	€	€
→ Subventions	€	€	€
→ Fonds propres	135 302,40 €	124 048,80 €	-11 253,60 €
TOTAL	135 302,40 €	124 048,80 €	-11 253,60 €

DÉLIBÉRATION : B-25-012

CLÔTURE FINANCIERE - REMPLACEMENT DE LA CHAUDIERE PABLO NERUDA

Le marché pour le changement de la chaudière Pablo Neruda a été notifié le 15 mai 2023.
Le décompte définitif de cette opération est le suivant :

- Le coût total de l'opération s'élève à 49 382,59 euros TTC.
- Le détail du financement est disponible en annexe.

Le Bureau est invité à approuver la clôture financière telle que présentée.

DEPENSES	Prévu	Réalisé	Ecart réalisé - prévu
→ Travaux	49 382,59 €	49 382,59 €	0,00 €
→ Honoraires	€	€	€
→ Charges Foncières	€	€	€
→ Divers	€	€	€
→ LASU	€	€	€
TOTAL	49 382,59 €	49 382,59 €	0,00 €

RECETTES	Prévu	Réalisé	Ecart réalisé - prévu
→ Prêts	0 €	€	€
→ Subventions	0 €	€	€
→ Fonds propres	49 382,59 €	49 382,59 €	0,00€
TOTAL	49 382,59 €	49 382,59 €	0,00 €

DÉLIBÉRATION : B-25-013

CLÔTURE FINANCIERE - REMPLACEMENT DE LA CHAUDIERE 67 RUE DU ROULE

Le marché pour le changement de la chaudière au 67 rue du Roule a été notifié le 29 août 2023.
Le décompte définitif de cette opération est le suivant :

- Le coût total de l'opération s'élève à 19 924,13 euros TTC.
- Le détail du financement est disponible en annexe.

Le Bureau est invité à approuver la clôture financière telle que présentée.

DEPENSES	Prévu	Réalisé	Ecart réalisé - prévu
→ Travaux	19 924,13 €	19 924,13 €	0,00 €
→ Honoraires	€	€	€
→ Charges Foncières	€	€	€
→ Divers	€	€	€
→ LASU	€	€	€
TOTAL	19 924,13 €	19 924,13 €	0,00 €

RECETTES	Prévu	Réalisé	Ecart réalisé - prévu
→ Prêts	0 €	€	€
→ Subventions	0 €	€	€
→ Fonds propres	19 924,13 €	19 924,13 €	0,00€
TOTAL	19 924,13 €	19 924,13 €	0,00 €

Sujets Divers : Indemnités des administrateurs (Arrêté du 16 janvier 2025)

Publication le 2 février de l'Arrêté du 16 janvier 2025 sur les indemnités des administrateurs

- Publication au JORF du 2 février de l'Arrêté du 16 janvier 2025 relatif aux indemnités des membres des conseils d'administration et de surveillance des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.
 - Pour mémoire : Le mandat d'administrateur est exercé à titre gratuit. Il ne peut donc donner lieu à aucune rémunération, ni à aucun avantage direct ou indirect, sous quelque forme que ce soit. En revanche, certaines indemnités et remboursements sont alloués ou peuvent être alloués pour les participations aux différentes instances. L'article R.421-10 du CCH en précise les modalités pour les administrateurs des offices publics de l'habitat. Jusqu'à la publication de l'arrêté susvisé, pour ce qui concerne les modalités de calcul, étaient appliquées, faute de la publication de l'arrêté escompté, les dispositions de l'ancien article R.421-56 du CCH et de l'arrêté du 31 juillet 1985 relatif aux indemnités pouvant être allouées aux administrateurs des OPHLM.
- 1. INDEMNITE DE COMPENSATION DE LA DIMINUTION DU REVENU DES SALAIRES OU DE L'AUGMENTATION DES CHARGES DES RAVAILLEURS INDEPENDANTS**
- Indemnité horaire forfaitaire ≤ 1,5 SMIC horaire
- Justification par une attestation de l'employeur ou par une déclaration par les travailleurs indépendants
- Indemnité obligatoire :
 - Pour les administrateurs siégeant au CA et à la CALEOL1
 - Plafonnée à 72 heures par administrateur et par an dans la limite de huit heures par jour
 - Indemnité facultative :
 - Pour les administrateurs siégeant au bureau, à la CAO et aux autres commissions que la CALEOL (particulièrement celles prévues par l'article R421-14 du CCH)2
 - Plafonnée à 96 heures par administrateur et par an dans la limite de huit heures par jour

Publication le 2 février de l'Arrêté du 16 janvier 2025 sur les indemnités des administrateurs

- Publication au JORF du 2 février de l'Arrêté du 16 janvier 2025 relatif aux indemnités des membres des conseils d'administration et de surveillance des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.
 - Pour mémoire : Le mandat d'administrateur est exercé à titre gratuit. Il ne peut donc donner lieu à aucune rémunération, ni à aucun avantage direct ou indirect, sous quelque forme que ce soit. En revanche, certaines indemnités et remboursements sont alloués ou peuvent être alloués pour les participations aux différentes instances. L'article R.421-10 du CCH en précise les modalités pour les administrateurs des offices publics de l'habitat. Jusqu'à la publication de l'arrêté susvisé, pour ce qui concerne les modalités de calcul, étaient appliquées, faute de la publication de l'arrêté escompté, les dispositions de l'ancien article R.421-56 du CCH et de l'arrêté du 31 juillet 1985 relatif aux indemnités pouvant être allouées aux administrateurs des OPHLM.
- 1. INDEMNITE DE COMPENSATION DE LA DIMINUTION DU REVENU DES SALAIRES OU DE L'AUGMENTATION DES CHARGES DES RAVAILLEURS INDEPENDANTS**
- Indemnité horaire forfaitaire ≤ 1,5 SMIC horaire
- Justification par une attestation de l'employeur ou par une déclaration par les travailleurs indépendants
- Indemnité obligatoire :
 - Pour les administrateurs siégeant au CA et à la CALEOL1
 - Plafonnée à 72 heures par administrateur et par an dans la limite de huit heures par jour
 - Indemnité facultative :
 - Pour les administrateurs siégeant au bureau, à la CAO et aux autres commissions que la CALEOL (particulièrement celles prévues par l'article R421-14 du CCH)2
 - Plafonnée à 96 heures par administrateur et par an dans la limite de huit heures par jour

Lecture est faite du courrier Marcel ROGEMONT, Président de la fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat à Mme La Ministre Valérie LÉTARD concernant les indemnités des administrateurs des OHLM.



Le Président
Ref : MR.LG.Vb 33 2025

Mme Valérie Létard
*Ministre auprès du ministre de
l'Aménagement du territoire et de la
Décentralisation, chargée du Logement*
20 avenue de Ségur
75007 Paris

Paris, le 12/03/2025

Objet :
Indemnités administrateurs des OHLM

Madame la Ministre,

Nous avons pris connaissance de l'arrêté en date du 16 janvier 2025 portant sur le calcul du montant des indemnités susceptibles d'être versées aux administrateurs des organismes d'HLM. Cet arrêté, par les précisions qu'il apporte, modifie sensiblement l'approche de l'indemnisation et est susceptible d'impacter très fortement la participation de certains administrateurs essentiels à nos instances de gouvernance.

En effet, concernant les frais de déplacement, l'arrêté prévoit explicitement que les administrateurs ne seront indemnisés que des frais exposés, dans la limite d'une indemnité plafond, en matière d'hébergement et/ou de repas et remboursés des frais de transport, alors même que la pratique générale à ce jour est d'indemniser forfaitairement, dans la limite d'un plafond, la participation des administrateurs aux instances de gouvernance et de rembourser les frais de transport.

Pour certains administrateurs, souvent retraités, participant activement à de nombreuses instances de gouvernance (CA, bureau, CALEOL, CAO...), le montant global de cette indemnité peut constituer, de ce fait, une incitation significative. Or, sans la présence de ces administrateurs, ces instances ne fonctionnent plus et l'organisme ne peut plus exercer ses missions.

Il est certes prévu que le mandat d'administrateur est exercé à titre gratuit mais l'indemnité ne se présentait pas comme une rémunération et n'était à notre sens pas fiscalisée.

Nous ne pouvons pas nous permettre de laisser remettre en cause le fonctionnement participatif et démocratique de nos organismes en raison des problèmes exposés ci-dessus. C'est pourquoi, nous vous demandons de revoir l'architecture d'ensemble et de réfléchir à la question d'une indemnisation/rémunération encadrée des administrateurs, notamment retraités, défiscalisée en raison de la participation à l'exécution du Sleg du logement social.

Je compte avec l'ensemble des OPH sur vous, pour œuvrer à une solution qui permette à nos administrateurs de pouvoir poursuivre leur participation à la vie de leur office.

Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'assurance de mes sentiments les meilleurs

L'Office reste dans l'attente de nouvelles directives et gèle, pour le moment, le versement des indemnités des administrateurs.

DÉLIBÉRATION : B-25-014

**CARNOT BASSIN - COMPENSATIONS TRANSACTIONNELLES A
L'ATTENTION DES LOCATAIRES IMPACTÉS PAR LA COUPURE DE GAZ**

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-002-DE
Date de publication : 2025/05/24

Le 8 mars 2025, dans le cadre de la procédure de constatation d'un risque grave et imminent, GRDF a interrompu la fourniture de gaz à 11 logements situés dans la résidence Carnot Bassin, suite à une

émanation de monoxyde de carbone dans un appartement. Par mesure de précaution et après diagnostic des raccordements de chaudière, Presqu'île Habitat a sollicité, par principe de précaution, la coupure du gaz dans l'ensemble de la résidence, ce qui a été effectué par GRDF le 13 mars 2025.

Conscient des désagréments occasionnés par les travaux nécessaires à la remise en service des installations, il est proposé de verser une compensation financière aux locataires concernés.

La totalité des loyers à percevoir par l'Office pour ces 73 logements représente la somme de 27 253 € pour un mois de quittance.

Il est proposé au Bureau de verser aux locataires concernés, à titre transactionnel et au prorata temporis de la période des travaux jusqu'à la reprise de l'alimentation en gaz, une indemnité correspondant à :

- 50% du loyer reste à charge, (Hors SLS)
- Un montant forfaitaire pour les surcoûts de charge induits, notamment d'électricité, en fonction de la typologie du logement

Typologie	Forfait mensuel par typologie ne Euros
Type II (C2)	80 €
Type III (C3)	90 €
Type IV (C4)	100 €
Type V(C5) triplex	110 €

Cette compensation transactionnelle se fera par virement bancaire à la remise en service ou viendra en déduction des prochains avis d'échéance.

Le Bureau approuve la compensation transactionnelle par locataire selon les modalités présentées ci-dessous et autorise la Directrice Générale, via les services de Presqu'île Habitat, à procéder à son versement.

DÉLIBÉRATION : B-25-015

**CHERBOURG-EN-COTENTIN -30/36/42 BOULEVARD SCHUMAN
REMPLACEMENT DE GARDES-CORPS**

La résidence située au 30/36/42 boulevard SCHUMAN (Bât 10) à Cherbourg-en-Cotentin est composée de 24 logements répartis sur trois cages d'escaliers. Construite en 1964 et acquise en 1994 par Presqu'île Habitat, cet ensemble comprend 12 logements T4 et 12 logements T5.

En Février 2024, un audit technique mettant en évidence la nécessité de remplacer de l'ensemble des garde-corps.

Le coût de cette opération s'élève à 80 000 € HT, soit 100 000 € TTC. N'étant pas inscrite au Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), cette opération est présentée au bureau pour validation. Elle sera financée sur les fonds propres de l'organisme.

Accusé de réception en préfecture
N° 2024-000000000-25-015
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Le Bureau valide le plan de financement prévisionnel et autorise la Directrice Générale à engager l'opération pour un montant de 100 000 € TTC.

DÉLIBÉRATION : B-25-016 LA GLACERIE - LES EAUX MINÉRALES - VALIDATION ET ENGAGEMENT POUR UNE DEMOLITION / RECONSTRUCTION

La résidence sise Rue des Eaux Minérales sur la commune déléguée de La Glacerie, 50470 Cherbourg-en-Cotentin, comprenait 5 logements (3 T3 et 2 T4).

En avril 2022, l'immeuble a subi un incendie qui a détruit une grande partie du bâtiment.

Par délibération B-25-005 du 19/03/2025, le Bureau a validé le choix d'indemnisation proposé par les assurances.

Le montant des indemnisations retenues par les assurances, déduction faite des honoraires de l'expert d'assurance (soit 46 260 €) et d'un acompte de 5 000 €, se décompose comme suit :

- Une indemnité immédiate de 878 943 €
- Une indemnité différée de 101 258 €, conditionnée à la justification de travaux et prestations réalisées avant le 24/01/2027.

Cette indemnisation est basée sur une indemnité compensatoire, sans mise aux normes ni amélioration des performances énergétiques notamment.

Compte tenu de l'état du bâtiment après l'incendie, le projet envisagé consiste à poursuivre la démolition et à construire un bâtiment neuf composé de 6 logements locatifs sociaux.

En plus des autorisations d'urbanisme (permis de démolir), un dossier d'intention de démolir doit être déposé en Préfecture au préalable en vue d'obtenir l'accord du Préfet.

Au stade de la faisabilité, le montant prévisionnel de l'opération est évalué à 1 726 497 € TTC pour 6 logements.

Le Bureau :

- Autorise la démolition des restes du bâtiment actuel et la construction de 6 logements sociaux,
- Valide le montant prévisionnel de l'opération,
- Autorise la Directrice Générale à déposer le dossier d'intention de démolir à la Préfecture,
- Autorise la Directrice Générale à signer les autorisations administratives nécessaires, notamment le permis de démolir et lancer les études (maîtres d'œuvre, bureaux d'études, études de sol, bureau de contrôle, CSPS, etc.),
- Autorise la Directrice Générale à solliciter les subventions et emprunts nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que les garanties d'emprunt.

DÉLIBÉRATION : B-25-017 BEAUMONT-HAGUE - CONSTRUCTION D'UN FJT - ENGAGEMENT DE L'OPÉRATION

Les Foyers Jeunes Travailleurs accueillent et accompagnent les jeunes au moment de leur entrée dans la vie active. L'enjeu est d'offrir un cadre sécurisant aux jeunes (accueil géographique, sociale, professionnelle) et de les accompagner progressivement vers l'autonomie.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-B-25-002-DE
Date de réception en préfecture : 23/05/2025

Les résidences FJT proposent des logements meublés à un prix qui permet aux jeunes avec peu de ressources de trouver un lieu chaleureux pour vivre. Ce type d'établissement propose également des espaces collectifs : salle polyvalente, bureau d'accueil, laveries, cuisine... afin de favoriser les échanges et la convivialité.

Presqu'île Habitat est propriétaire des trois foyers de jeunes travailleurs gérés par l'Association L'Espace-Temps à Cherbourg-en-Cotentin : foyer Leclerc (63 chambres et 7 studios), foyer Redoute (95 chambres) et 37 rue Bonhomme (6 logements). En 2024, Presqu'île Habitat a livré le Foyer de Jeunes Travailleurs (12 studios) à Valognes, également géré par l'Espace-Temps.

Une étude de l'URHAJ (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes) a confirmé en juillet 2023 l'opportunité d'implanter un foyer de jeunes travailleurs dans le secteur de La Hague en partenariat avec la commune.

L'association L'Espace-Temps, gestionnaire des foyers de jeunes travailleurs de Cherbourg et Valognes, a sollicité Presqu'île Habitat pour l'accompagner dans le montage de ce projet de foyer de 15 studios à La Hague sur un terrain (parcelle 716) appartenant à la commune de La Hague.

Ce type d'opération nécessite une participation importante des financeurs afin de garantir l'équilibre financier, tant du point de vue de l'investissement que du fonctionnement de la structure. En effet, le calcul de la redevance repose sur la facturation des frais réels engagés, notamment le remboursement des emprunts.

Le site envisagé se situe à proximité du centre-ville, à l'entrée de la Cité Coriallo, à l'angle de la rue du Hague Dike et de la rue des Goublins, sur un terrain appartenant à la Ville de Beaumont-Hague, où était autrefois édifiée une gendarmerie.

Au stade de la faisabilité, le montant de l'opération est estimé à 2 426 245,00 € TTC pour 15 studios PLAI ainsi que les locaux et services associés.

Le Bureau :

- Autorise la construction d'un Foyer des Jeunes Travailleurs de 15 studios à Beaumont-Hague,
- Valide le montant prévisionnel de l'opération,
- Autorise la Directrice Générale à signer les demandes d'autorisation administrative nécessaires, notamment le permis de construire et lancer les études (maîtres d'œuvre, bureaux d'études, études de sol, bureau de contrôle, CSPS, etc.),
- Autorise la Directrice Générale à solliciter les subventions et emprunts nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que les garanties d'emprunt.

DÉLIBÉRATION : B-25-018

BARNEVILLE-CARTERET - RUE GILBERT MAROT - ACQUISITION EN VEFA DE 6 LOGEMENTS COLLECTIFS

L'opérateur VINCI IMMOBILIER a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un immeuble de 28 logements collectifs, situé rue Gilbert Marot à Barneville-Carteret.

Presqu'île Habitat prévoit d'acquérir, en VEFA, 6 logements collectifs ainsi que 7 places de stationnement en VEFA, dans le but de développer des logements locatifs sociaux au sein de la commune.

Les logements concernés comprennent 5 T2 et 1 T3, dont le financement est envisagé via les dispositifs PLUS et PLAI.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-002-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Le permis de construire modificatif, obtenu par VINCI IMMOBILIER le 30 juillet 2024, est purgé de tout recours depuis le 30 octobre 2024.

La livraison de l'immeuble est prévue pour le deuxième trimestre 2027.

Le prix de vente est fixé à 2 370 € HT/m² SHAB, parking inclus. Le coût total de l'opération s'élève à 750 888 € HT, soit 842 858 € TTC.

Le plan de financement de cette opération est annexé au présent document.

Le Bureau autorise la Directrice Générale à :

- Acquérir en VEFA les 6 logements et leurs annexes,
- Valider le plan de financement prévisionnel,
- Engager l'opération pour un montant de 842 858 € TTC,
- Signer le contrat de réservation correspondant et les actes subséquents,
- Solliciter les subventions, contracter les emprunts nécessaires et solliciter la garantie d'emprunt.

**DÉLIBÉRATION : B-25-019 CHERBOURG-EN-COTENTIN -
ACQUISITION D'UN LOCAL COMMERCIAL**

Presqu'île Habitat est copropriétaire d'un immeuble situé 70 à 76 quai Alexandre III à Cherbourg en Cotentin et cadastré section AW n°5, suite à l'absorption du patrimoine de la SEMIAC en 2011. Il n'existe qu'un seul autre copropriétaire au sein de l'immeuble, qui possède un local commercial en pied d'immeuble suite à son acquisition en 1999 et situé 70 quai Alexandre III.

Dans le cadre de la liquidation judiciaire du dernier preneur du local commercial, l'opportunité d'acquérir ledit bien immobilier s'est présentée. Une visite a été effectuée le 10 avril en présence du Cabinet COUSIN, chargé de la vente.

Cette acquisition permettrait de mettre un terme au statut de copropriété de l'immeuble, Presqu'île Habitat devenant le seul propriétaire de l'ensemble des parties divises et indivises.

Le local est constitué de deux emplacements commerciaux contigus, formant les lots 1 et 2 de la copropriété, et leurs annexes respectives situées à l'entresol et au-dessus de chaque emplacements commerciaux, formant les lots 5 et 6 de la copropriété. Les deux emplacements commerciaux et leurs annexes sont actuellement réunis en un seul local commercial d'une superficie totale de 142 m².

Les éléments financiers relatifs à ce bien sont les suivants :

- **Prix de vente** : Le prix de vente demandé par le vendeur est fixé à 200 000 €.
- **Honoraires d'agence** : Les honoraires d'agence s'élèvent à 13 900 € HT.
- **Frais de notaire** : L'estimation des frais de notaire, droits inclus, est de 15 700 €.

L'offre stipule que les locaux doivent être libres de toute occupation ou location, et intégralement vidés de tout mobilier, marchandises ou encombrants.

Après prise de connaissance des différents documents ci-joints, le Bureau :

- Autorise l'acquisition du local commercial en pied d'immeuble situé 70 quai Alexandre III sur fonds propres au prix de vente demandé, ainsi que les honoraires d'agence indiqués ci-dessus,

Accusé de réception en préfecture
N°5555555555
Date de réception préfecture : 23/05/2025

- Autorise le paiement des frais notariés consécutifs à ladite acquisition,
- Autorise la Directrice Générale à signer, au nom de Presqu'île, tout acte notarié et acte subséquent nécessaire à la réalisation de l'acquisition du bien immobilier.

DÉLIBÉRATION : B-25-021

CHERBOURG-EN-COTENTIN - TOURLAVILLE - FIXATION DES LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Afin de permettre à la société « Les Maisons DELACOUR » (ci-après SAS DELACOUR) de réaliser une opération de construction de logements rue de l'Hôtel Giffard sur la commune déléguée de Tourlaville, Presqu'île Habitat a, délibération n°B24/011 en date du 24 mai 2024, autorisé la vente de la parcelle 602 AB 528 à la SAS DELACOUR.

En vue de finaliser la vente, la SAS DELACOUR a missionné la société GEOMAT, géomètres experts, de procéder au bornage de la parcelle n°528 afin de fixer les limites séparatives par rapport aux parcelles voisines.

Suite aux opérations de bornage, la société GEOMAT a adressé à l'ensemble des parties un projet de procès-verbal de bornage, ci-joint.

Après prise de connaissance dudit document, le Bureau autorise la Directrice Générale à signer le procès-verbal de bornage.

DÉLIBÉRATION : B-25-022

CHERBOURG-EN-COTENTIN - RUES HERVIEU / NOEL / TOUR CARREE - FIXATION DES LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

La ville de CHERBOURG EN COTENTIN est propriétaire des parcelles cadastrées section AZ n°76, 82, 83, 407 et 409 situées sur les rues Noël, Hervieu et Tour Carrée en centre-ville de Cherbourg en Cotentin.

La commune a missionné la société SCP SAVELLI, géomètres experts, afin de procéder au bornage desdites parcelles afin d'en fixer les limites séparatives par rapport aux parcelles voisines.

Presqu'île Habitat est propriétaire de la parcelle cadastrée AZ n°78 située 25 rue Tour Carrée et 1 rue Hervieu, accueillant un restaurant en pied d'immeuble et cinq logements.

Suite aux opérations de bornage, la société SCP SAVELLI a adressé à l'ensemble des parties un projet de procès-verbal de bornage, ci-joint.

Après prise de connaissance dudit document, le Bureau autorise la Directrice Générale à signer le procès-verbal de bornage.

DÉLIBÉRATION : B-25/023

REHABILITATION THERMIQUE ICF - CLÔTURE FINANCIERE

La réhabilitation thermique d'ICF a été notifiée le 12 août 2020.

Le décompte définitif de cette opération est le suivant :

- Le coût total de l'opération s'élève à 1 523 410,00 euros TTC.
- Le détail du financement est disponible en annexe.

Le Bureau est invité à approuver la clôture financière telle que présentée.

DÉPENSES	Prévu	Réalisé	Ecart réalisé - prévu
→ Travaux	1 523 410,00 €	1 523 410,00 €	0,00 €
→ Honoraires	€	€	€
→ Charges Foncières	€	€	€
→ Divers	€	€	€
→ LASIA	€	€	€
TOTAL	1 523 410,00 €	1 523 410,00 €	0 €
RECETTES	Prévu	Réalisé	Ecart réalisé - prévu
→ Prêts	1 070 630,84 €	1 070 630,84 €	€
→ Subventions	€	€	€
→ Fonds propres	452 779,16 €	452 779,49 €	0 €
TOTAL	1 523 410,00 €	1 523 410,00 €	0 €

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 23 Mai 2025.

Copie certifiée conforme
La Directrice Générale



LE PRÉSIDENT

Gilbert LEPOITTEVIN



Conseil d'Administration Séance du 23 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 mai à 10h00, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 9 Mai 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, BARBÉ, ARRIVE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, DESAUNAY, LEJAMTEL, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD, VARIN
- ☞ Mmes BONNEMAINS, CHARNEAU, GRUNEWALD, LEBLACHER, LEDOUJET, LELONG, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme GUILLOU (Mandataire M. VARIN)
- ☞ Mme BONNENMAINS (départ à 11h50 – Mandataire M. LEQUILBEC)
- ☞ M. BARBE (départ à 12h03 – Mandataire Mme GRUNEWALD)
- ☞ M. ARRIVE (départ 0 12h14 – Mandataire M.LEPOITTEVIN)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme YVON, Sous-Préfecture de Cherbourg-en-Cotentin
- ☞ M LEGALLET, DDTM
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction



Rapport des délibérations

Date : vendredi 23 mai 2025

Séance - 23/05/2025

Président :

Secrétaire :

Presqu'île Habitat

C-25-002 Décisions prises par le bureau en séances des 21 janvier, 19 mars, 27 mars et 23 avril 2025

Unanimité

Date du vote : 23/05/2025 - 10h07

Votants : 22

Voix totales : 22

Voix exprimées : 16

Majorité simple des voix exprimées

Mode de scrutin : Public

Non votés : 6

Taux d'abstention : 0,0%

Pour	16 Voix	100,0%
BARBE Stéphane		1 voix
BONNEMAINS Isabelle		1 voix
CAPIEMONT Guy		1 voix
CHARNEAU Nadège		1 voix
CHECIAK Daniel		1 voix
DELMAZURE Bruno		1 voix
DESAUNAY François		1 voix
LEBLACHER Geneviève		1 voix
LEJAMTEL Ralph		1 voix
LELONG Nathalie		1 voix
LEPOITTEVIN Gilbert		1 voix
LEQUILBEC Frédéric		1 voix
MARWAN Myriam		1 voix
PICHON Jean-Pierre		1 voix
RICARD Guy		1 voix
TIMMERMAN Sylvette		1 voix
Non votants	6 Voix	
ARRIVE Benoît		1 voix
GRUNEWALD Martine		1 voix
GUILLOU Annick par procuration à VARIN Hubert		1 voix
LEDOUJET Réjane		1 voix
LUCAS Jean-Pierre		1 voix
VARIN Hubert		1 voix



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 Mai 2025

DÉLIBÉRATION : C-25-003

ANNEE 2024 - APPROBATION DU RAPPORT FINANCIER APRES LECTURE
DU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - APPROBATION DU
RAPPORT D'ACTIVITE 2024 - QUITUS A LA DIRECTION GENERALE

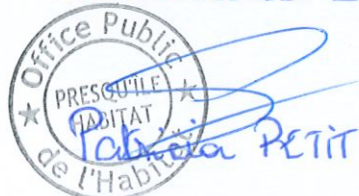
Le rapport financier de Presqu'île Habitat pour l'année 2024 a été présenté aux membres de l'assemblée délibérante, ainsi que le rapport d'activité 2024, le bilan de la commission d'attribution des Logements 2024 et du recensement des marchés 2024 dont le montant est supérieur ou égal à 20 000 € HT.

Conformément à l'article R423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif au cadre comptable et la tenue des comptes des Offices Publics de l'Habitat et suite à la certification du Rapport 2024 par le commissaire aux comptes, le Conseil d'Administration approuve le compte financier et le rapport d'activité tels qu'ils lui sont présentés par La Directrice Générale.

En vertu des dispositions de l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration donne quitus à la Directrice Générale pour sa gestion au titre de l'année 2024.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 23 Mai 2025

*Copie certifiée conforme
la Directrice Générale*



LE PRÉSIDENT



Gilbert LEPOITTEVIN



VH
N2
VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

Conseil d'Administration Séance du 23 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 mai à 10h00, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 9 Mai 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, BARBÉ, ARRIVE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, DESAUNAY, LEJAMTEL, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD, VARIN
- ☞ Mmes BONNEMAINS, CHARNEAU, GRUNEWALD, LEBLACHER, LEDOUJET, LELONG, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme GUILLOU (Mandataire M. VARIN)
- ☞ Mme BONNEMAINS (départ à 11h50 – Mandataire M. LEQUILBEC)
- ☞ M. BARBE (départ à 12h03 – Mandataire Mme GRUNEWALD)
- ☞ M. ARRIVE (départ à 12h14 – Mandataire M. LEPOITTEVIN)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme YVON, Sous-Préfecture de Cherbourg-en-Cotentin
- ☞ M LEGALLET, DDTM
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAUD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction

Rapport des délibérations

Date : vendredi 23 mai 2025

Séance - 23/05/2025

Presqu'île Habitat

Président :

Secrétaire :

C-25-003 Approbation du rapport financier 2024 après lecture du rapport du commissaire aux comptes – Approbation du rapport d'activité 2024 – Quitus à la Directrice Générale

Unanimité

Date du vote : **23/05/2025 - 11h48**

Votants : **22**

Voix totales : **22**

Voix exprimées : **17**

Majorité simple des voix exprimées

Mode de scrutin : **Public**

Non votés : **0**

Taux d'abstention : **22,7%**

Pour	17 Voix	100,0%
ARRIVE Benoît		1 voix
BARBE Stéphane		1 voix
BONNEMAINS Isabelle		1 voix
CAPIEMONT Guy		1 voix
CHARNEAU Nadège		1 voix
GRUNEWALD Martine		1 voix
GUILLOU Annick par procuration à VARIN Hubert		1 voix
LEBLACHER Geneviève		1 voix
LEJAMTEL Ralph		1 voix
LELONG Nathalie		1 voix
LEPOITTEVIN Gilbert		1 voix
LEQUILBEC Frédéric		1 voix
LUCAS Jean-Pierre		1 voix
MARWAN Myriam		1 voix
PICHON Jean-Pierre		1 voix
RICARD Guy		1 voix
VARIN Hubert		1 voix
Abstention	5 Voix	
CHECIAK Daniel		1 voix
DELMAZURE Bruno		1 voix
DESAUNAY François		1 voix
LEDOUJET Réjane		1 voix
TIMMERMAN Sylvette		1 voix

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

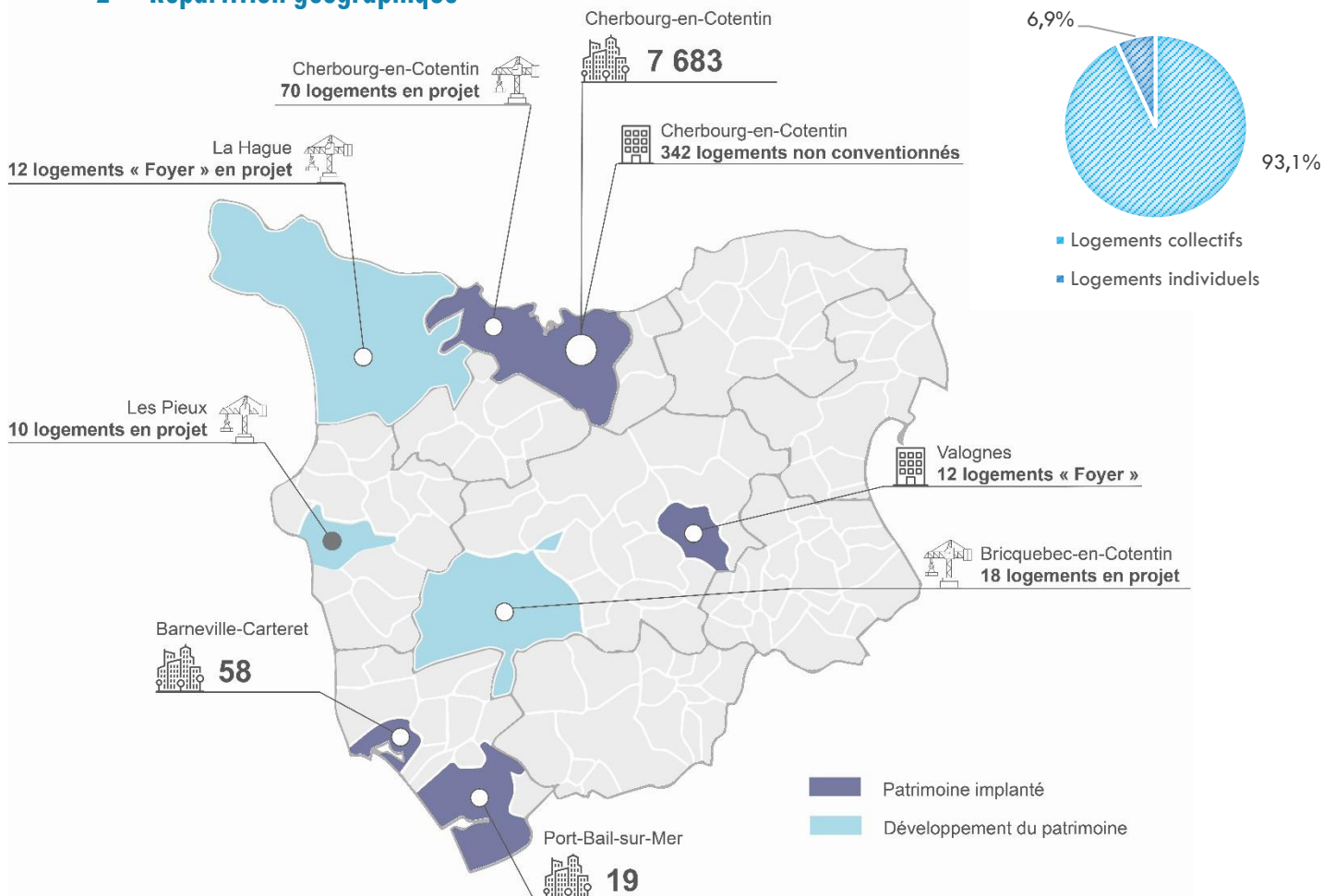
Informations générales

1 Chiffres clés 2024

Au 31 décembre 2024, Presqu'île Habitat comptabilisait un patrimoine de 8 114 logements répartis de la manière suivante :

- ▶ 7760 logements sociaux
 - ▶ 128 logements non conventionnés
 - ▶ 27 logements transformés (adaptés à une activité professionnelle)
 - ▶ 199 logements « Foyer »
-
- ▶ 40.6 Millions d'euros de chiffre d'affaires (38.9 M€ en 2023)
 - ▶ 7.2 Millions d'euros de résultat (2.7 M€ en 2023), incluant 2.7 millions d'euros de résultat exceptionnel
 - ▶ 12.9 Millions d'euros consacrés au développement, à l'entretien et à l'amélioration du patrimoine (12.6 M€ en 2023)

2 Répartition géographique



3 Les faits marquants de l'année 2024

3.1 Inauguration, manifestations et nouveaux services



Janvier - Concertation locative

Réunion d'échange avec les locataires de la Cité Girard dans le cadre des travaux de réhabilitation prévus sur la résidence et inscrits au Renouvellement Urbain du Quartier des Horizons.

Les locataires présents ont pu s'exprimer sur leurs besoins tant d'un point de vue de leur logement que de leur qualité de vie au sein du quartier.

Février - L'art s'invite chez Presqu'île Habitat

Depuis le mois de février 2024, les collaborateurs de PiH se relaient une fois par trimestre pour choisir des œuvres au sein de la collection de l'Artothèque de Cherbourg-en-Cotentin. En une phrase, le choix de chaque œuvre est expliqué et affiché. L'intérêt est alors double : animer le hall de PiH et créer du lien entre collaborateurs au travers de l'art.



Avril - Inauguration du FJT de Valognes

Cet équipement très attendu sur le territoire a été inauguré quelques semaines après son ouverture officielle. 7 des 12 studios étaient alors déjà investis par de jeunes résidents à la recherche de conditions de vie de qualité et sécurisantes, et d'un accompagnement vers l'autonomie grâce aux équipes éducatives de l'EspaceTemps.

Mai - Inauguration des locaux vélos aménagés dans le Quartier des Provinces

Afin de favoriser les mobilités douces et décarbonées auprès de ses locataires, Presqu'île Habitat s'est engagé dans l'aménagement de locaux vélos au sein de ses résidences, en lien étroit avec l'association représentative des locataires, la CNL 50.



Juin - A la découverte des métiers du logement social

Portée par l'Union pour l'Habitat Social de Normandie, une journée portes ouvertes s'est tenue le 25 juin dans les locaux de bailleurs sociaux normands, dont Presqu'île Habitat. Cette journée a été l'occasion de mettre en lumière nos métiers, et d'accueillir une dizaine de demandeurs d'emploi venus présenter leurs compétences et atouts en vue d'intégrer le secteur du logement social.

Septembre - Journée de cohésion

A l'occasion de la finalisation du bilan carbone de Presqu'île Habitat, réalisé dans le cadre de Vivre et Habiter en Normandie, les équipes de PiH se sont retrouvées lors d'une après-midi dédiée à l'environnement. Les différents échanges organisés autour de cette thématique ont permis de sensibiliser chacun des collaborateurs à l'impact écologique du secteur du logement ainsi qu'aux enjeux de la décarbonation de nos activités.



Octobre - Lancement de Klara

Partant du constat que les foyers français renoncent en moyenne à 110€ par mois de complément de revenus, Presqu'île Habitat et ses représentants de locataires ont souhaité agir concrètement contre le non-recours aux droits et ainsi améliorer le pouvoir d'achat des résidents. Dans ce cadre, Presqu'île Habitat a souscrit à la plateforme Klara au profit de tous ses locataires.

Novembre - Sensibilisation aux handicaps

Profitant de la Semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées, Presqu'île Habitat a eu l'honneur d'accueillir les équipes de l'Entreprise Adaptée ACTP pour la projection du film "Revanche".

À l'issue de la diffusion, nos collaborateurs ont pu bénéficier d'un temps d'échange, avec les acteurs du film. Les discussions ont notamment porté sur le handicap de manière générale, qu'il soit visible ou non, sur le regard des autres, ainsi que sur les moyens permettant aux entreprises de s'adapter aux situations complexes.



DÉCEMBRE - Partenaire des « Geeks du Bâtiment »

Soutenus par la Région Normandie, la Préfecture de la Manche, la Fédération Française du Bâtiment, le Département de la Manche ou encore BTP Jobs, les Geeks du Bâtiment sont nés à l'initiative d'Impala Avenir, un incubateur d'innovations sociales qui met en œuvre des projets en faveur de l'insertion professionnelle des publics en difficulté. Ensemble, ils mettent en place une formation accélérée auprès des jeunes en insertion professionnelle pour leur faire découvrir les métiers du BTP, et les amener vers un contrat de professionnalisation dans cette filière en tension.

Durant la période de formation accélérée, débutée le 17 décembre, PiH a mis à disposition un local pour permettre à la formation de se dérouler "en immersion", dans des conditions réelles de logement et au plus près, géographiquement, du public visé par ce dispositif.

Table des matières

Gouvernance de Presqu'île Habitat	7
1 Conseil d'Administration.....	7
2 Bureau.....	8
3 Commission d'Appel d'Offre.....	8
4 Commission d'Attribution des Logements	8
5 Vivre et Habiter en Normandie	9
6 Les faits marquants de l'année	9
Nos réponses aux enjeux de l'habitat de demain	10
1 Organisation du service développement du Patrimoine.....	12
2 Signature du pacte FIBOIS	14
3 Activité du Développement du Patrimoine.....	15
4 Synthèse financière des opérations de maîtrise d'ouvrage/GEGR :	19
5 Zoom sur l'activité en lien avec les marchés publics	20
Accompagner les habitants du territoire dans leur parcours résidentiel	23
1 Indicateurs clés	24
2 Évolution des entrées et départs.....	24
3 Évolution de la vacance	25
4 Demande de logements et attributions.....	26
5 Attributions des logements en 2024	28
6 Parcours résidentiel	30
7 Étude des locataires présents au 31/12/2024	31
8 Inter médiation locative	33
9 Les départs enregistrés en 2024.....	33
10 L'accompagnement des publics fragiles.....	34
11 Les actions en contentieux.....	35
La qualité au service de nos locataires.....	36
1 Évolution des sollicitations.....	37
2 Les sollicitations par canaux	42
3 L'accueil.....	43
4 Le référentiel Qualibail IV	43
5 Les nouveaux moyens de suivi de la qualité.....	45
6 Les événements locataires.....	47
7 Dispositif de tranquillité résidentielle.....	49
Nos équipes engagées pour répondre aux défis de l'Office	50
1 Personnel : Chiffres clés.....	51

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

2	Répartition du personnel au 31/12/2024 : Effectif permanent	51
3	Résultats du calcul de l'index Égapro	53
4	Les mouvements de personnel	53
5	Evolution de l'emploi des travailleurs sous statut de handicap (tous statuts confondus)	1
6	Dépenses de personnel	2
7	Coût personnel intérimaire	3
8	Formation	3
9	Le dialogue social	4
10	La digitalisation de nos métiers	7
Nos moyens financiers mis en œuvre		9
1	Répartition des dépenses	10
2	Frais de fonctionnement	11
3	Charges locatives	11
4	Produits	12
5	Autres indicateurs	13
6	L'autofinancement	16
7	Bilan	17
8	Compte de Résultat	19
9	Solde Intermédiaires de Gestion	21

Gouvernance de Presqu'île Habitat

1 Conseil d'Administration

Au 31/12/2024, le Conseil d'Administration est composé comme suit :

- ▶ M. Gilbert LEPOITTEVIN Président du Conseil d'administration
- ▶ M. Frédéric LEQUILBEC, Vice-Président du Conseil d'Administration

1.1 Administrateurs désignés par la collectivité de rattachement

Par Courrier du 7 mars 2023, Mme Françoise BERTRAND, représentante de l'ADSEAM, au titre de représentante non élue de l'EPCI, choisie en qualité de personne qualifiée, pour siéger au Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat, a fait part à l'Office de sa démission. Presqu'île Habitat reste en attente de la désignation par le CAC de son remplaçant.

6 représentants élus au sein du Conseil

Communautaire

- ▶ M. Gilbert LEPOITTEVIN
- ▶ M. Benoît ARRIVÉ
- ▶ M. Stéphane BARBE
- ▶ Mme Martine GRUNEWALD
- ▶ M. Ralph LEJAMTEL
- ▶ M. Frédéric LEQUILBEC

6 représentants non élus du Conseil

Communautaire choisis en qualité de personnalités qualifiées

- ▶ Mme Isabelle BONNEMAINS
- ▶ Mme Annick GUILLOU
- ▶ M. Jean-Pierre LUCAS
- ▶ Mme Myriam MARWAN
- ▶ M. Guy RICARD
- ▶ M. Hubert VARIN

- ▶ 1 délégué de la Caisse d'Allocations Familiales : Mme LELONG Nathalie
- ▶ 1 délégué de L'UDAF : Mme Geneviève LEBLACHER
- ▶ 1 délégué de l'Action Logement : M. Jean-Pierre PICHON
- ▶ 2 membres sont désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège : M. Guy CAPIEMONT, CFDT, et M. Daniel CHECIAK, CGT
- ▶ 1 délégué représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées - Mme Nadège CHARNEAU
- ▶ 4 représentants de locataires :
 - M. Bruno DELMAZURE
 - Mme Sylvette TIMMERMAN
 - M. François DESAUNAY
 - Mme Réjane LEDOUJET
- ▶ Voix consultatives
 - Le Préfet, représentant de l'Etat
 - Un représentant de la DDTM
 - Un représentant du C.S.E de Presqu'île Habitat

Le Conseil d'Administration s'est réuni 3 fois en 2024. 18 délibérations ont été adoptées.

2 Bureau

Au 31/12/2024, le Conseil d'Administration est composé comme suit :

- ▶ M. Gilbert LEPOITTEVIN, Président
- ▶ M. Bruno DELMAZURE
- ▶ M. Ralph LEJAMTEL
- ▶ Mme Martine GRUNEWALD
- ▶ Mme Isabelle BONNEMAINS
- ▶ M. Frédéric LEQUILBEC, Vice-Président
- ▶ Mme Myriam MARWAN

La présentation et le financement de plusieurs opérations patrimoniales ont été présentés lors de cette instance.

Le Bureau s'est réuni 8 fois en 2024. 32 délibérations ont été adoptées.

3 Commission d'Appel d'Offre

Au 31/12/2024, la Commission d'Appel d'Offre est composée comme suit :

- ▶ M. Gilbert LEPOITTEVIN, Président de la CAO
- ▶ M. Stéphane BARBE
- ▶ M. Jean-Pierre PICHON
- ▶ M. Frédéric LEQUILBEC (suppléant)
- ▶ Mme Nadège CHARNEAU (suppléante)
- ▶ M. Martine GRUNEWALD (suppléante)

Conformément à l'article R433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, chaque Office Public de l'Habitat constitue une Commission d'Appel d'Offres (CAO) dont il détermine la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs.

La CAO est composée de trois membres du Conseil d'Administration qu'il désigne. Pour chaque membre titulaire est prévu un suppléant

La CAO s'est réunie 3 fois en 2024.

4 Commission d'Attribution des Logements

Au 31/12/2024, la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements est composée comme suit :

- ▶ M. Gilbert LEPOITTEVIN
- ▶ Mme Nadège CHARNEAU
- ▶ M Jean Pierre LUCAS
- ▶ Mme Myriam MARWAN
- ▶ M. Sylvette TIMMERMAN

Ainsi que :

- ▶ Le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale pour l'attribution des logements situés sur le territoire de leur compétence ou de son représentant (Mme GRUNEWALD).
- ▶ Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant pour l'attribution de ses logements,
- ▶ Le représentant de l'Etat dans le département, ou de son représentant.

Membres ayant voix consultatives

- ▶ Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue au CCH et désigné dans les conditions prévues par décret (M. VAULEGEARD, ADSEAM).
- ▶ Les réservataires non membres de droit peuvent participer à la présentation des dossiers de la CAL qui concernent l'attribution des logements relevant de leur contingent.

La CALEOL s'est réunie 26 fois en 2024

5 Vivre et Habiter en Normandie

Presqu'île Habitat et Caen la Mer Habitat ont créé la Société anonyme de coordination (SAC) « Vivre et Habiter en Normandie » en 2021.

Afin de garantir une gestion égalitaire de cette société, dans l'intérêt de tous, les Offices détiennent chacun 50 % du capital de la SAC.

Celle-ci est administrée par :

- ▶ Un Conseil de Surveillance de 16 membres, où siègent 5 représentants des conseils d'administration de Presqu'île Habitat et 5 de Caen la mer Habitat, 3 représentants des locataires, et un représentant des départements du Calvados, de la Manche ainsi que de la Région Normandie ;
- ▶ Un Directoire composé des directeurs généraux des deux organismes.

Au 31 décembre 2024, Michel PATARD LEGENDRE occupe le poste de Président du Conseil de surveillance, tandis que Patricia PETIT, Directrice générale de PIH, est Présidente du Directoire depuis juin 2024. VHN remplit toutes les fonctions obligatoires d'une société anonyme, notamment en tant que centrale d'achat. Dans ce cadre, un marché commun a été lancé pour l'installation et la fourniture de détecteurs de fumée automatiques sur l'ensemble du patrimoine.

L'année 2024 a également été marquée par la mise en place des bases de la stratégie de développement durable du groupe, avec la réalisation des bilans carbone pour les deux organismes et la mise à jour des diagnostics de performance énergétique (DPE) de leur patrimoine.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni 5 fois en 2024, le Directoire s'est quant à lui réuni 11.

6 Les faits marquants de l'année

- ▶ Par Délibération C-24/002 du 17 Mai 2024, le Conseil d'Administration a validé l'installation de M. Benoît ARRIVÉ, en tant que nouveau membre du Conseil d'Administration, en qualité de représentant de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, en remplacement de M. Sébastien FAGNEN, nommé sénateur de la Manche le 24 septembre 2023.
- ▶ Par Délibération C-24/003 du 17 Mai 2024, le Conseil d'Administration a validé l'installation de M. Ralph LEJAMTEL, en tant que nouveau membre du Bureau, en qualité de représentant de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, suite au remplacement de M. Sébastien FAGNEN, nommé sénateur de la Manche le 24 septembre 2023.
- ▶ Par Délibération C-24/008 du 17 Mai 2024, ont été désignés 4 nouveaux représentants de Presqu'île Habitat au sein de Conseil de surveillance, de la société de coordination « Vivre et Habiter en Normandie »
 - MM LEPOITTEVIN, LEQUILBEC, ARRIVÉ
 - Mme GRUNEWALD

Nos réponses aux enjeux de l'habitat de demain



Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

La transformation de notre patrimoine pour l'adapter aux enjeux climatiques a été le fil rouge de l'année 2024. En ce sens, le Plan Stratégique du Patrimoine a été revu dans sa totalité et approuvé en décembre.

Conformément aux dispositions de l'article L411-9 du code de la Construction et de l'Habitation, les Offices Publics de l'Habitat élaborent un Plan Stratégique de Patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le Plan comprend une analyse du parc de logements existants, selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.

En juin 2021, le Conseil d'administration avait approuvé le PSP 2021-2027 de Presqu'île Habitat. Les orientations à sept ans avaient fait ressortir un montant d'investissement global de l'ordre de 116 millions d'euros, dont 84 millions pour l'entretien et les travaux d'amélioration du patrimoine locatif existant.

Son exécution a toutefois été mise en difficulté par l'adoption, le 22 août 2021, de la loi climat et résilience, impliquant le respect de nouveaux engagements sur le plan environnemental et l'obligation de revoir la priorité des réhabilitations en fonction des étiquettes énergétiques. En parallèle, des difficultés de recrutement ont empêché les entreprises locales de répondre aux marchés de l'Office. En conséquence, de nombreux travaux n'ont pu être engagés durant les trois dernières années.

Pour remédier à cette situation, l'Office a travaillé tout au long de l'année 2024 sur deux axes de réponse à ces nouveaux enjeux :

- ▶ Une réflexion sur les ambitions stratégiques de Presqu'île Habitat et l'adaptation de ses priorités en termes de réhabilitation, via l'intégration de la décarbonation et la priorisation des rénovations énergétiques pour les opérations patrimoniales,
- ▶ Un état des lieux des moyens humains suivi d'une réorganisation des services pour gagner en agilité, avec accompagnement des collaborateurs, recrutement de nouveaux effectifs et développement des outils numériques.

Ces seules actions ne pouvant cependant suffire, le PSP 2021-2027 devait lui aussi être révisé pour acter d'une nouvelle stratégie patrimoniale de l'Office.

En janvier 2024, près de la moitié des collaborateurs a été associé au projet de révision du plan stratégique de patrimoine de l'Office, travail collaboratif qui a permis d'identifier les éléments essentiels d'un nouveau PSP 2025-2034. Une mission d'aide à l'élaboration a également été confiée à la société EY pour encadrer ce travail.

Le diagnostic du patrimoine a été élaboré sur une notation des bâtiments suivant les axes suivants :

- ▶ Attractivité commerciale
- ▶ Financier et économique
- ▶ Etat technique du patrimoine
- ▶ Fragilité sociale

Ces axes ont été figés à l'échelle de la société de coordination Vivre et Habiter en Normandie en 2021 pour une stratégie commune entre Presqu'île Habitat et Caen La Mer Habitat.

Ce plan stratégique de patrimoine repose sur des hypothèses d'évolution concernant à la fois l'environnement, l'occupation sociale et le patrimoine lui-même. Il répond à la fois aux nouvelles obligations pesant sur l'Office et aux nécessités d'une politique d'entretien visant à améliorer la qualité du service rendu aux locataires et de maintenir des perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.

En s'appuyant sur un cadre réglementaire (circulaire n°2002-37/UHC/IUH2/14 du 3 mai 2002 relative à l'élaboration des PSP), cette nouvelle version intègre la décarbonation dans un nouveau plan à 10 ans, qui se pose comme un véritable outil d'arbitrage et d'aide à la décision sur les enjeux, les objectifs et la

programmation de la politique patrimoniale de l'organisme. Il permettra en outre d'élaborer un outil de suivi et de pilotage des programmes immobiliers, qui sera remis à jour au moins tous les ans.

Les orientations à 10 ans font ressortir un montant global du PSP de l'ordre de 258 millions €uros courants déclinés comme suit :

- ▶ 66 M€ en réhabilitation,
- ▶ 16 M€ en entretien lourd,
- ▶ 31 M€ en investissement supplémentaire (SDB, électricité, ascenseur, réseaux...)
- ▶ 28 M€ en maintenance, entretien courant et remise en état des logements.
- ▶ 92 M€ en production neuve LLS,
- ▶ 25 M€ en production neuve LLI.

Pour répondre à ces nouveaux enjeux majeurs, l'Office s'est doté de nouveaux moyens humains et technologiques.

1 Organisation du service développement du Patrimoine

1.1 Évolution des effectifs

Dans la continuité de l'année 2023, le service Développement du Patrimoine a poursuivi son évolution au cours de l'année 2024. Il a notamment été marqué par plusieurs événements ayant un impact sur les effectifs du service :

- ▶ Février 2024 : Arrivée d'une Responsable du Développement du Patrimoine, supervisant la Maîtrise d'Ouvrage
- ▶ Avril 2024 : Evolution du poste de « Monteuse d'opérations » en « Responsable d'opérations »
- ▶ Décembre 2024 : Intégration du GE-GR aux effectifs du Service Développement du Patrimoine

Au regard de ces mouvements au sein du service, le recours à de nouveaux outils ainsi qu'à un pilotage spécifique ont été mis en place pour mener à bien les objectifs de l'Office en termes de construction et de réhabilitation.

1.2 Évolution des méthodes et outils

- ▶ Acquisition de l'outil de montage d'opérations « Réhabilitations » BATISOFT (septembre 2024)
- ▶ Acquisition de l'outil de montage d'opérations « Opérations neuves » BATISOFT (janvier 2025)
- ▶ Mise en place de nouveaux tableaux de bords de suivi d'activité et de suivi financier
- ▶ Mise en place de réunions bimensuelles de suivi d'activité et de transversalité avec la Direction Financière et le service Marchés.
- ▶ Mise en place de réunions de travail pour améliorer la transversalité Réhabilitation / GE-GR / Maintenance
- ▶ Externalisation de certaines consultations
- ▶ Travail sur une arborescence type pour l'organisation des dossiers du service
- ▶ Mise en place des comités d'engagement et de suivi financier des opérations à plusieurs stades opérationnels :
 - Comité d'opportunité : présentation d'une potentielle opération
 - Comité d'engagement : présentation et validation de l'opération
 - Comité de suivi : présentation de la phase APD et validation du coût, si celui-ci est supérieur aux estimations initiales. Ce comité est suivi d'un passage en bureau si nécessaire.
 - Comité d'engagement de l'OS travaux : si nécessaire, et si les résultats de l'appel d'offres sont supérieurs à l'estimation du Maître d'œuvre, validation d'un nouveau coût d'opération.
 - Comité de clôture d'opération

1.3 Lancement de la mise en place de l'outil STONAL

STONAL est une plateforme en mode SaaS portant sur la gestion technique du patrimoine. Cette solution est développée à l'échelle de Vivre et Habiter en Normandie, de façon indépendante au sein des deux bailleurs.

Sa mise en place a débuté avec la réunion de lancement qui a eu lieu le 11 juin 2024.

Les objectifs principaux de STONAL sont de regrouper sur un seul et même outils :

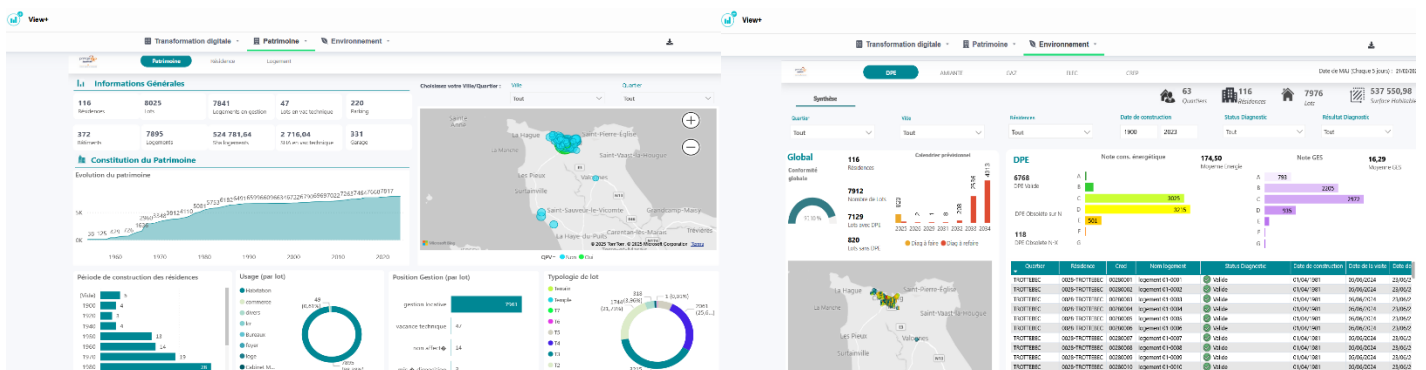
- ▶ Un visuel en 2D et 3D de notre patrimoine,
- ▶ Une gestion documentaire technique (PC, DOE, Diagnostics, Conventions, ...) liée à notre patrimoine,
- ▶ Une centralisation des travaux réalisés sur notre patrimoine et ainsi pouvoir planifier et chiffrer les travaux à venir.

Afin d'alimenter STONAL, des ateliers ont eu lieu depuis la réunion de lancement :

- ▶ Un atelier Documentaire et un atelier DSI : ces ateliers ont permis la création du socle de notre patrimoine dans STONAL et d'effectuer des échanges informatiques automatisés.
- ▶ Un atelier Reporting qui a permis de mettre en place les fiches patrimoine et les contrôle de conformité
- ▶ Un atelier Dépenses et un atelier plan de travaux : ces ateliers permettent de remonter toutes les dépenses liées au patrimoine et ainsi d'avoir une programmation des dépenses à venir

A l'issue de la réunion de lancement, des ensembles ont été définis comme « ensembles tests ». Il s'agissait de l'ensemble 0031-Casino et des ensembles 0107, 0114 et 0115-Archipel.

La plateforme continue de se construire aujourd'hui :



2 Signature du pacte FIBOIS

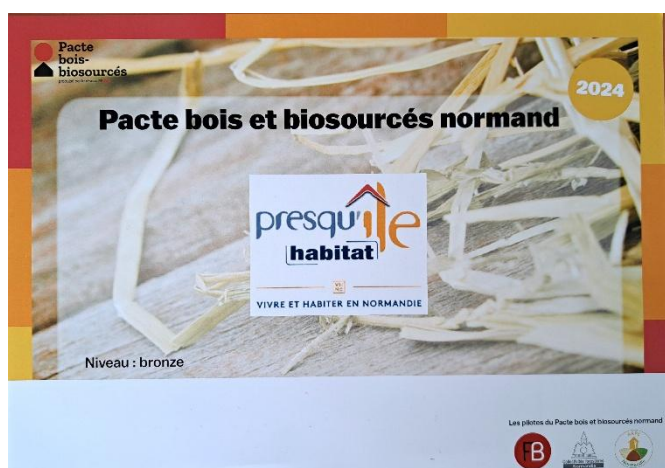
Le 21 mars 2024, Presqu'île Habitat signait le Pacte bois-biosourcés « Fibois » pour une durée de 4 ans (jusqu'au 31 décembre 2027).

Ce pacte bois-biosourcé est un engagement volontaire visant à contribuer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas carbone en réduisant l'empreinte carbone du secteur du bâtiment par le recours aux matières naturelles, renouvelables et à faible impact environnemental.

Les engagements sont les suivants (pour le niveau bronze dans la construction neuve sur lequel Presqu'île Habitat s'est positionné) :

- ▶ Intégrer des matériaux bois et biosourcés sur au moins 10% de la surface de plancher livrée sur la durée du Pacte.
- ▶ Atteindre, sur les opérations engagées au point précédent, un taux d'intégration d'au moins 36 kg/m² de bois et biosourcés en moyenne.
- ▶ Utiliser au minimum deux familles de matériaux biosourcés (bois, paille, chanvre, ouate de cellulose, lin, etc.) dans nos opérations en structure, enveloppe ou aménagements.
- ▶ Atteindre l'objectif de 30% de matériaux bois et biosourcés français sur l'ensemble de la surface de plancher concernée par les travaux, lissé sur la durée du Pacte.
- ▶ Mettre en place un ensemble de moyens en interne permettant de garantir l'atteinte des engagements de résultats pris (réfèrent technique désigné par exemple).

Presqu'île Habitat a intégré ces exigences dans l'opération sur la commune de *Les Pieux* et systématisera ces réflexions pour ses opérations à venir. Le Pacte va également permettre aux équipes de Presqu'île Habitat de monter en compétence sur les thématiques bois et biosourcés ; l'intégration de matériaux biosourcés dans les opérations de réhabilitation sera également étudiée.



Les pilotes du Pacte bois et biosourcés normand



3 Activité du Développement du Patrimoine

3.1 Mise à jour des DPE

Dans la continuité de la mission commune avec Caen La Mer Habitat, lancée en 2023 sur la réalisation des DPE 7 850 DPE ont été mis à jour au 31 Décembre 2024.

DPE		A	B	C	D	E	F	G	TOTAL
Nbr de lgts	ANCIENS	0	26	78	220	35	12	0	371
%		0.00%	7.00%	21.02%	59.30%	9.43%	3.23%	0%	
Nbr de lgts	NOUVEAUX	0	248	3310	3364	563	24	8	7517
%		0%	3.29%	44.03%	44.75%	7.49%	0.32%	0.11%	
Nbr de lgts	TOTAL	0	274	3388	3584	598	36	8	7888
%		0%	3.47%	49.29%	45.44%	7.58%	0.46%	0.10%	

La majorité des DPE réalisés confirme la tendance de la dégradation des étiquettes due à la prise en compte des gaz à effets de serre dans la note globale.

Cependant, cette tendance est à temporiser avec le maintien en étiquette C et D de plus de 90% de notre parc, qui est lié d'une part au raccordement de nos logements au réseau de chaleur, et aux travaux de rénovation effectués précédemment.

Le PSP a pris en compte les travaux de rénovation nécessaires pour les 8% de notre parc qui présentent une étiquette égale ou inférieure à E.

3.2 Opérations en études

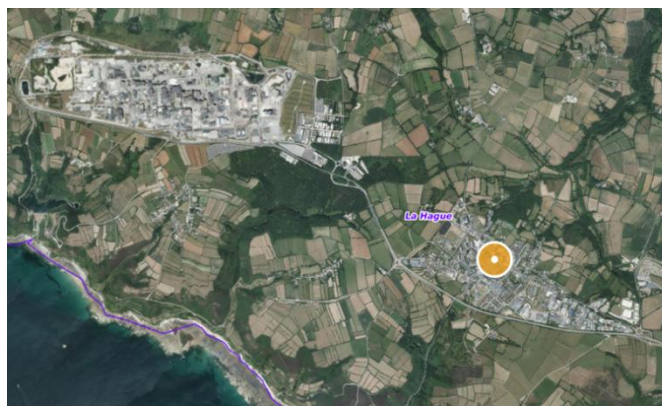
Construction de 10 logements collectifs, ZAC de la Lande et du Siquet, Les Pieux (50340)

- ▶ Type d'opération : Construction en maîtrise d'ouvrage directe
- ▶ Collectifs en R+1 répartis en 2 îlots + 12 places de stationnement
- ▶ Niveau énergétique visé : RE2020 seuil 2025 + répondant aux exigences du pacte Bois-Biosourcé : niveau 3 (>36 kg/m² de matériaux bois et biosourcé [83 kg/m²])
- ▶ Typologie : 6 T2 et 4 T3
- ▶ OS de démarrage des travaux : mars 2025
- ▶ Livraison prévisionnelle : mars 2026
- ▶ Coût total de l'opération : 2 100 000 € TTC
- ▶ MOE : Atelier d'Architectes de la Touques



Construction de 12 appartements types studios, Beaumont-Hague (50440)

- ▶ Type d'opération : Construction en Maîtrise d'Ouvrage directe
- ▶ Niveau énergétique visé : 2020
- ▶ Typologie : T1, T1' ou T1 bis d'une surface minimale de 12m²
- ▶ OS de démarrage des travaux : mars 2026
- ▶ Livraison prévisionnelle : avril 2027
- ▶ Coût total de l'opération : 2 346 245 € TTC



Acquisition de 18 logements neufs, Bricquebec (50260)

- ▶ Type d'opération : Acquisition en VEFA (4 logements individuels + 14 logements intermédiaires (+ 25 m² de local OM))
- ▶ Niveau énergétique visé : RE 2020-10% (Chauffage PAC)
- ▶ Typologie : 4 T4 et 14 T3
- ▶ OS de démarrage des travaux : mars 2025
- ▶ Livraison prévisionnelle : avril 2026
- ▶ Coût total de l'opération : 3 446 167 € TTC
- ▶ Promoteur : BESSIN PAVILLONS



3.3 Opérations en cours

Réhabilitation de la résidence Les Couplets, Cherbourg-en-Cotentin



- ▶ Type d'opération : Réhabilitation de 155 logements (131 collectifs / 9 bâtiments et 24 individuels)
- ▶ Typologie :
 - Collectifs : 2 T1, 15 T2, 73 T3, 25 T4, 16 T5
 - Individuels : 11 T4, 13 T5
- ▶ Travaux engagés :
 - Désamiantage
 - Isolation
 - Remplacement des couvertures et menuiseries extérieures
 - Remplacement ventilation
 - Suppression plancher chauffant et radiateurs
 - Réfections des parties communes
- ▶ OS de démarrage des travaux : 22/09/2021
- ▶ Réception prévisionnelle : reportée à mai 2025 suite à des aléas de chantier et intempéries
- ▶ Coût total de l'opération : 5 750 000 € TTC
- ▶ MOE : ANA Ingénierie
- ▶ Entreprises : EIFFAGE / BRUNET / VIGER

Mise en sécurité - Démolition – Reconstruction de la résidence Eaux Minérales :

- ▶ Type d'opération : Sinistre incendie d'un collectif de 5 logements en avril 2022, ayant détruit l'entièreté du 1er étage et endommagé les planchers haut et bas du rez-de-chaussée.
- ▶ Typologie : 3 T3 et 2 T4
- ▶ Travaux engagés : Mise en sécurité ; réceptionnés le 11/10/2024
Depuis 2 ans, des échanges sont menés avec les assurances, notamment pour un projet de démolition-reconstruction
- ▶ OS prévisionnel de démarrage des travaux de démolition en Octobre 2025 - reconstruction en Octobre 2026
- ▶ Livraison prévisionnelle : septembre 2028
- ▶ Coût total de l'opération : 1 900 000 € TTC

Audit énergétiques, patrimoine secteur diffus 28 audits – 32 760 € TTC

Echantillonnage de 28 logements sélectionnés sur les adresses suivantes :

- ▶ 6 rue de Bretagne
- ▶ 104 rue Wilson
- ▶ 41 Les Hauts de Bel Air
- ▶ 8 rue du clos Drouot
- ▶ 26 rue du Val L'Abbé
- ▶ 2 Impasse Henri Thomazo
- ▶ 34 rue Tour Carrée
- ▶ Cité Villa Rocca
- ▶ Résidence de la Presqu'île, Barneville
- ▶ Résidence des Aigrettes, Portbail
- ▶ 1 à 11 rue des Bocages
- ▶ 19-21 rue des Ormeaux
- ▶ 1 rue Hervieu

VEFA Les Jardins d'Artémis Phase 1, ZAC Grimesnil, Cherbourg-en-Cotentin (50120)



Chantier Artémis Phase 1 - décembre 2024

Phase 1 :

- ▶ Type d'opération : Acquisition de 22 logements
- ▶ Niveau énergétique visé : RE2020
- ▶ Typologie : 5 T2 et 17 T3
- ▶ OS de démarrage des travaux : 31/08/2023
- ▶ Livraison prévisionnelle : septembre 2025
- ▶ Coût total de l'opération : 2 912 572 € TTC
- ▶ Promoteur : EUROPEAN HOMES

Phase 2 :

- ▶ Type d'opération : Acquisition de 12 logements
- ▶ Niveau énergétique visé : RE2020
- ▶ Typologie : 5 T2 et 7 T3
- ▶ OS de démarrage des travaux : 20/11/2024
- ▶ Livraison prévisionnelle : octobre 2026
- ▶ Coût total de l'opération : 1 522 000 € TTC
- ▶ Promoteur : EUROPEAN HOMES



Chantier Artémis Phase 2 - décembre 2024

Construction de 36 logements collectifs, ZAC Les Jardins de l'Agora, Cherbourg-en-Cotentin

- ▶ Type d'opération : Construction en Conception-Réalisation
- ▶ Collectifs en R+2 répartis en 3 bâtiments + 36 places de stationnement
- ▶ Niveau énergétique visé : RE2020 niveau 2028
- ▶ Typologie : 18 T2 et 18 T3
- ▶ OS de démarrage des travaux : décembre 2024
- ▶ Livraison prévisionnelle : mars 2026
- ▶ Coût total de l'opération : 6 350 000 € TTC
- ▶ Groupement : BOUYGUES BATIMENT GRAND-UEST
- ▶ MOE : Cabinet Boisroux Architecte Associés (CBAA)

Dans la continuité de la signature du Pacte Bois-Biosourcé, l'ensemble des logements bénéficiera de la réglementation environnementale RE 2020 Seuil 2028 (amélioration de la performance énergétique et réduction de l'empreinte carbone des bâtiments neufs.).

La résidence sera notamment équipée :

- ▶ D'une élévation en briques « Bio'bric », naturellement isolantes et fabriquées de manière écoresponsable (intégration de biomasse et biogaz dans le processus de fabrication, optimisation des consommations énergétiques par la réutilisation de la chaleur produite par les fours de cuisson, valorisation des déchets de production)
- ▶ D'un bardage labellisé produit biosourcé, 100 % recyclable et fabriquée dans une démarche écoresponsable
- ▶ D'un chauffage et production d'eau chaude assurés par une pompe à chaleur collective
- ▶ De thermostats d'ambiance dans chaque logement pour une maîtrise individuelle de la chaleur

L'enjeu étant de maîtriser la facture énergétique des futurs résidents de la Place des Capucines, afin de préserver le pouvoir d'achat de nos locataires, tout en garantissant un haut niveau de confort thermique dans un logement respectueux de l'environnement.



3.4 Opérations réceptionnées

Réhabilitation de la Résidence 52 Schuman, Cherbourg-en-Cotentin (50100)

- ▶ Type d'opération : Réhabilitation thermique de 68 logements collectifs
- ▶ Typologie : 34 T3 et 34 T4
- ▶ Travaux engagés :
 - Désamiantage
 - Isolation thermique par l'extérieur
 - Changement des menuiseries extérieures des logements
 - Fermeture des loggias
- ▶ OS de démarrage des travaux : 31/08/2022
- ▶ Date de livraison : 02/10/2024
- ▶ Coût total TTC de l'opération : 3 300 000 € TTC
- ▶ MOE conception : ALTEREA
- ▶ MOE exécution : APROMO
- ▶ Entreprises : HNTF / ISORE et LES ZELLES



4 Synthèse financière des opérations de maîtrise d'ouvrage/GEGR :

- ▶ 8.6 Millions d'euros
 - 2.1 millions Réhabilitation 52 Bd Schuman (MOA)
 - 2.2 millions Réhabilitation Les Couplets (MOA)
 - 1.6 millions Modernisations et remplacements d'ascenseurs (GEGR)
 - 0.3 millions Réhabilitation Francterre (GEGR)
 - 0.7 millions Construction Les Jardins de l'Agora (lancement de la construction)
 - 0.7 millions Construction Les Jardins d'Artémis (1^{er} appel de fond – VEFA)
 - 0.4 millions Construction FJT Valognes (clôture de l'opération)

5 Zoom sur l'activité en lien avec les marchés publics

5.1 Nombre de marchés

Avant de conclure un marché, il est parfois nécessaire de lancer plusieurs consultations, notamment en raison de la tension rencontrée par les entreprises en termes de recrutements et d'activités.

Il en résulte la situation suivante :

La Direction des Services Juridiques a créé dans le cadre de son activité 421 marchés publics.

- ▶ 40 consultations spécifiques ont été gérées par le service pour aboutir à ces marchés, soit :
 - 22 en procédure adaptée publiées sur le Profil Acheteur
 - 4 en procédure formalisée (appel d'offres) publiées via le Profil Acheteur
 - 14 en procédure consultation de faible montant (CFM) gérées par e-mail

Toutes n'ont pas abouti, que ce soit parce que la consultation était infructueuse ou déclarée sans suite pour motif d'intérêt général.

Le détail par seuil est présenté comme suit :

Seuils des marchés	2021	2022	2023	2024
< 20 000 €	426	478	346	369
>20 000 € et <90 000 €	25	31	13	28
>90 000 € et < 214 000 €	16	5	12	11
>214 000 €	26	6	13	13
Totaux	493	520	384	421

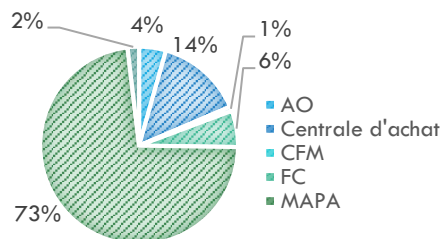
Focus sur l'année 2024

Seuils des marchés	Nombre de marchés	Montant financier en HT
< 20 000 €	369	894 235,74 €
>20 000 € et <90 000 €	28	1 271 324,39 €
>90 000 € et < 214 000 €	11	1 687 457,18 €
>214 000 €	13	16 148 403,05 €
Totaux	421	20 001 420,36 €

Pour l'année 2024, 239 marchés ont été conclus avec des entreprises normandes (siège social ou agence basé en Normandie), pour un montant d'engagement de près de 14 millions d'€ HT.

Type de procédure	Nombre de marchés	Montant financier en HT
Appel d'offres (AO)	5	878 278,17 €
Procédure adaptée (MAPA)	22	14 579 814,39 €
Procédure adaptée restreinte pour consultation à faible montant (CFM)	9	144 320,05 €
Centrale d'achat	16	2 836 192,62 €
Procédure spéciale	7	375 242,86 €
Marché de gré à gré sans mise en concurrence (FC)	362	1 187 572,27 €
Totaux	421	20 001 420,36 €

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025



La majorité des marchés ont été passés pour l'activité des services suivants (*Prix HT*) :

- ▶ Maintenance : 9 206 963,11€
- ▶ Maîtrise d'ouvrage : 4 656 881,48€
- ▶ Gros Entretien – Grosse Réparation : 2 095 926,53€
- ▶ Service Informatique : 1 899 743,10€

Ces marchés comprennent un nombre significatif d'accords-cadres à bons de commande qui s'exécuteront sur plusieurs années, pour un montant maximum cumulé de 9,4 M€.

5.2 La liste des consultations est la suivante :

Les marchés importants en procédure adaptée qui ont fait l'objet de consultations sur l'année écoulée sont énumérés ci-après :

Marchés de travaux

- ▶ Conception / Réalisation pour la construction de 36 logements de la résidence « Agora » (4 334 700,00 € HT)
- ▶ Marché de nettoyage et démoussage des façades (1 000 000,00 € HT maximum)
- ▶ Accords-cadres à bons de commande de travaux de remise en état des logements de PIH (2 400 000,00 € HT maximum par lot)
- ▶ Travaux de réfection d'étanchéité sur 22 logements individuels - résidence FRANCTERRES (494 062,92 € HT)
- ▶ Travaux de réfection de l'étanchéité et de l'isolation des toitures terrasses de 3 bâtiments – résidence les 3 Tours (211 125,68 € HT)
- ▶ Travaux de réfection de la couverture, isolation de la toiture et changement des fenêtres de toit – 41 et 55 rue au Blé et 1 rue Hervieu (333 594,96 € HT)

Marchés de services et de fournitures

- ▶ Mise en place et maintenance du logiciel de gestion du patrimoine STONAL (1 145 000,00 € HT)
- ▶ Fourniture et acheminement d'électricité et services associés pour les parties communes du parc de PIH (880 000 € HT estimé)
- ▶ Accord-cadre à bons de commande de diagnostics amiante avant travaux (400 000 € HT maximum)
- ▶ Accord-cadre à bons de commande de fourniture de matériel et quincaillerie (280 767,00 € HT maximum)
- ▶ Nettoyage des parties communes d'immeubles et containers du parc immobilier de PIH (250 278,17 € HT)
- ▶ Fourniture et pose des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (230 000,00 € maximum)

5.3 Nombre d'avenants

12 avenants aux marchés ont été notifiés en 2024. Le comparatif sur les trois dernières années s'établit ainsi :

	2021	2022	2023	2024
Nombre d'avenants	50	98	45	12
Nombre d'avenants transmis à la Sous-Préfecture	28	77	31	6

5.4 Reconductions de marchés

48 marchés ont été reconduits en 2024.

	2021	2022	2023	2024
Nombre de marchés reconduits	39	43	48	32
Nombre de marchés non reconduits	1	1	1	0

5.5 Actes de sous-traitance

34 actes de sous-traitances ont été réalisés durant l'année 2024. Ce chiffre inclut les actes de sous-traitance et les actes de sous-traitance modificatifs.

5.6 Instances autour des marchés publics

Afin de pouvoir aboutir à l'ensemble des marchés notifiés en 2024, il a été nécessaire de :

- ▶ Procéder à 8 comités d'engagements (commission interne aux services de PIH)
- ▶ Faire adopter par le Bureau du Conseil d'Administration 9 délibérations de validation de programme de travaux,
- ▶ Réunir 3 commissions d'appel d'offres

Accompagner les habitants du territoire dans leur parcours résidentiel



Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

1 Indicateurs clés

En 2024, le parc de logements familiaux de Presqu'île Habitat reste stable avec 7 760 logements familiaux conventionnés. C'est sur cette base de logements que les différents indicateurs ci-dessous sont calculés.

	2021	2022	2023	2024
Taux de rotation en %	10,88%	11,06%	9,74%	9,90%
Taux de vacance totale en %	4,64%	4,93%	3,89%	4,33%*
Bénéficiaires APL (CAF) en % (Méthode DIS)	44%	43%	42%	41,6%
Nombre de départs	841	855	756	768
Baux conclus logements	859	879	849	732
Prospections	Total	3 816	3 393	2819
	Nb moyen de prospections par logement reloué	4,33	3,86	3,32
				3,44

*Ce taux inclut les 24 logements vacants volontaires de la Cité Girard, actuellement bloqué afin de permettre la réalisation de travaux intérieurs lors de la réhabilitation qui aura lieu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

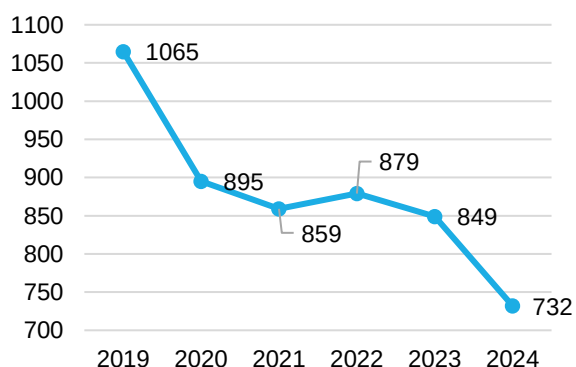
Le taux de rotation sur notre parc a très légèrement augmenté en 2024, mais reste contenu. Des aléas affectant nos entreprises partenaires (plombiers et menuisiers) ont induit un ralentissement de l'activité technique et accru le délai de remise en état des logements. C'est la raison principale de la diminution du nombre d'entrées dans les logements en 2024.

Ce contexte explique une hausse mécanique de la vacance globale mesurée au 31/12/2024.

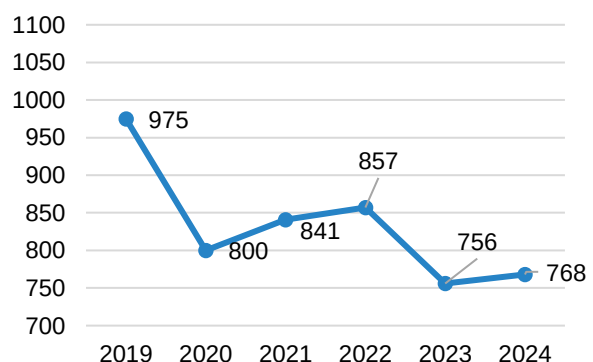
La légère augmentation du nombre de prospections pour louer un logement démontre une augmentation des exigences qualitatives des demandeurs. Toutefois, nous notons une baisse du nombre de refus après CAL, cet indicateur marque la qualité des prospections et de l'étude des candidatures. Nous proposons des logements correspondants aux besoins et aux demandes, cette expertise demande du temps afin d'affiner chaque dossier.

2 Évolution des entrées et départs

Évolution des entrées



Évolution des sorties



3 Évolution de la vacance

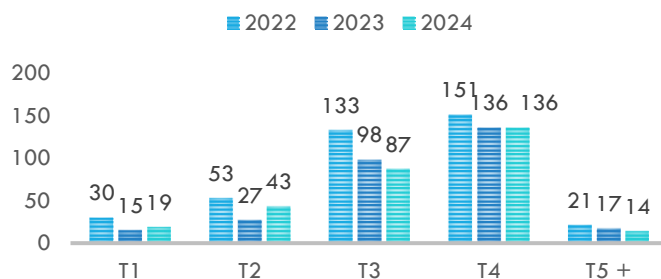
	Nb lgts	Nb vacants	Taux de vacance	Lgts vacants techniques	Lgts proposés ⁽¹⁾	Nb vacants corrigés ⁽²⁾	Taux de vacance corrigée ⁽³⁾
2019	7 515	321	4,27%	48	7 427	273	3,66%
2020	7 620	340	4,46 %	48	7 572	292	3,86 %
2021	7 731	359	4,64%	48	7 683	311	4,05%
2022	7 746	382	4,93%	19	7 727	363	4,70%
2023	7 760	302	3,89%	34	7 726	267	3,45%
2024	7 760	336	4,33%	46	7 714	290	3,74%

(1) : nombre total de logements moins ceux en vacance technique

(2) : nombre total de logements vacants moins ceux en vacance technique

(3) : pourcentage de la vacance réelle sur le nombre de logements proposés

3.1 Évolution de la vacance par typologie de logements

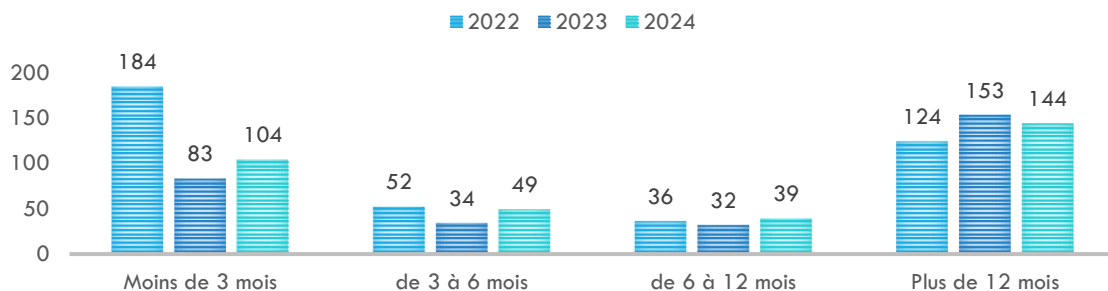


Sans surprise, les T4 comptabilisent la plus grande vacance. Cette situation est en lien direct avec les indicateurs de la demande de logement, dans lesquels nous constatons un faible intérêt pour cette typologie.

3.2 Comparatif 2023/2024 de la durée de la vacance sur le parc

On observe une réduction de la vacance de longue durée, cette réduction s'explique par la mise en location de logement vacants de plus d'un an suite, notamment, à la commande groupée de travaux dans des logement au sein d'un même bâtiment afin d'optimiser les interventions des entreprises.

En revanche, la vacance de courte durée a augmenté par rapport à l'année passée, cela peut s'expliquer par le manque de disponibilité des entreprises et un certain nombre de travaux qui ont été retardés et de la résiliation brutale du marché plomberie en juillet 2024. Il est à noter que le bassin d'emplois du Cotentin est dominé par trois grands donneurs d'ordre, ce qui a pour corollaire un faible taux de chômage. De ce fait, une difficulté existe tant pour Presqu'île Habitat que pour les entreprises en contrat avec l'office de recruter du personnel et des compétences



3.3 La vacance au sein des QPV

	Les Provinces			Haut Marais Maupas Brèche du bois			Les Fourches Charcot Spanel		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Nombre de logements par QPV	2 755			741			100		
Nombre de vacants (hors démolition)	183	189	187	46	40	40	14	11	24
% de logements vacants au sein du QPV	6,50%	6,72%	6,79%	6,21%	5,40%	5,40%	14%	11%	24%

La vacance sur le quartier des Fourches Charcot Spanel est volontaire.

En effet, compte tenu du programme ambitieux de réhabilitation en cours, et qui inclut désormais des actions sur l'intérieur des appartements, il a été décidé de laisser vacants un maximum de logements avant cette réhabilitation afin de faciliter les travaux.

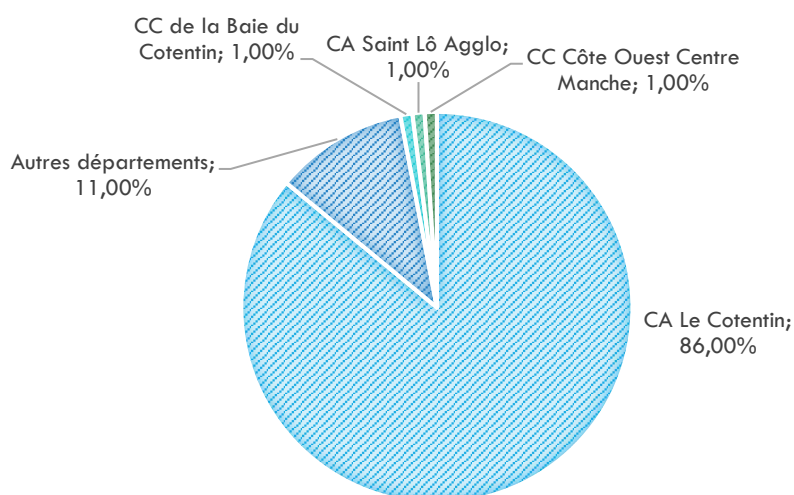
4 Demande de logements et attributions

Au cours de l'année 2024, 5 944 demandes ont été enregistrées pour une attribution de logement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, contre 5 537 demandes en 2023, soit une augmentation de 7.35%.

Nous constatons une concentration des demandes sur le secteur de Cherbourg-en-Cotentin, puisque 4 157 demandes (soit 70% des demandes) ont été enregistrées pour une attribution sur ce secteur spécifique, en augmentation de 4% par rapport à 2023 (3 996 demandes).

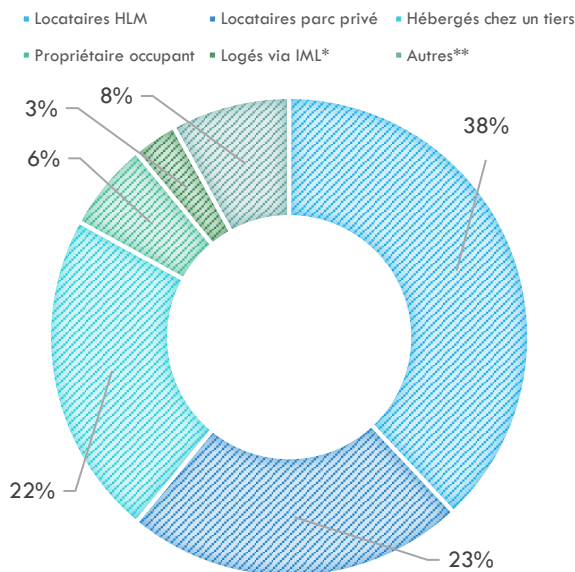
L'analyse de la demande sur L'EPCI nous montre que 86 % des demandes sont faites par des demandeurs déjà présents sur l'agglomération, données stables par rapport à 2023.

4.1 Origine géographique des demandeurs



4.2 Profil des demandeurs pour Cherbourg-en-Cotentin

Situation résidentielle des demandeurs



38% des demandeurs sont déjà locataires d'un logement social, encore une baisse de 4 points par rapport à l'année passée. Cette baisse est contrebalancée par une hausse des demandes de locataires du parc privé et de la rubrique « Autres ».

Cela démontre que le parc social attire chaque année plus de demandeurs.

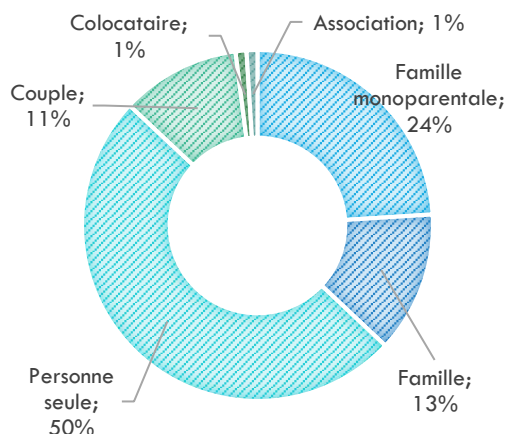
Le premier motif de demande est toujours la taille du logement actuel pour 20% des demandes. Viennent ensuite :

- ▶ Le coût du loyer actuel (12%)
- ▶ Le besoin de logement adapté au handicap (9%)
- ▶ Les séparations (10%)

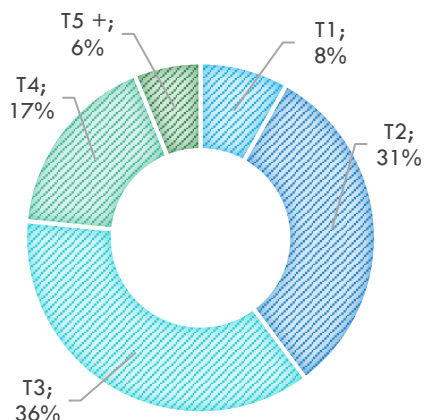
* IML : Intermédiation locative (personnes logées en Structures d'hébergements, foyers, CADA, CHPC)

** La rubrique « Autres » comprend les personnes hébergées en structure d'hébergement, dans des logements temporaires ou sans domicile.

Situation personnelle / statut des demandeurs



Typologie de logement recherchée par les demandeurs

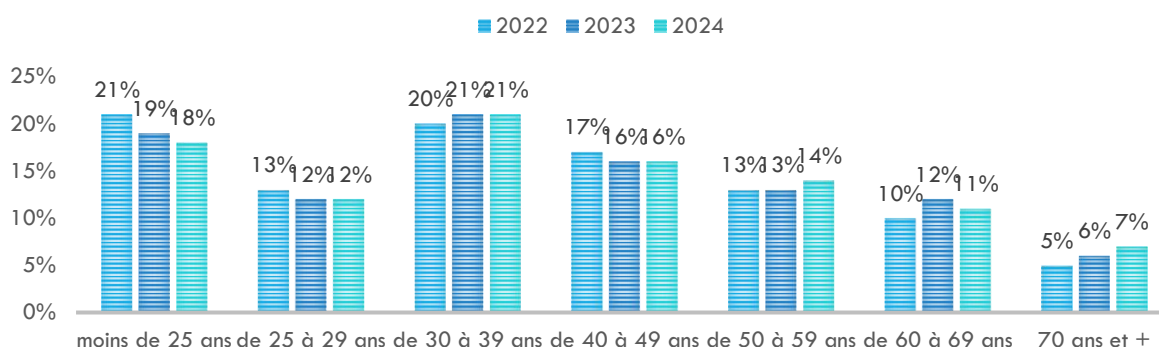


Alors que la situation personnelle des demandeurs demeure quasi-constante par rapport aux années précédentes, on note une augmentation de la demande de petits logements (de 18% en 2023 à 31% en 2024 sur les demandes de T2). Les personnes seules représentant 50% des demandeurs.

Ces chiffres peuvent s'expliquer par une sensibilisation des demandeurs accrue, cette année encore, face à la réglementation, notamment sur la cohérence entre catégorie de ménage et typologie de logement accessible. On note ainsi une baisse de 10 points des demandes de T5, passant de 15 à 6% des demandes, et des T4, passant de 26 à 17%.

Nous avons particulièrement accompagné les demandeurs en ce sens et, au besoins mis à jour leur dossier demandeur afin que celui-ci soit en phase avec la réglementation.

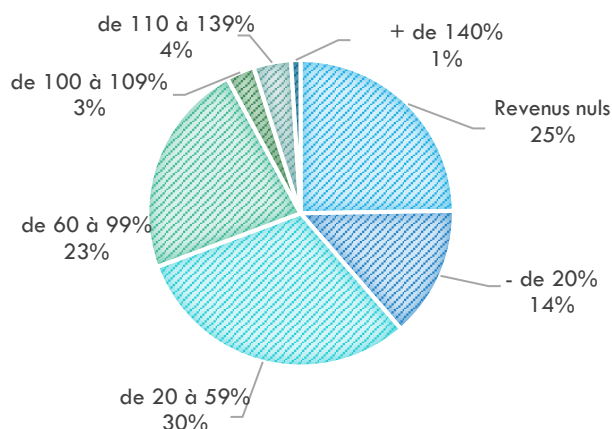
Âge des demandeurs



Comme déjà constaté en 2023, la répartition des tranches d'âges des demandeurs montre une très légère augmentation des demandeurs de plus de 50 ans alors que la part de demandeurs correspondants aux générations inférieures restent stables ou diminuent légèrement.

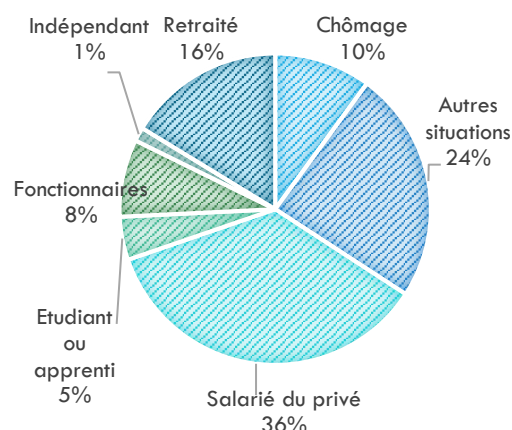
Cela va dans le sens de l'évolution démographique actuelle et du souhait des seniors d'intégrer des logements adaptés au vieillissement.

Ressources des demandeurs (RFR N-2)*



*En % des plafonds de ressources PLUS

Situation professionnelle des demandeurs



Si 44% des demandeurs de logements sont salariés ou fonctionnaires et peuvent justifier de ressources stables, 70% présentent des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources HLM PLUS, soit un Revenu Fiscal de Référence en deçà de 12 452 € pour une personne seule et 24 276 € pour une famille (2 adultes et 2 enfants). Ces données sont stables par rapport à l'année passée.

C'est probablement la méconnaissance des plafonds applicables selon les différents types de financement des logements ou de quartiers qui est méconnue du grand public et qui n'incitent pas les ménages aux revenus plus conséquents à se tourner vers l'habitat social.

5 Attributions des logements en 2024

5.1 Commission d'attribution de logements

La commission s'est réunie 26 fois au cours de l'année 2024 et a procédé à 749 attributions, pour 732 entrées dans les lieux. Certains appartements ont dû être présentés plusieurs fois en CALEOL avant

de trouver preneurs et ce pour diverses raisons. Néanmoins, ces refus ont nettement évolué à la baisse et ne représentent que 10% des attributions, contre 18% l'an passé.

Cette amélioration est notamment due à une étude pertinente des demandes et des propositions, en adéquation avec les souhaits, les ressources, et les compositions familiales des demandeurs.

De fait, l'activité du Pôle État des lieux a légèrement diminuée par rapport à 2023, en termes de rendez-vous pris avec les locataires. Ce qui a permis d'augmenter le nombre de logement remis en état sur l'ensemble du parc (+8%), en vue de diminuer la vacance de longue durée (-6%).

	2023	2024
Entrants	849	732
Sortants	756	768
Total	1 605	1 500

5.2 Contingent préfectoral

L'avenant à la convention cadre 2019-2024, relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires, prévoyait l'attribution de 189 logements en 2024 (25% du flux annuel). Dans ce cadre, Presqu'île Habitat a attribué 233 logements, soit 30.34 % du flux annuel.

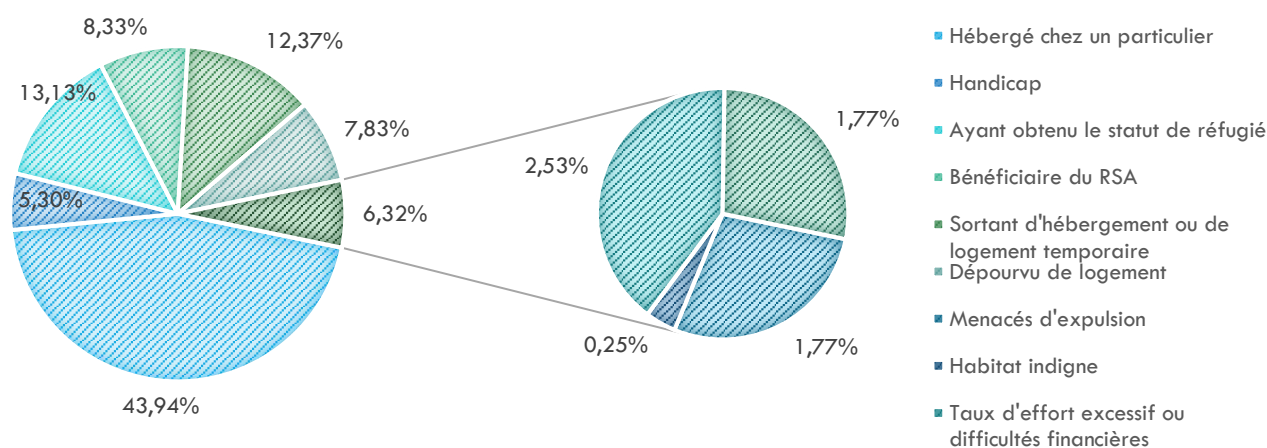
Depuis plusieurs, Presqu'île Habitat assure ainsi un rôle très social sur le territoire et se place comme partenaire privilégié des institutions, notamment pour l'accompagnement des publics fragiles.

Pour les logements en faveur des fonctionnaires, l'objectif de 5% du flux annuel représentait 38 attributions, le chiffre validé est de 27 soit 3,58% des attributions.

Il est à noter qu'un défaut d'information concernant le mode d'enregistrement dans le fichier partagé de la demande a engendré des difficultés à comptabiliser les attributions.

Une mise à jour du procédé a été opérée dès la fin 2024 afin de fiabiliser les données.

Répartition des attributions selon la situation personnelle des demandeurs de logement



On note que 43,94% de ces attributions ont bénéficié à un public « hébergé » chez un tiers (parent ou ami).

Les attributions aux personnes bénéficiaires du RSA représentent 8,33%, en légère hausse par rapport à 2023, après 3 années de baisse.

12,37% des attributions concernent des personnes sortantes de structures d'hébergement ou bien dépourvues de logement. 13,13 % des logements ont été attribués à des personnes bénéficiaires du statut de réfugiés (légère baisse par rapport à 2023).

En ce qui concerne les attributions en faveur des publics prioritaires, sur 25% des logements hors réservataires (toutes distinctions faites de nos attributions règlementaires en faveur des demandeurs issus du premier quartile), la DDETS valide 165 attributions, soit 31,25%.

5.3 Quartiles

La loi Egalité Citoyenneté et la loi ELAN ont confirmé les principes d'égalité des chances pour l'accès au parc social, et de nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers. Dans ce cadre, 25 % de nos attributions annuelles de logements situés hors-QPV doivent être consacrées aux demandeurs issus du premier quartile des demandeurs les plus pauvres.

Pour l'année 2024, 17.44% des attributions de logements hors-QPV ont bénéficié au premier quartile (Revenu par Unité de Consommation annuelle inférieur ou égal à 11 326 €). Ce taux d'attribution en deçà des attentes s'explique par le fait qu'un grand nombre de nos logements situés en-dehors des quartiers prioritaires soit équipé d'un chauffage individuel. Or, la hausse du coût de l'énergie nous oblige à être vigilant sur les attributions afin de ne pas faire subir un taux d'effort trop important à nos locataires. Aussi, se pose la question de la possibilité d'atteindre cet objectif dans un contexte économique difficile.

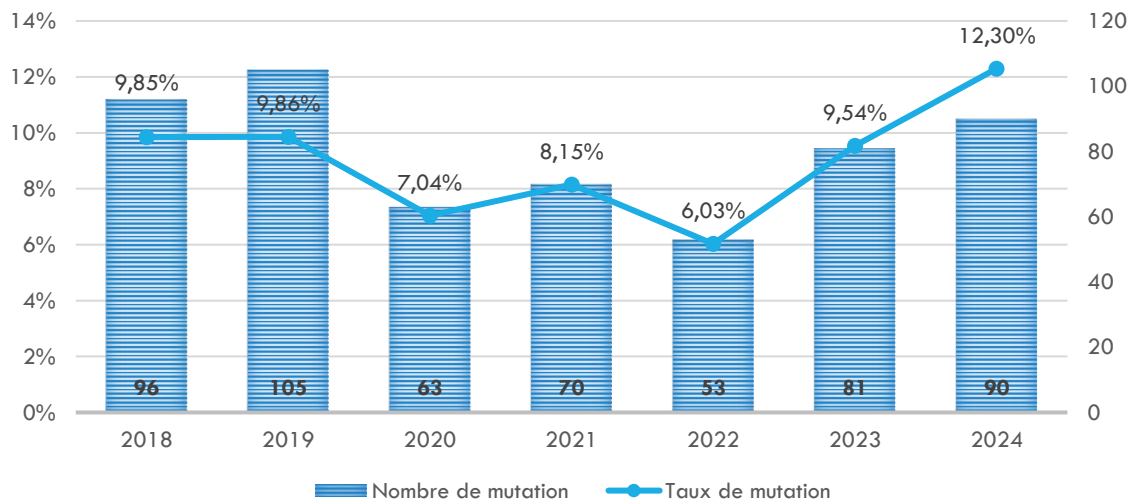
Dans le même temps, les bailleurs sociaux doivent attribuer 50% des logements situés en QPV à des locataires dont les ressources sont supérieures au 1^{er} quartile. En 2024, ces attributions ont représenté 56.33 % des attributions :

- ▶ 52.05% pour le quartier Les Provinces,
- ▶ 64.94% pour le quartier Maupas – Haut Marais – Brèche du Bois.

Sur ce point, les objectifs sont donc atteints et assurent une mixité sociale dans les quartiers. Le travail réalisé par l'ensemble des partenaires pour améliorer l'image de ces lieux de vie, parfois dévalorisés à tort, porte donc ses fruits.

6 Parcours résidentiel

En 2024, nous avons continué le travail engagé en 2022 et 2023 sur le parcours résidentiel de nos locataires. Ce sont donc 90 demandes de mutation au sein de notre parc qui ont été satisfaites cette année. Cela représente 12,57,30% des entrées dans les lieux et le taux le plus élevé enregistré ces 6 dernières années.

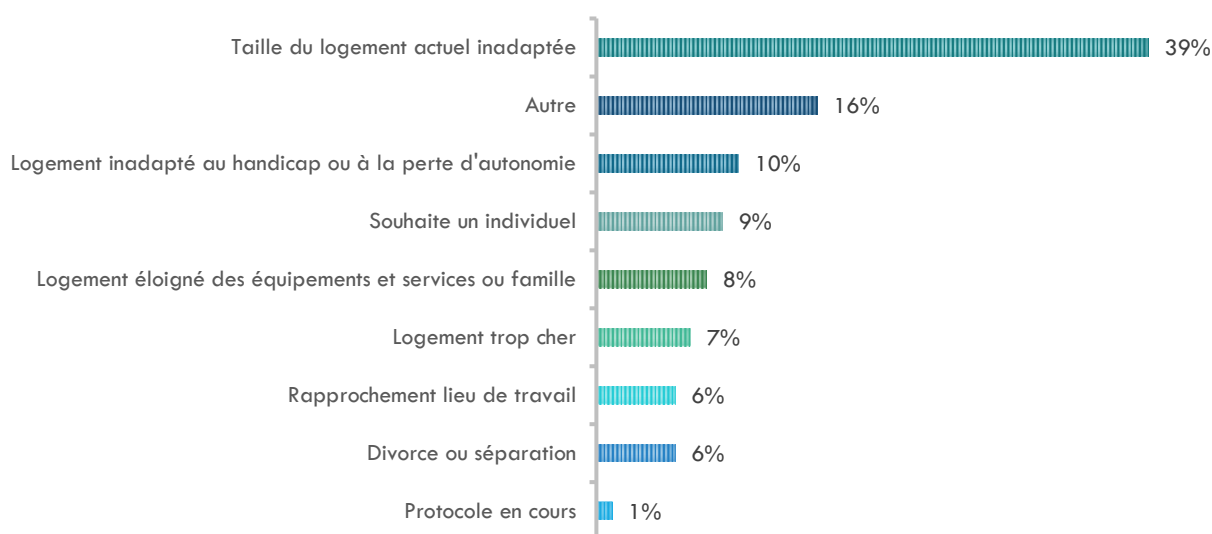


Ces mutations portent essentiellement sur un relogement dans le cadre de suroccupation ou de sous-occupation de logement (39% des demandes de mutations satisfaites), ainsi que dans le cas d'adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie (10 %).

Nous travaillons également les relogements en cas de difficultés sur le logement actuel, que ces difficultés soient financières ou d'ordre technique (24% des demandes de mutations satisfaites en 2023).

Il est à noter que ce score relativement haut de mutations internes impacte également la vacance en libérant autant de logements que ceux attribués dans ce cadre.

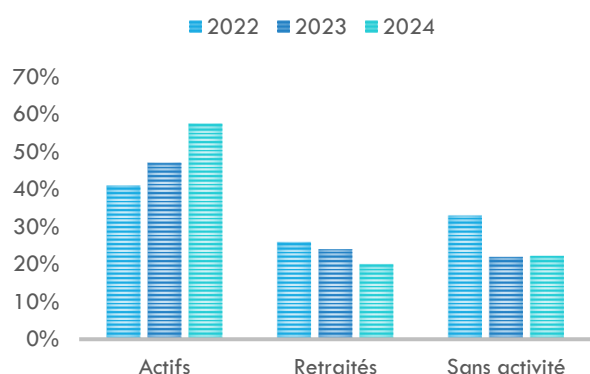
Motif des demandes



7 Étude des locataires présents au 31/12/2024

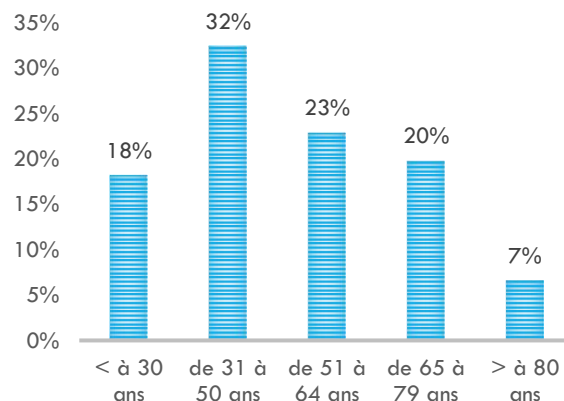
Au 31 décembre 2024, Presqu'île Habitat logeait plus de 13 000 personnes. Ce chiffre est en légère augmentation par rapport aux années précédentes, ce qui indique qu'une densification des résidences s'opère actuellement. Sur ces 13 000 personnes, 31% sont des enfants chiffre constant par rapport à 2023.

Statut des locataires présents



Nous constatons une augmentation de 11 points du nombre de locataires actif au sein du parc, alors que la part du nombre de locataires sans activité reste stable (22%).

Âge des locataires principaux



Nos locataires se répartissent, selon leur âge, de façon équilibrée, même si la tranche 31 à 50 ans et la plus représentée.

¼ de nos locataires a plus de 65 ans. Ce taux est stable depuis plusieurs années et justifie les investissements réalisés par l'Office dans le cadre de l'adaptation des logements.

Engagé depuis toujours dans le développement de services de proximité au profit de ses locataires, Presqu'île Habitat accorde une importance particulière au bien-être de ses résidents seniors.

Dans ce cadre, « Solidarité Seniors », notre dispositif d'accompagnement au bien vieillir dans son logement, et dans son quartier, a été déployer sur l'ensemble du territoire à compter du mois d'Octobre 2024.

Cette initiative, financée par Presqu'île Habitat, et mise en œuvre par l'association Unis-Cités, offre l'opportunité aux seniors isolés de bénéficier de la visite et de la présence de jeunes volontaires en Service Civique.

Au 31/12/2024, cinquante seniors ont donné leur accord pour bénéficier de service.

📍 **CHERBOURG-EN-COTENTIN.** Unis-Cité a mis en place un service de visites auprès des seniors isolés par des volontaires

Des visites de jeunes en service civique pour rompre la solitude...

« **PRENEZ** un petit chocolat, vous en avez le droit à deux ! » Ce mercredi-là, Liliane accueille Morgane et Hugo comme elle l'aurait fait pour ses petits-enfants. Assis tous les trois autour de la table de l'appartement coquet de cette charmante octogénaire, la conversation s'engage autour de la météo, du froid qui pique en ce moment, mais aussi du beau soleil qui est revenu... Et c'est ainsi tous les mercredis.

👉 Au début, on était un peu réservés, mais au fur et à mesure, on se sent plus à l'aise. C'est encore mieux quand on le vit !

MORGANE

Le rituel est désormais bien ancré dans les habitudes de chacun. Une fois par semaine, Liliane ouvre sa porte avec bonheur à ces deux jeunes volontaires de l'association Unis-Cité.

Hugo et Morgane ont en effet intégré en octobre dernier la nouvelle promotion cherbourgeoise de service civique de cette association nationale. Pour Hugo, c'était l'occasion de retrouver une activité, ce jeune homme de 18 ans ayant dû arrêter sa scolarité pour des raisons de santé. Après avoir été immobilisé plusieurs mois à la suite d'une opération, retrouver le contact d'autres jeunes et une activité rémunérée lui permet de revoir l'avenir avec optimisme.

Morgane, quant à elle, a saisi l'opportunité de ce service



Vêtus des sweats jaunes qui permettent d'identifier ces jeunes en service civique, Hugo et Morgane rendent visite à Liliane une fois par semaine.

civique pour venir s'installer à Cherbourg. Après avoir travaillé pendant quelque temps à Caen, elle avait le désir de déménager dans le Nord-Cotentin, qu'elle a découvert à travers sa passion pour la plongée.

Le binôme s'entend bien et prend sa mission très à cœur. « Nous visitons 7 ou 8 bénéficiaires. Certains chaque semaine, comme Liliane, d'autres plus ponctuellement, cela dépend de leurs demandes. »

Liliane a découvert ce service grâce à un courrier remis dans sa boîte aux lettres par son bailleur

social, Presqu'île Habitat. « Au début, j'étais méfiante. J'ai demandé au gardien si c'était pas une arnaque ce truc, on ne sait jamais... » Mais le gardien l'a rassurée, la proposition était sérieuse.

Des bons moments de convivialité pour les seniors

Unis-Cité a en effet commencé par solliciter les bailleurs sociaux pour trouver des personnes

âgées isolées qui apprécieraient ces visites de courtoisie.

Liliane n'est pas vraiment seule à Cherbourg. Originelle de La Rochelle, elle a suivi son fils au gré de ses mutations, après le décès de son mari. C'est ainsi qu'après Montauban, elle a posé ses valises dans le Cotentin.

Son fils lui rend visite dès qu'il le peut, tout comme sa voisine et aussi « un couple de petits jeunes très sympas sur le palier ». Elle peut également compter sur le gardien de l'immeuble et sur son aide-ménagère pour l'aider au quotidien.

Mais les visites d'Hugo et

Morgane, c'est encore un petit plus, l'occasion de parler avec des jeunes, « de tout et de rien ». Malgré les décennies qui les séparent, le trio s'entend bien et papote avec entrain. Liliane a toujours quelque chose à dire, un souvenir à raconter...

Les 2 heures passées ensemble filent sans qu'on s'en aperçoive. Morgane et Hugo prennent plaisir à discuter avec Liliane. Les jeunes ne sont pas là pour assister Liliane dans ses tâches, mais pour la divertir. Ils peuvent proposer des jeux ou des balades quand les beaux jours reviendront.

Un service à développer

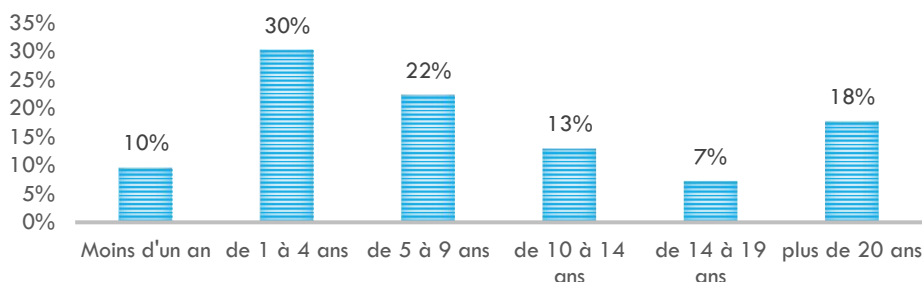
Johann Hardouin est le responsable de l'association Unis-Cité à Cherbourg. C'est lui qui a mis en place le service civique et recruté les jeunes. Ils sont donc une quinzaine de volontaires de 18 à 25 ans prêts à aller rendre visite à des personnes de plus de 60 ans dites isolées, qui auraient envie de nouer des relations intergénérationnelles ou tout simplement de retrouver du lien social. « Nous avons encore des disponibilités, nous pouvons rencontrer plus de bénéficiaires », précise Johann Hardouin. Alors, si vous êtes un senior en situation d'isolement ou si vous voulez que vos parents âgés bénéficient de ce service à Cherbourg, mais aussi à Valognes ou à Bricquebec, vous pouvez contacter l'association pour mettre en place des visites.

Bientôt, avec d'autres jeunes en service civique comme eux, ils organiseront des moments en commun avec leurs bénéficiaires, pour créer encore plus de lien social...

• **Mélanie NIGER**

➤ Plus d'infos sur www.uniscite.fr/antenne/cherbourg ou Johann Hardouin, coordinateur d'équipe et de projet au 06 66 90 11 45 ou sur jhardouin@uniscite.fr.

Ancienneté dans le parc



L'ancienneté des locataires reste stable au fil des ans :

- Nous retrouvons sans surprise les 749 locataires qui se sont vu attribuer un logement dans l'année (10% de notre parc de logement),
- Une forte représentation de locataires de 1 à 4 ans d'ancienneté, pour qui le logement social est perçu comme une étape de leur parcours résidentiel, et qui explique une répartition en décroissance des locataires dans les autres catégories entre 5 et 19 ans d'ancienneté.

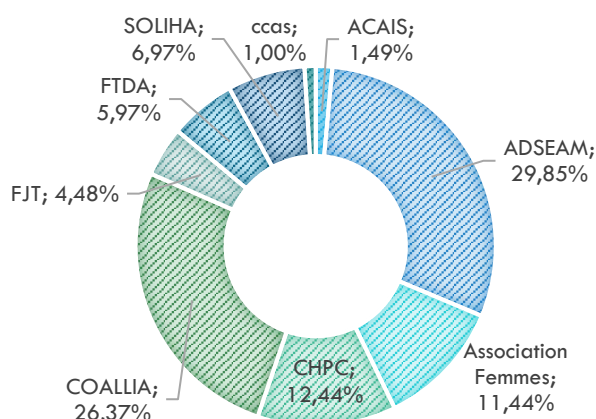
Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

- Une proportion importante de locataires depuis plus de vingt ans, très majoritairement situés en centre-ville ainsi que dans le Quartier des Provinces. Cette particularité s'explique notamment par l'accessibilité offerte par ces bâtiments, en termes d'ascenseurs et de proximité des services.

8 Intermédiation locative

201 logements sont loués à des associations, soit pour de l'hébergement, ou dans le but de faire, à terme, un glissement du bail au nom du sous-locataire.

Organisme	Nombre logt
ACAIS	3
ADSEAM	60
Association Femmes	23
CHPC	25
COALLIA	53
FJT	9
FTDA	12
SOLIHA	14
CCAS	2



Les logements loués au Centre Hospitalier Public du Cotentin le sont dans le cadre d'un arrêté préfectoral autorisant l'attribution de logement sociaux au profit des internes de la fonction publique hospitalière. Cette initiative a pour but de faciliter le recrutement de personnel nécessaire au maintien d'une offre de soin suffisante sur le territoire. Le nombre de logement concerné est limité à 25 afin de ne pas entraîner de difficultés d'accès au logement social des demandeurs. Ces logements sont uniquement situés sur les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville.

Sur les 201 logements loués à des Associations, 36 sont des baux glissants (18%) permettant ainsi de favoriser l'accès et l'insertion durable dans un logement à certaines catégories de ménage, en voie d'autonomie, ou en attente de formalité administrative grâce à une période transitoire de sous-location et d'accompagnement social.

Cette année, la commission d'attribution des logements de Presqu'île Habitat a validé le glissement de 12 baux. 12 ménages sont désormais locataires du logement qu'ils occupaient depuis 1 à 2 ans et ont ainsi pu stabiliser leur situation.

9 Les départs enregistrés en 2024

9.1 Raison du départ

Sur un total de 824 départs et/ou préavis enregistrés en 2023, les principaux motifs sont les suivants :

	2021	2022	2023	2024
Départ hébergé	1%	8%	14%	16%
Départ vers parc privé	2%	7%	13%	13%
Mutation PIH	7%	8%	12%	12%
Départ chez autre bailleur social	8%	14%	11%	10%
Décès	8%	10%	10%	10%
Accession à la propriété	9%	8%	8%	6%
Fin d'études (Etudiants)	8%	7%	7%	5%
Départ suite à une procédure contentieuse	6%	5%	5%	8%

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Il y a lieu de constater que 16% des départs sont donnés par des personnes qui vont être hébergées, c'est la première cause de départ, ce pourcentage est en augmentation depuis ses 3 dernières années, sans doute augmenté par la baisse de pouvoir d'achat de certains locataires.

Nous notons cette année une augmentation de deux points des départs suite à procédure contentieuse.

La part des mutations vers le parc privé est identique à 2023 et concerne toujours principalement des départs en maison individuelle.

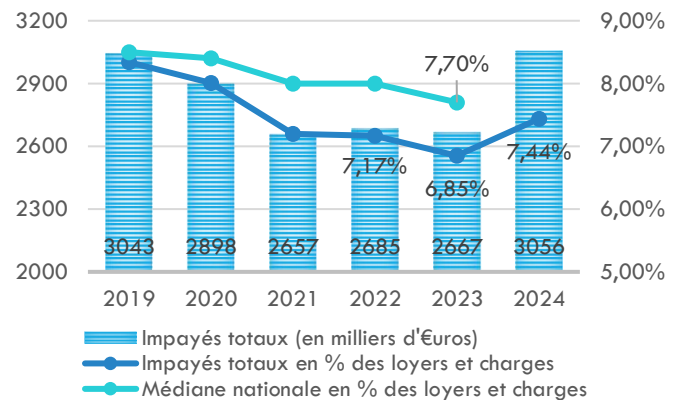
10 L'accompagnement des publics fragiles

10.1 Les impayés (chiffres DIS – Dossier Individuel de situation)

Les impayés totaux

Après une baisse constante ces dernières années, on observe une augmentation en 2024 des impayés totaux.

Cela peut s'expliquer d'une part, par une baisse d'efficacité sur le recouvrement des partis en raison de la carence de marché sur les 6 derniers mois de l'année, (infructuosité de l'appel d'offres sur ce poste), et d'autre part, par une légère augmentation de la dette des locataires présents



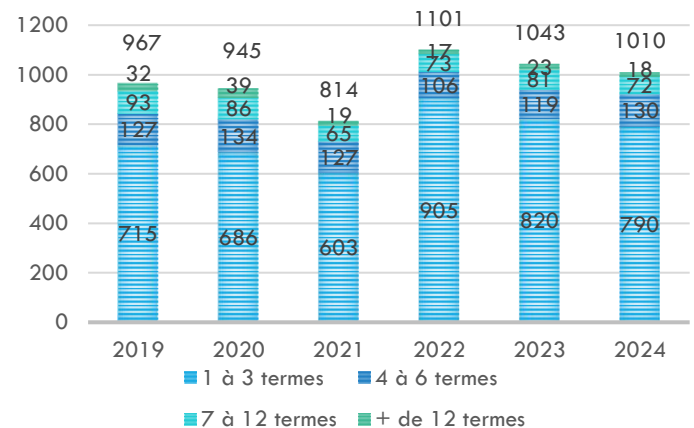
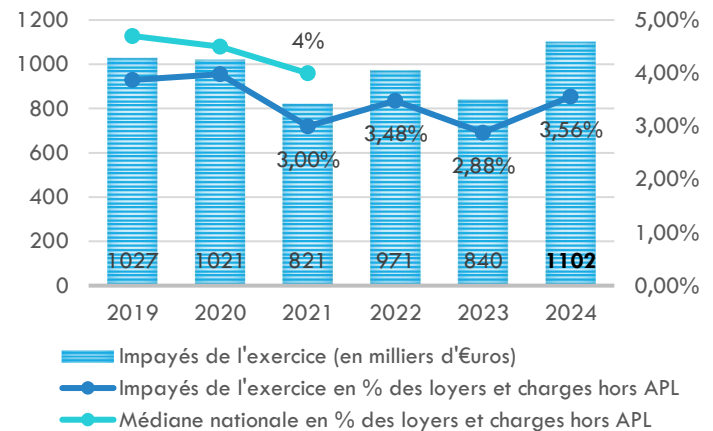
Les impayés des locataires présents

Il y a au 31 décembre 2024 un taux d'impayé de 3.56% qui est un taux certes dégradé par rapport à 2023, mais dans une proportion attendue dans un contexte inflationniste généralisé.

Le nombre de débiteurs est en légère baisse, et un travail actif est mené pour accompagner et recouvrer les sommes dues.

Seules les dettes de plus de 7 termes sont inquiétantes et limitent les chances de recouvrement.

L'Office a notamment enregistré 27 effacements de dette après dépôt d'un dossier de surendettement à la Banque de France pour un montant total de 67 000 €. Parmi ces 27 dettes effacées, seuls 9 locataires ont été concernés par ce dispositif, les autres dettes effacées sont celles d'anciens locataires de notre parc.



Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

11 Les actions en contentieux

11.1 Actions significatives

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Saisines CCAPEX	216	171	203	219	218	164
Dossiers d'aide FSL	53	51	40	40	72	56
Commandements de payer	220	179	209	225	213	167
Commandements de payer classés	145	129	149	155	126	126
Assignations	139	97	116	138	136	95
Réquisitions concours force publique	55	34	57	49	58	59
Nombre de reprises de logements	65	73	67	62	47	65
Dont remise des clefs par le locataire	2	3	1	6	4	2
Dont départs à la Cloche de bois	8	12	9	6	8	2
Signatures de protocoles de cohésion sociale	27	33	58	36	47	44
Dépôts dossiers Banque de France PRP*	41	33	35	27	36	30
	41	41	30	26	23	25
Effacements dettes suite PRP*	42	32	51	27	12	27
Montants effacement dettes suite PRP* (en K€)	72	78	98	121	9	67
Règlements de recours état	18	23	39	46	45	26

*Procédure de rétablissement personnel

Il est observé que l'actionnement du cautionnement FSL avant le seuil des trois loyers impayés semble efficace pour limiter le nombre de procédures contentieuses. Nous avons en effet moins de commandement de payer et moins d'assignations en 2024.

Il y a en revanche eu une importante reprise du montant des dettes effacées, scellant définitivement que 2023 a été une année très atypique sur ce thème.

Dans la volonté de limiter les actions et procédures contentieuses, Presqu'île Habitat a également innové en souscrivant à un dispositif de lutte contre le non-recours aux droits, KLARO, afin d'accompagner ses locataires dans l'optimisation de leur pouvoir d'achat.

Inscrits courants octobre 2024, un peu plus d'une centaine de locataires intéressés ont souscrit au dispositif et ont pu recouvrer en moyenne 408€ d'aides grâce à KLARO.

11.2 Le recouvrement des locataires partis 2019-2024

Ce poste de recouvrement est confié depuis 2017 à un prestataire extérieur.

	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de dossiers confiés	136	153	63	149	125
Montant des dossiers confiés (en k€)	512	525	201	437	354
Nombre de certificats d'irrécouvrable	131	73	49	38	16
Nombre de dossiers soldés	33	48	34	24	42
Montant des encaissements (€)	128 117 €	125 619 €	129 414 €	94 831 €	89 027 €

Le marché public en cours arrivant à échéance en novembre 2024, peu de dossiers ont été transmis au prestataire terminant sa mission, et sont restés dans l'attente d'être confiés au nouveau prestataire issu de la consultation publique. Cette transition entre deux marchés explique le fléchissement de la performance de recouvrement.

La qualité au service de nos locataires



Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

L'évolution nécessaire vers un Centre de Relation Client (CRC) a été prise en compte pour offrir un service de qualité à nos locataires, notamment avec pour objectif la certification Qualibail, et améliorer la performance de l'Office : garantir une prise en charge rapide et une traçabilité de la demande, apporter une réponse de premier niveau au locataire ; faciliter le travail des collaborateurs en charge de la relation client (charge de travail, outils, ...)

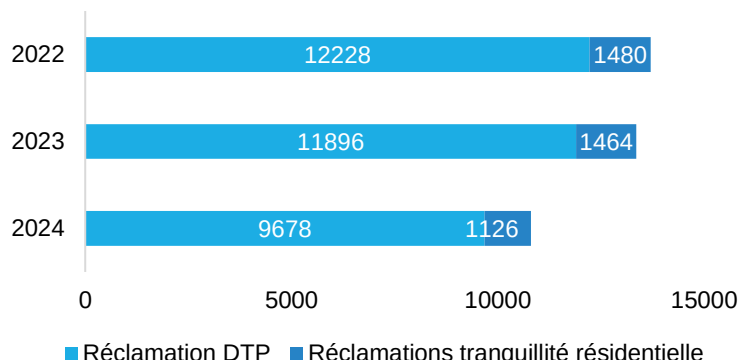
La mise en place d'un CRC est un projet commun à l'ensemble des collaborateurs qui présente de nombreuses opportunités d'amélioration à savoir de la proximité avec nos locataires et une qualité de réponse à la demande de chacun d'eux.

1 Évolution des sollicitations

Le nombre de sollicitations (nombre de réclamations total) connaît une baisse de plus de 19% en 2024 par rapport à 2023 (10 804 enregistrements contre 13 360).

Un changement de méthode de calcul des sollicitations a été mis en place pour améliorer la précision des résultats (et de répondre aux exigences de Qualibail), une réclamation peut être dupliquée si elle concerne plusieurs logements.

Les réclamations affectées à la DTP ont diminué de 18% par rapport à l'année 2023. Les travaux de « Gros Entretien / Grosse Réparation » (GE/GR) engagés en 2023-2024 ont permis de clôturer des problématiques récurrentes qui génèrent un grand nombre de réclamations.



1.1 Focus sur des nature des réclamations technique/patrimoine

Réclamations techniques/patrimoine	2022	2023	2024	Evolution 2024/2023
Liées à des infiltrations	323	515	369	-28%
Liées à des sinistres	230	250	170	-32%
Liées à l'accessibilité adaptation	103	98	82	-16%
Liées au chauffage	905	688	576	-16%

Nature des réclamations en baisse

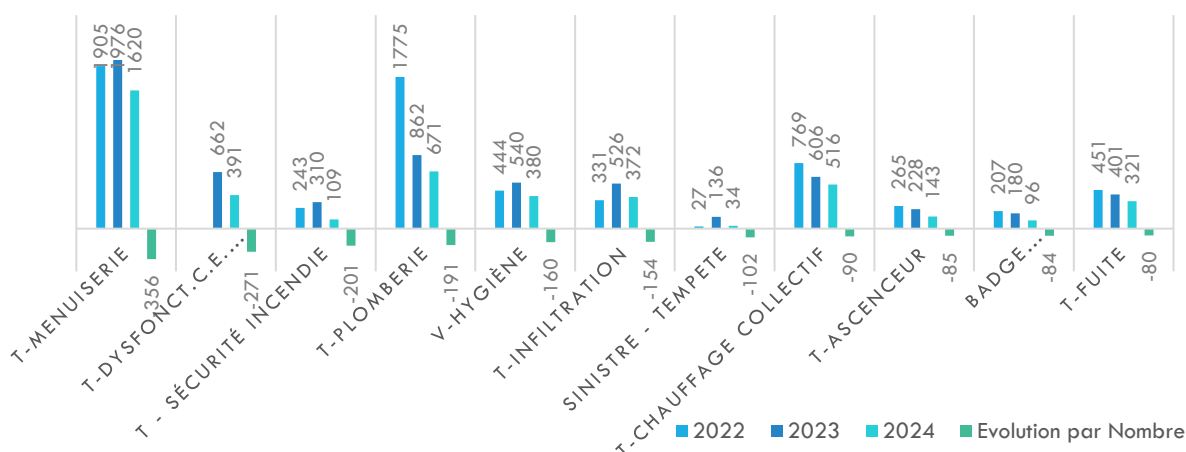
Nous constatons une baisse significative du nombre de réclamations en 2024.

Le chauffage (-15% par rapport à 2023). Celle-ci s'explique par plusieurs facteurs :

- ▶ Le remplacement de certains matériels (chaudière collective/ matériel ou équipement de chauffage) et l'amélioration de plusieurs installations (mise en place de pot à boue ou encore des purgeur automatiques)
- ▶ Une gestion des réclamations améliorée (Office et exploitants)
- ▶ Des conditions météorologiques favorables (hiver pluvieux mais doux)

Les infiltrations (-29% par rapport à 2023). Celle-ci s'explique par plusieurs facteurs :

- ▶ Le remplacement de certains matériaux de couverture et d'étanchéité par le GE/GR
- ▶ La diminution du nombre de tempête (GERARD, CIARAN, NOA, en 2023), une seule tempête en 2024 (DARRAGH).



1.2 Travaux de gros entretien et de grosses réparations

Travaux réceptionnés en 2024

Résidence Les Noires Mares – 1 à 12 rue du Clos du Sud ⇒ 12 logements

Travaux Travaux de remplacement de 12 terrasses bois
 Entreprise SOBATEC
 Coût Op. 135 043 € TTC
 Dates Réception le 12/09/2024
 Durée du chantier : 1 mois

Secteur La Brèche du Bois - Travaux d'installation de clôtures et de portillons ⇒ 34 logements

Travaux Travaux d'installation de clôtures et de portillons
 Entreprise THARSILE TP
 Coût Op. 58 707 € TTC
 Dates Réception le 09/04/2024
 Durée du chantier : 1 mois

Aménagement PMR de 33 salles de bain sur patrimoine diffus ⇒ 33 logements

Travaux Transformation de baignoire en douche pour personnes à mobilité réduite/perte d'autonomie
 MOE : APROMO
 Intervenants Entreprise : ALOBAT HABITAT
 Coût Op. 181 232 € TTC
 Dates Notification le 11/01/2024
 Réception le 15/05/2024

Démoussage des toitures et des façades en patrimoine diffus

Travaux Démoussage des toitures et des façades au 6,8,10,12 rue de Bretagne, 7 rue de Ponthieu, 1 à 20 Rés. La Petite Mare du Bout, 5,7,9 rue Georges Sorel, secteur La Brèche du Bois, 1,3,5,7,9 rue Saint Exupéry
 Entreprise Entreprise : Fly Renov
 Coût Op. 115 000 € TTC
 Dates Réceptions s'étalant entre août 2024 et décembre 2024

Travaux de réfection de la toiture terrasse du FJT LECLERC ⇒ 1 foyer

Travaux Travaux de réfection complète d'étanchéité de la toiture terrasse du FJT Leclerc
 Entreprise SMAC
 Coût Op. 121 000 € TTC
 Date Réception le 09/07/2024

Travaux de réfection de la toiture terrasse du 6 rue de Bretagne ⇒ 28 logements

Travaux Travaux de réfection complète d'étanchéité et d'isolation de la toiture terrasse du 6 rue de Bretagne
 Entreprise ETANDEX
 Coût Op. 62 077 € TTC
 Dates Notification le 06/06/2024
 Réception le 07/11/2024

Accusé de réception en préfecture
 050-275000016-20250523-C-25-003-DE
 Date de réception préfecture : 23/05/2025

Travaux de réhabilitation des ascenseurs avec amélioration de l'accessibilité

Travaux	Remplacement avec ouverture de baies : 2, 8, 12 rue du Trégorois (50 logements) / 3,5 rue du Sancerrois (32 logements)
	Modernisation avec ouverture de baie : 2,8,10,12 rue du Léon (lgts)
Intervenants	AMO : RCEA Entreprises : TKE et KONE
Coût Op.	1 741 177 € TTC
Dates	Réceptions s'étalant sur 2024

Mise en place d'une ITE sur une maison individuelle ⇒ 1 logement

Travaux	Mise en place d'une isolation thermique extérieur sur une maison individuelle
Entreprise	3B Bâtiment
Coût Op.	41 507 € TTC
Dates	Réception le 11/04/ 2024 Durée du chantier : 2 mois

Travaux de réfection des tuyauteries en cave commune ⇒ 101 logements

Travaux	Réfection des tuyauteries horizontales et verticales en cave commune du 2 rue du Cambrésis
Entreprise	SARP MADELINE
Coût Op.	5 307 € TTC
Date	Réception le 06/11/2024

Travaux de remplacement de la porte d'une sous-station ⇒ 187 logements

Travaux	Remplacement de la porte de la sous-station de la chaufferie au 11 rue des Bocages
Entreprise	ALEXANDRE RAYMOND
Coût Op.	6 913 € TTC
Date	Réception le 03/12/2024

Travaux de terrassement du parking extérieur ⇒ 39 logements

Travaux	Terrassement du parking extérieur de la résidence Du Bois
Entreprise	THARSILE TP TRANSPORT
Coût Op.	8 696 € TTC
Date	Réception le 11/12/2024

Travaux de réfection des épaufrures béton sur façade ⇒ 72 logements

Travaux	Réfection des épaufrures béton sur la façade de la résidence rue Etienne Lecarpentier
Entreprise	HOCHET MYL'HO RENOV
Coût Op.	13 800 € TTC
Date	Réception le 18/07/2024

Arrachage des massifs – Quartier des Provinces ⇒ 165 logements

Travaux	Arrachage des massifs rue de l'Argonne Quartier des Provinces
Entreprise	COTENTIN PAYSAGES
Coût Op.	3 432 € TTC
Date	Réception le 19/07/2024

Travaux de remplacement de deux caissons de VMC ⇒ 29 logements

Travaux	Remplacement de deux caissons VMC à Tour des Familles
Entreprise	SAPIAN
Coût Op.	8 682 € TTC
Date	Réception le 16/04/2024

Travaux de réhabilitation des ascenseurs sur résidences diffuses

Travaux	Remplacement complet : 6 rue du Trégorois (32 logements) Modernisation : 7 à 47 Bd Schuman (75 logements)
Intervenants	AMO : RCEA Entreprises : TKE et KONE
Coût Op.	1 038 450 € TTC
Dates	Réceptions s'étalant sur 2024

Remplacement des portes palières sur 4 résidences en patrimoine diffus ⇒ 178 logements

Travaux	Remplacement de portes palières collectives et individuelles sur 4 résidences
Intervenant	BATITEC
Coût Op.	197 718 € TTC
Dates	Notification le 06/10/2023 Réception le 01/06/2024 Durée : 5 mois de travaux

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Travaux de drainage sur logements collectifs ⇒ 22 logements

Travaux Travaux de drainage dans un bâtiment collectif au 17 impasse de la Tarentaise
Intervenant THARSILE TP TRANSPORT
Coût Op. 9 284 € TTC
Dates Notification le 19/01/2024
Réception le 09/10/2024

Travaux de fraisage mécanique sur les colonnes EU/EV ⇒ 14 logements

Travaux Fraisage mécanique sur les colonnes EU/EV au bâtiment 7 rue Vastel
Entreprise SARP YVES MADELINE
Coût Op. 4 254 € TTC
Dates Réception le 18/04/2024

Travaux de réfection du réseau des EU ⇒ 33 logements

Travaux Travaux de réfection du réseau EU au 1 rue du Marquenterre
Entreprise SARP YVES MADELINE
Coût Op. 12 636 € TTC
Dates Réception le 29/03/2024

Aménagement PMR de 35 salles de bain sur patrimoine diffus – tranche 4 phase 1

Travaux Transformation de baignoire en douche pour personnes à mobilité réduite/perte d'autonomie
Intervenants MOE : APROMO
Entreprise : ALOBAT HABITAT
Coût Op. 194 625 € TTC
Dates Notification le 25/10/2023
Réception le 13/03/2024

Au 31/12/2024, 77% de l'ensemble des réclamations enregistrées en 2024 sont clôturées, 90% des réclamations 2022/2023/2024 sont classées. Les 10% restantes nécessitent des travaux complexes ne pouvant être traitées par la simple émission d'un bon de travaux auprès d'une entreprise partenaire.

Travaux notifiés ou commencés en 2024 (fin prévue en 2025)

Travaux de réfection des couvertures - Résidence Les Franterres ⇒ 22 logements

Travaux	Travaux de réfection des couvertures zinc de 22 logements rue des Franterres à Tourlaville (phase 1)		
Intervenants	MO :	APROMO	
	SANITOIT (MARIE et CIE)		
Coût Op.	592 875 € TTC		
Date	Notification le 11/06/2024		
	Réception le 09/04/2025		

Travaux de réhabilitation des ascenseurs sur résidences diffuses

Travaux	Modernisation avec ouverture de baie : 1 rue du Trégorois (29 logements) / 3,5 rue du Léon (56 logements)
Entreprise	TKE et KONE
Coût Op.	1 032 349 € TTC
Date	Notification le 17/10/2024

Travaux de remplacement de la porte du local poubelle du Foyer Hellebore ⇒ 1 foyer

Travaux	Remplacement de la porte du local poubelle du Foyer Hellebore
Entreprise	SOBATEC
Coût Op.	7 912 € TTC
Date	Notification le 04/12/2024 Réception en mars 2025

Travaux de remplacement des portes palières ⇒ 68 logements

Travaux	Remplacement des portes palières au 52 bd Schuman
Entreprise	BATITEC
Coût Op.	74 655 € TTC
Date	Notification le 14/10/2024 Réception le 11/04/2025

Travaux de réfection des cages d'escalier et des halls ⇒ 39 logements

Travaux	Réfection des halls et des escaliers des bâtiments 22,24,26,28 rue Du Bois et 101 rue de Sennecey
Entreprise	GUY LEFEVRE
Coût Op.	42 263 € TTC
Date	Notification le 17/10/2024

Travaux de réfection de l'étanchéité et de l'isolation des terrasses ⇒ 83 logements

Travaux	Réfection de l'étanchéité et de l'isolation de la toiture terrasse au 15-17 rue des Courlis et 55 bd Schuman
Entreprise	SEO
Coût Op.	90 000 € TTC
Date	Notification le 17/10/2024

Coupe d'arbres ⇒ 48 logements

Travaux	Coupe de 29 charmes Résidence Jean Jaurès
Entreprise	COTENTIN PAYSAGE
Coût Op.	1 680 € TTC
Date	Notification le 06/11/2024 Réception le 25/02/2025

Travaux de réfection de l'étanchéité et de l'isolation de la toiture terrasse ⇒ 305 logements

Travaux	Réfection de l'étanchéité et de l'isolation de la toiture du 1-3 et 2-4 rue du Cambrésis et du 2-4 rue du Vimeu
Entreprise	SMAC
Coût Op.	232 238 € TTC
Date	Notification le 25/09/2024

Travaux de réfection de la couverture, isolation de la toiture et remplacement des fenêtres de toit ⇒ 15 logements

Travaux	Réfection de la couverture, isolation de la toiture et remplacement des fenêtres de toit des bâtiments 41-55 rue au Blé et 1 rue Hervieu
Entreprise	MARIE ET CIE – SANITOIT
Coût Op.	400 314 € TTC
Date	Notification le 30/11/2024

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Travaux de remplacement complet de deux plateformes élévatrices ⇒ 124 logements

Travaux	Remplacement complet de deux plateformes élévatrices 1 rue Louis Philippe et 37 rue Aristide Briand
Entreprise	TKE
Coût Op.	106 340 € TTC
Date	Notification le 14/10/2024

Travaux de réfection de l'étanchéité et de l'isolation de terrasses ⇒ 30 logements

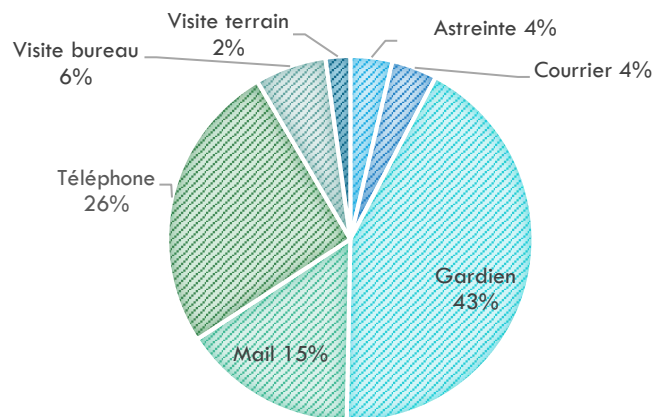
Travaux	Réfection de l'étanchéité et de l'isolation de toitures terrasses situées résidence de La Bonde et 1-3 rue de Bourgogne
Entreprise	SMAC
Coût Op.	73 079 € TTC
Date	Notification le 15/11/2024

1.3 Synthèse financière de l'entretien du patrimoine :

- ▶ 4.3 Millions d'euros
 - 3.7 millions Gros entretien
 - 0.6 millions Entretien courant

2 Les sollicitations par canaux

Canaux	Nombre	Evolution 2024/2023
Astreinte	401	-32,38%
Courrier	434	-14,57%
Gardien	4602	-20,05%
Mail	1671	+18,09%
Téléphone	2780	-30,59%
Visite bureau	681	+19,06%
Visite terrain	235	-53,92%
Total	10804	-19,13%



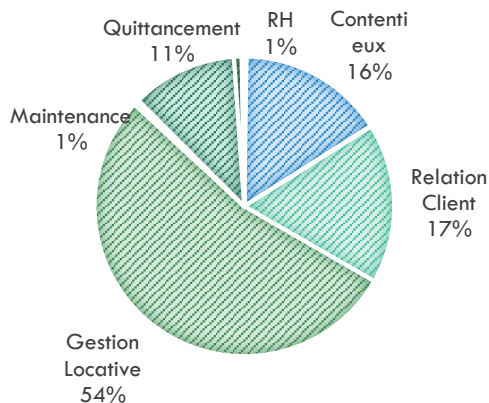
L'ensemble des sollicitations a diminué de plus de 19%, la répartition par canal ne suit pas le même schéma, l'astreinte, les visites terrain et le téléphone connaissent une plus forte baisse, à contrario les mails et visites bureau sont en augmentation.

3 L'accueil

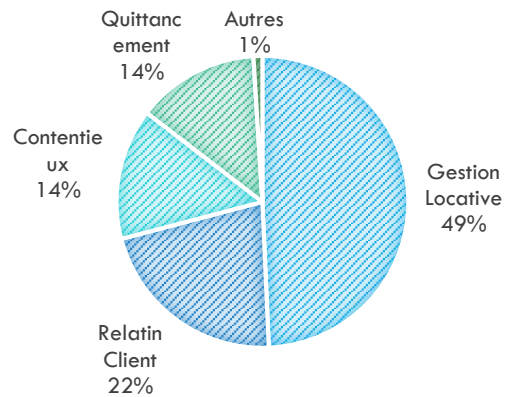
3.1 L'accueil physique

L'Office accueille mensuellement dans ses locaux 606 personnes en moyenne, soit 30 personnes par jours ouvrés. 79% des visites à l'accueil sont sans RDV, ce qui indique que nos locataires, ainsi que les demandeurs de logements restent en demande de proximité

Les principaux services recevant du public



L'accueil sans rendez-vous concerne principalement



3.2 L'accueil téléphonique

En parallèle d'un accueil physique privilégié, nous constatons une baisse du nombre de sollicitations téléphoniques :

	2022	2023	2024	Evolution 2024/2023
Appels directs « Service sollicitations »	10 961	13 974	12 080	-13.55 %

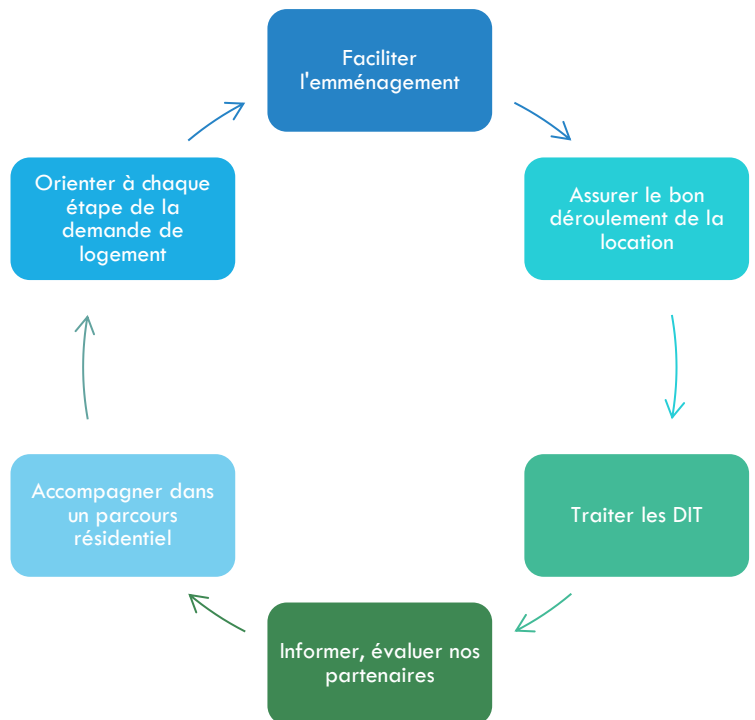
4 Le référentiel Qualibail IV

4.1 La certification au label Qualibail IV

Presqu'île Habitat s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue traduite par le label Qualibail IV. L'objectif est de rechercher la satisfaction client par la formalisation de procédures internes partagées et adaptées à l'Office. Qualibail comprend 6 engagements de service de la demande de logement social jusqu'au congé du locataire.

Les exigences du label permettent :

- ▶ D'améliorer la satisfaction de nos clients.
- ▶ De nous fixer des objectifs ambitieux grâce au suivi d'indicateurs de performance de nos activités.
- ▶ De questionner à chaque instant nos clients sur leur satisfaction.
- ▶ D'avoir les capacités d'agir lorsque des alertes nous sont remontées.
- ▶ D'appréhender nos activités avec une notion sur la maîtrise de nos risques.



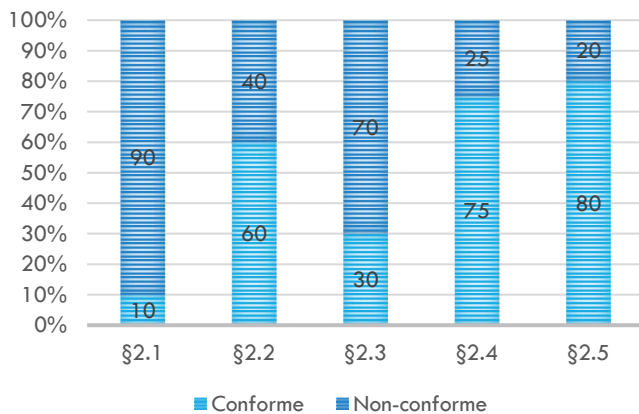
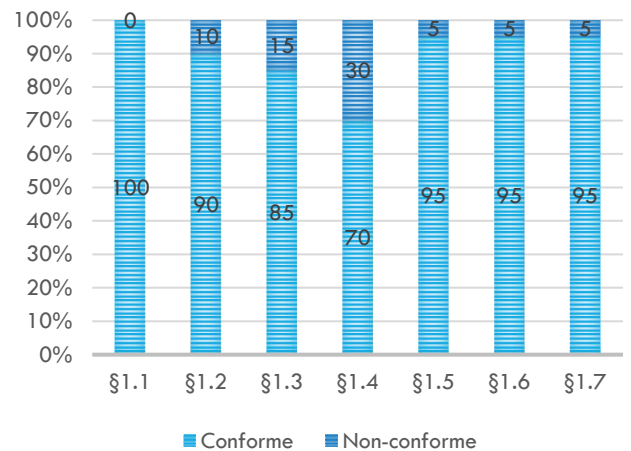
Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

4.2 La mise en place des exigences du référentiel

Engagement 1 : Orienter à chaque étape de la demande de logement

Les travaux 2024 sur cet engagement ont porté sur :

- ▶ L'intégration aux fiches de poste d'une exigence Qualibail ;
- ▶ La création du parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs ;
- ▶ Le développement de l'Entretien Annuel d'Evaluation comme un fondamental du parcours collaborateur (outil managérial) ;
- ▶ La mise à jour du site interne avec la promotion du parc à louer ;
- ▶ L'enregistrement des demandes de logement complètes dans le SNE sous 10 jours ;
- ▶ Les décisions de CAL communiquées aux intéressés sous 3 jours ouvrés ;
- ▶ Création du bail numérique ;
- ▶ Lancement de l'enquête satisfaction à l'emménagement.



Engagement 2 : Faciliter l'emménagement

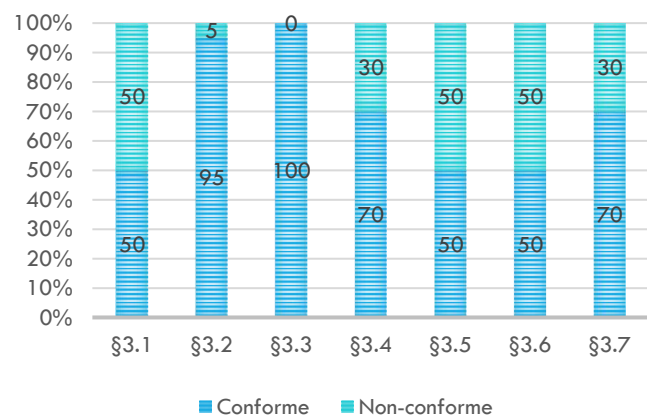
Les travaux 2024 sur cet engagement ont porté sur :

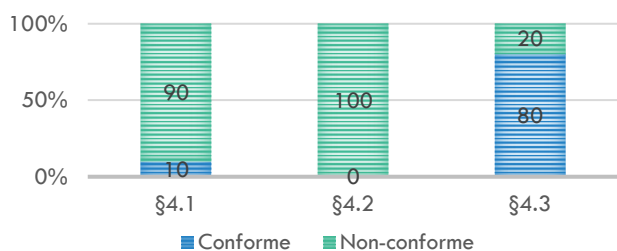
- ▶ L'intégration au budget EDL de consommables basse consommation (LBC / LED) ;
- ▶ Vérification des marchés plomberie et robinetterie pour garantir le remplacement des équipements vétustes par d'équipements hydro-économiques.

Engagement 3 : Assurer le bon déroulement de la location

Les travaux 2024 sur cet engagement ont porté sur :

- ▶ L'organisation de l'entretien de courtoisie est définie, une phase de test a été réalisée entre Septembre et Décembre 2024 ;
- ▶ Mise à jour du site internet Presqu'île,
- ▶ Poursuite du projet 360° locataires et de la mise en place d'un Centre de Relation Client.





Engagement 4 : Traiter les DIT Demande d'intervention Technique

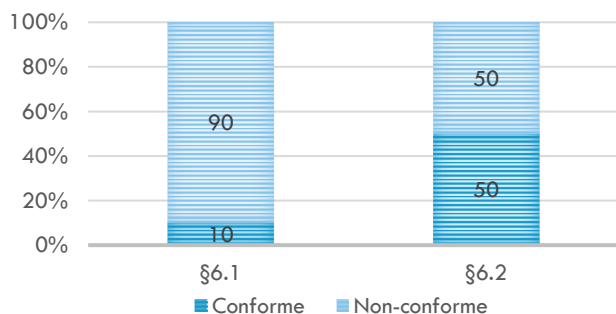
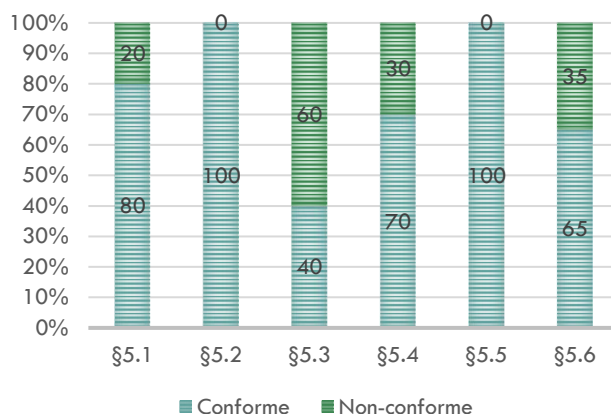
Les travaux 2024 sur cet engagement ont porté sur :

- Rédaction d'une fiche réflexe d'astreinte « contact ».

Engagement 5 : Informer, évaluer nos prestataires

Les travaux 2024 sur cet engagement ont porté sur :

- Rédaction de la procédure de passation des marchés publics ;
- Intégration au CCTP Type de la Charte Qualité Presqu'île Habitat ;
- Mise en phase de test d'une fiche de suivi propreté de la résidence ;
- Contrôle de la présence des planning et fréquences de nettoyage et d'entretien dans les résidences ;
- Mise au marché de nettoyage que seuls des produits éco-labellisé sont autorisés dans nos résidences (hors produits de désinfection lourds) ;



Engagement 6 : Accompagner dans un parcours résidentiel

Les travaux 2024 sur cet engagement ont porté sur :

- Création du groupe de travail Parc Adapt pour définir l'organisation du parcours résidentiel.

5 Les nouveaux moyens de suivi de la qualité

5.1 Notre nouvel outil au service de la satisfaction des clients-locataires

En 2024, nous avons contractualisé avec un prestataire pour réaliser des enquêtes satisfaction de l'ensemble de nos activités pour lesquels nous souhaitons connaître l'avis des clients-locataires.

Les premiers retours sont positifs :

4.6 ★
average rating
★★★★★

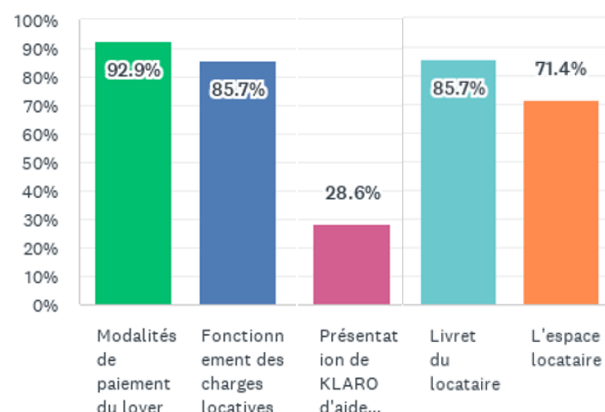
- 92 % des locataires se disent satisfaits de l'accompagnement de nos équipes dans la recherche du logement.
- 90% des locataires sondés sont globalement satisfaits de leur logement

4.5 ★
average rating
★★★★★

Ces enquêtes permettent de questionner l'organisation de nos services.

Nous pouvons ainsi interroger nos process internes et identifier des pistes d'amélioration.

Par exemple, nous avons mis en place la solution KLARO en fin d'année 2024 et avons posé la question de la présentation des outils numériques aux nouveaux locataires. Les résultats des premières enquêtes nous permettent d'identifier le besoin de sensibiliser / former nos effectifs sur ce thème, puisque seulement 28.6% de nos nouveaux locataires ont déclaré avoir eu connaissance de KLARO lors de leur entrée dans les lieux.



5.2 Développement de la fiche de suivi « propreté des résidences »

Pour mieux piloter nos activités, nous mettons en place des outils de suivi de l'activité.

Nous avons mis en test sur la fin d'année 2024, une fiche de suivi des contrôles de propreté de nos résidences.

Cette fiche permet de garantir au manager :

- Un suivi de ces marchés d'entretien
- Un suivi qualitatif des opérations de nettoyage internes à PIH.

La digitalisation du suivi permet de supprimer les temps de ressaisie des contrôles tout en conservant sa traçabilité.

Ces données factuelles permettront d'alimenter l'évaluation qualité des prestataires conformément à la charte qualité de Presqu'île Habitat.

Ainsi, nous pourrions définir et suivre des plans d'action avec nos partenaires.

5.3 Fond de soutien à l'innovation (FSI) : Moderniser et Innover

Le FSI a pour but de moderniser ou innover les outils et pratiques de Presqu'île Habitat avec l'obligation d'apporter une amélioration des conditions de nos locataires.

Nous avons bénéficié sur l'exercice 2024 d'un maximum validé de 187 598 euros de subvention par la CGLLS.

Les projets FSI 2024	Coût Projet	Subvention maximum	% Avancement
Bail numérique - AAREON	57 876 €	23 150 €	50%
Calculatrice MOA réhabilitation - BATISOFT	20 390 €	7 580 €	100%
Accompagnement PSP décarboné - EY	47 520 €	23 760 €	100%
Gestion Technique du Patrimoine - STONAL	1 254 484 €	100 000 €	50%
Simulateur d'aides financières - KLARO	46 080 €	18 432 €	30%
Accompagnement CRC - HTC	37 890 €	14 676 €	70%

Notre projet de PSP décarboné a été retenu en innovation par le comité d'attribution des aides de la CGLLS. Le REX sur cet outil permettra d'aider d'autres organismes bailleurs à développer leurs outils et pratiques.

6 Les événements locataires

Presqu'île Habitat participe activement à l'animation du lien social dans les quartiers prioritaires, via notamment les actions menées dans le cadre des conventions d'abattement TFPB¹. A ce titre, l'Office est signataire du Contrat de Ville 2024-2030 « Engagement Quartiers 2030 », auquel sont annexées lesdites conventions.

Ainsi en 2024, une vingtaine d'événements ont été organisés par les centres sociaux ainsi que les associations œuvrant sur les différents quartiers.

La participation de Presqu'île Habitat dans ces événements est double :

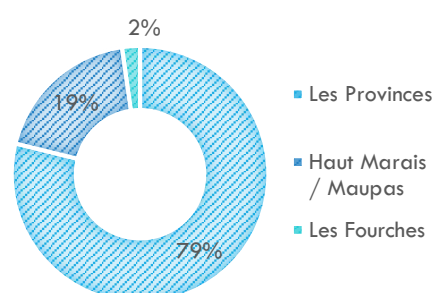
En soutien à la communication des événements, Presqu'île Habitat met à disposition l'ensemble de ses canaux de communication aux associations, par le biais du Service Communication (application mobile, site Internet, tableaux d'affichage).

Financièrement, par l'octroi de subventions directes, pour un total de 80 557€, et par la mise à disposition de locaux au bénéfice des acteurs du territoire, pour une valorisation des loyers à hauteur de 16 338€

Répartition des dépenses

Axe 7.1 - Soutien aux actions favorisant le « Vivre ensemble »

Sur ce volet en particulier, l'action de Presqu'île Habitat représente un montant situé entre 18 et 25€ par logement selon les quartiers.



Outre les actions menées dans le cadre du Contrat de Ville, l'Office interagit avec ses locataires de différentes façons :

- ▶ L'organisation d'un rallye photo urbain « à la découverte du patrimoine de PiH »
- ▶ La publication hebdomadaire, sur l'application mobile :
- ▶ D'une recette anti-inflation (chaque lundi)
- ▶ D'une activité pour enfants favorisant le DIY² et le réemploi des matériaux (chaque mercredi)

¹ Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

² Do It Yourself : Faire soi-même

- De bons gestes à adopter dans son logement (chaque vendredi), qu'il s'agisse d'économie d'énergie ou de bien vivre ensemble



L'animation des outils numériques et la mobilisation des équipes de PiH ont permis d'augmenter considérablement le nombre de locataires connectés. Fin 2024, 52 % de nos locataires avait activé un compte sur l'application ou sur l'espace locataire en ligne :

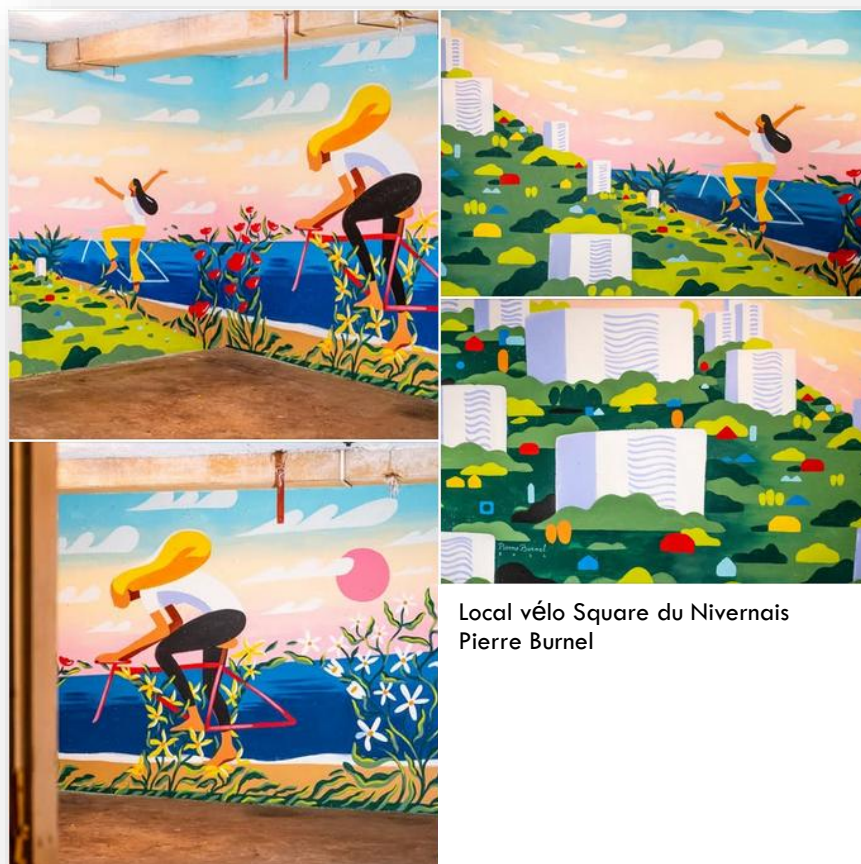
- +94% pour ce qui est des comptes locataires sur l'application mobile,
- +52% pour ce qui est de l'espace personnel en ligne (depuis le site Internet de PiH).

Profitant de l'événement national « Mai à Vélo », les premiers locaux vélos, aménagés fin 2023 afin de favoriser les mobilités douces et décarbonées auprès de ses locataires, ont été inaugurés en mai 2024 en présence des membres du Conseil de Concertation Locative de PiH et des artistes Baby-K et Blesea.

L'aménagement de ce type de locaux s'est poursuivi fin 2024 avec la mise en peinture, par l'artiste cherbourgeois Pierre Burnel, d'un local situé au 2 Square du Nivernais, toujours dans le quartier des Provinces.

La résidence a été conjointement choisie avec le Conseil de Concertation Locative de PiH. L'adresse a ensuite été spécifiée en fonction de l'étude de la population de chaque bâtiment.

Le choix s'est ainsi porté sur le bâtiment hébergeant le plus de familles avec enfants.



Local vélo Square du Nivernais
Pierre Burnel

7 Dispositif de tranquillité résidentielle

Le nombre de réclamations en tranquillité résidentielle faites auprès du SRC (principalement les comportements bruyants, les problèmes d'hygiène, les problèmes de voisinage), représente sur l'année 2024 : 10.42% des demandes et connaît une baisse significative.

	2022	2023	2024	Evolution
Nombre de sollicitations	1480	1464	1126	-23 %

7.1 Médiation, acteur du lien social

Depuis 2021, l'Office fait appel à la société Médiation afin d'assurer une présence bienveillante dans les quartiers prioritaires de la ville, le soir et le week-end. Médiation propose des solutions pour réduire les incivilités, régler les conflits, apaiser les tensions, afin de restaurer progressivement un environnement tranquille et sûr dans les quartiers, pour mieux vivre ensemble.

Dans ce cadre, 2 médiateurs sont mis à disposition de Presqu'île Habitat pour intervenir sur les quartiers des Provinces et du Haut-Marais/Maupas/Brèche du Bois. Leurs interventions sont pilotées par un coordinateur d'équipe.

4 soirs par semaine (de 16h30 à 23h30), les professionnels de Médiation sont présents là où ont lieu les troubles et aux moments où ils surviennent (devant les halls, dans les parties communes, sur demande de Presqu'île Habitat). Ils agissent aussi en amont et en prévention des incivilités et des passages à l'acte. En 2024, 4 783 visites ont été réalisées sur notre patrimoine, soit près de 400 adresses par mois. La couverture du patrimoine concerné est donc totale, ce qui permet de rendre visible la présence des médiateurs et contribue au rayonnement de cette action.

Sur demande, ils interviennent pour régler un trouble à la suite d'une sollicitation directe d'un locataire (appel sur une ligne dédiée). Ainsi en 2024, 453 appels ont été passés aux médiateurs, soit 38% de plus qu'en 2023. Dans le même temps, les sollicitations directes auprès de l'Office ont diminué de 23%. Ce service gratuit pour nos locataires est donc aujourd'hui bien connu. C'est la raison pour laquelle il est étendu, depuis le 1^{er} janvier 2025, à l'ensemble des quartiers prioritaires de la ville de Cherbourg-en-Cotentin.

Ce dispositif s'inscrit dans une relation partenariale avec le prestataire. A la suite d'une demande spécifique de Presqu'île Habitat, 14 situations en lien avec l'Office ont été traitées par Médiation en 2024, et certaines adresses ont fait l'objet d'une attention particulière de la part des médiateurs.

Nos équipes engagées pour répondre aux défis



Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Afin de répondre aux enjeux de l'Office (décarbonation, réhabilitation, construction, qualité de service, etc.), l'année 2024 a été marquée par une augmentation significative des effectifs de l'Office de 8,50 % sur 1 an. Au 31 décembre 2024, le nombre de collaborateurs présents est de 111, pour 107 permanents et 4 CDD. Les CDD en surcroît ont été détachés à la direction financière, au patrimoine et à la gestion locative.

Cette augmentation va se poursuivre en 2025 avec la création de nouveaux postes dans divers domaines, tels qu'un chargé de développement social urbain, un conseiller en économie social et familiale, un coordinateur de maintenance, poste en alternance ...

6 stagiaires ont également été accueillis et nous ont accompagné dans les services pour découvrir les métiers du patrimoine, des ressources humaines, de l'informatique.

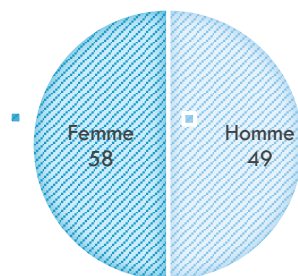
1 Personnel : Chiffres clés

L'effectif ETP au 31/12/2024

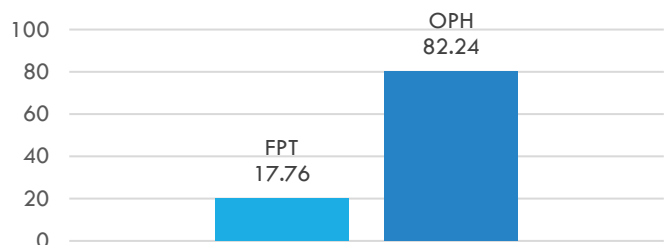
Effectif Equivalent Temps Plein	Décembre 2023	Janvier 2024	Décembre 2024	Moyenne annuelle 2024
Statut fonctionnaire	19,80	19,80	18,80	19,05
Statut OPH (privé)	80,12	80,47	87,82	85,24
OPH CDD SURCROIT	1,00	1,52	3,00	1,40
OPH CDD remplacement	1,00	1,00	0,97	0,28
TOTAL ETP	101,92	102,79	110,59	105,98

2 Répartition du personnel au 31/12/2024 : Effectif permanent

Par sexe



Par statut

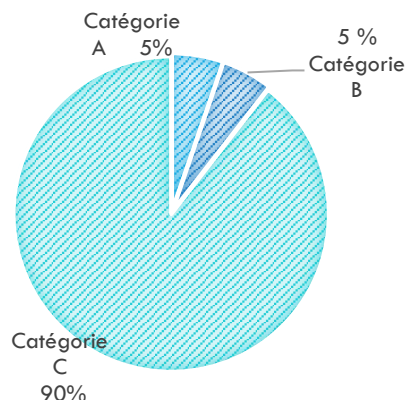


54% de femme aux différents postes de travail. Ce résultat est en conformité avec le rapport de la fédération.

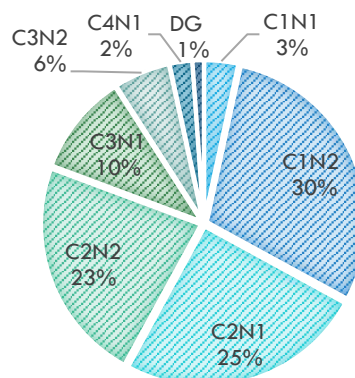
3 collaborateurs travaillent en temps partiel choisi (2 collaborateurs travaillant dans le domaine administratif et 1 collaborateur travaillant sur le terrain)

2.1 Focus sur la répartition au sein des statuts

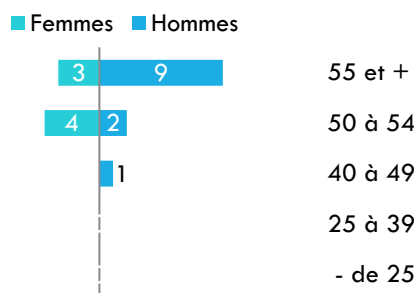
Catégorie FPT



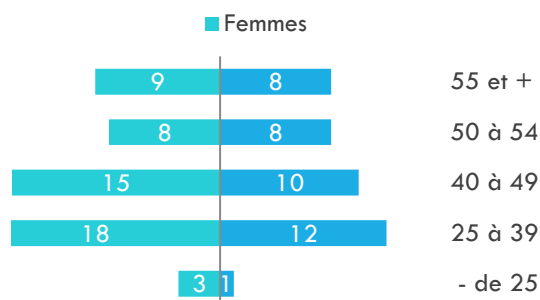
Catégorie OPH



Pyramide des âges FPT



Pyramide des âges OPH



	2024	2023
Âge moyen :	56,05 ans	55,59 ans
Âge médian :	57,00 ans	56,00 ans
Ancienneté moyenne :	27,68 ans	26,96 ans

	2024	2023
Âge moyen :	43,89 ans	43,25 ans
Âge médian :	44,00 ans	43,00 ans
Ancienneté moyenne :	6,73 ans	5,22 ans

Tous statuts confondus, 24.30% du personnel a plus de 55 ans.

Chaque départ à la retraite est anticipé pour permettre une montée en compétences du successeur et un transfert d'expérience, en amont, au sein de l'équipe.

Des parcours d'intégration dans les services et des formations sont mis en place pour assurer la prise de poste dans les meilleures conditions possibles.

Pour le personnel de terrain, des accompagnements avec des gardiens confirmés sont organisés dès leur arrivée.

3 Résultats du calcul de l'index Égapro

L'index de l'égalité professionnelle a été conçu pour faire progresser au sein des entreprises l'égalité salariale entre les femmes et les hommes. Il permet de mesurer, en toute transparence, les écarts de rémunération entre les sexes et de mettre en évidence leurs points de progression.

Effectif du secteur privé avec plus de 6 mois d'ancienneté (calcul réglementaire)

DÉBUT	01/09/2023	Femmes =	45
FIN	31/08/2024	Hommes =	35
		Total =	80

	Note
Indicateur écart de taux d'augmentations individuelles	25/35
Indicateur écart de rémunération Par catégorie socio-professionnelle	Non calculable
Indicateur pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année suivant leur retour de congé maternité	15/15
Indicateur nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 salariés ayant perçu les plus hautes rémunérations	10/10
TOTAL	50/60

L'Index demeure incalculable en totalité puisque l'effectif à répartir dans les différentes catégories est insuffisant notamment dans l'indicateur 2. Les autres indicateurs sont considérés comme étant réalisés et validés.

4 Les mouvements de personnel

Le service des Ressources Humaines a participé à plusieurs salons de l'emploi notamment celui de la Cité de la Mer, afin de faire découvrir nos différents métiers. Ces salons ont contribué à faire connaître notre marque employeur. Une journée porte ouverte du siège en juin 2024 a aussi été organisée conjointement avec l'USH et Normandie et les Offices Publics de Normandie.



4.1 15 embauches en CDI, 6 en CDD :

- ▶ Assistante juridique
- ▶ Chargée de relation client
- ▶ Contrôleuse de gestion
- ▶ Assistante de gestion locative
- ▶ Chargée de ressources humaines
- ▶ Gardien d'immeubles
- ▶ Chargée d'accueil
- ▶ Chargée d'opérations
- ▶ Gestionnaire état des lieux
- ▶ Chargée de comptes locataires

- ▶ Juriste
- ▶ Responsable administrative et financière
- ▶ Responsable développement du patrimoine

Il est également à noter la titularisation d'un contrat d'intérim en CDI pour le poste de Gestionnaire état des lieux.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

4.2 13 départs tous motifs confondus :

Répartition des départs		2024
Fin de CDD	2	15,38%
Démission	2	15,38%
Licenciement	1	7,69%
Rupture conventionnelle	1	7,69%
Départ période d'essai	3	23,08%
Retraite	3	23,08%
Mutation, détachement	1	7,69%

4.3 Gestion des carrières :

Mobilité professionnelle interne	2024
Total	10
Avec promotion de statut : changement de statut catégorie et niveau	3
Sans promotion de statut : changement de poste	5
Avancement de grade (dont un changement de poste)	2

Presqu'île Habitat encourage et accompagne les mobilités internes, qu'il s'agisse d'aller vers de nouvelles responsabilités ou encore apprendre un nouveau métier.

4.4 Le turnover :

Le turnover des effectifs permanents représente 15.05 % contre 16,00% en 2023. Une baisse de presque 1 point.

Pour comparaison, le turnover moyen français est non connu à ce jour pour l'année 2024, mais il était de 14.95% en 2023 et 17,44% en 2022.

- ▶ Turnover cadre 3,40%
- ▶ Turnover non cadre 11,65%

5 Evolution de l'emploi des travailleurs sous statut de handicap (tous statuts confondus)

Effectifs sous statut handicap	2024	2023
Personnel permanent en ETP en situation de handicap	9,00	8.33

En termes d'effectif, Presqu'île Habitat compte 9 collaborateurs ayant la reconnaissance de travailleur Handicapé (8 sous statut OPH et 1 sous statut FPT).

Presqu'île Habitat dépasse l'obligation d'emploi de 6 ETP et s'engage à poursuivre la démarche de recrutement.

L'entreprise fait aussi appel à une prestation de travail protégé avec la société ACTP pour le nettoyage des locaux, l'entretien d'espaces verts, des travaux de reprographie ou du pressing. Cette prestation représente en moyenne sur l'année environ 8 ETP supplémentaires.

6 Dépenses de personnel

6.1 Masse budgétaire

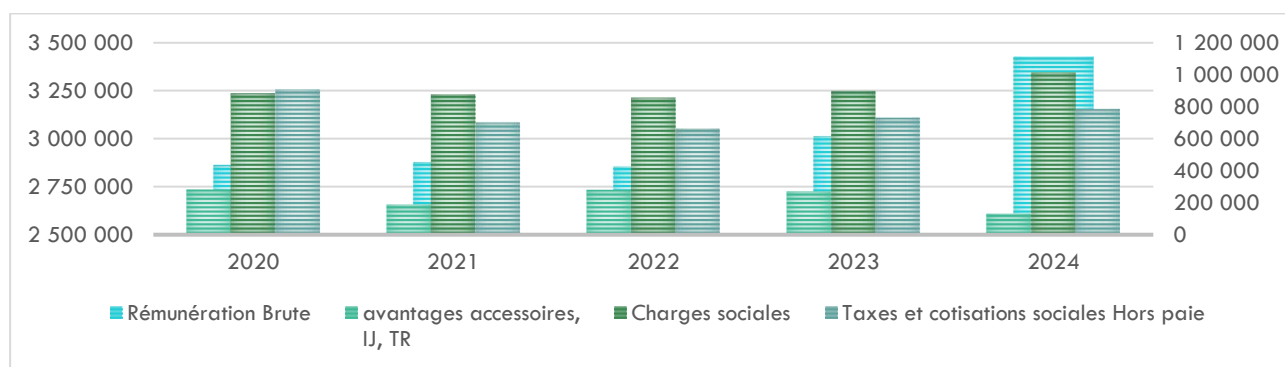
Années	2023	2024
Effectif Etp moyen annuel	100,83	105,98
Rémunération Brute	3 013 150	3 425 378
Avantages accessoires* et IJ bruts	269 821	132 373
Charges sociales	899 903	1 014 054
Taxes et cotisations sociales Hors paie**	695 257	784 322

* Avantages accessoires hors base brute (titres restaurant, prime partage de la valeur, indemnité de départ, ...). Il est à noter que la Prime de Partage de la valeur est incluse dans la rémunération brute en 2024, ce qui n'était pas le cas les années précédentes.

** cotisations sociales Hors paie (formations, prévoyance FPT, provisions, médecine du travail, chômage, ...)

Les charges sociales et taxes représentent la moitié des dépenses.

La masse salariales (hors avantages accessoires) a augmenté de presque 14% par rapport à l'année précédente.



6.2 Les avantages accessoires en 2024

Une prime partage de la valeur de 1000,00 euros maximum a été versée en décembre aux collaborateurs.

Presqu'île Habitat a mis en place des contrats collectifs de santé et de prévoyance et participe pour partie à leur financement, pour des montants supérieurs au montants légaux.

Le montant du titre restaurant s'élève à 8,50 euros par journée travaillée, avec une prise en charge employeur de 60%.

7 Coût personnel intérimaire

Répartition du nombre d'heures de remplacement en intérim	2023	2024
Coût en €	255 859	281 474
Personnel administratif et technique		
Nombre d'heures intérim	2 315	2314
ETP	1.27	1.27
Personnel de terrain		
Nb heures intérim	8 075	9316
ETP	4.44	5.12

- ▶ Personnel de terrain
 - Principalement des remplacements pour congés et maladies (dont 5178 heures de remplacement en maladie pour 3.22 etp)
- ▶ Personnel administratif
 - Des recours pour surcroît de travail au sein de la Direction financière et de la Direction technique du Patrimoine et le déménagement des locaux (soit 1011 heures de surcroît, pour 0.63 etp)

Pour rappel, le coût du personnel en intérim augmente parce qu'il suit les augmentations du SMIC.

Presqu'il habitat a fait appel à du personnel extérieur pour plus de 11500 heures afin renforcer ou de remplacer les équipes de terrain et maintenir la mission de service en présentiel dans les quartiers.

8 Formation

Total dépenses en €	2023 HT	2024 TTC
Cotisations Uniformation et CNFPT, Factures de formation et frais de déplacement	97 874	117 044
Nb d'heures annuelles	2 223.30 h	1975.25 h
Nb d'agents formés	86	86

Nous avons poursuivi en 2024 notre démarche de formation engagée en 2023. Cela reste donc une année forte en terme d'effort pour l'Office.

86 collaborateurs ont suivi une formation, dont 74 sous statut privé et 12 sous statut FPT. Les formations ont été suivies soit en présentiel (au siège ou centre de formation) soit en distanciel.

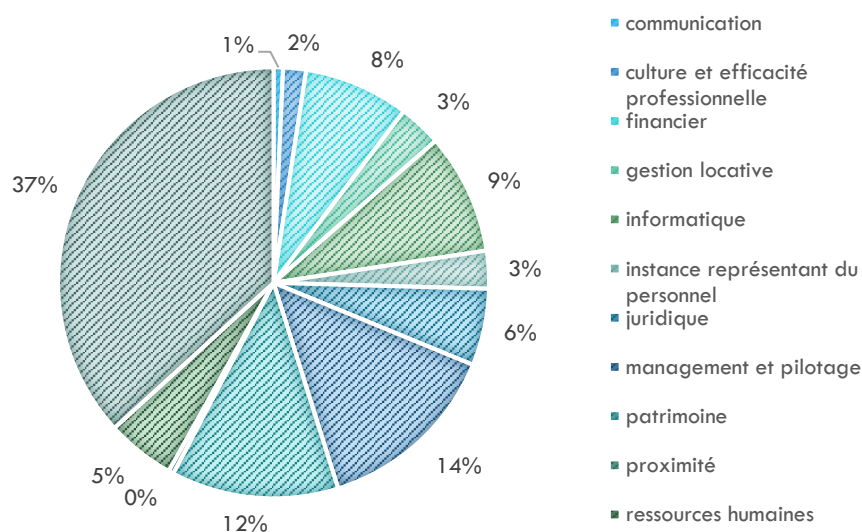
Ces 86 personnes ont suivi une ou plusieurs actions de formation pour :

- ▶ 244 actions de formations suivies
- ▶ 52 femmes et 34 hommes
- ▶ 15 seniors de plus de 55 ans, soit environ 14.,15 % de l'effectif annuel moyen de PIH pour 17.44 % de l'effectif formé
- ▶ 9 jeunes de moins de 30 ans ont suivi au moins 1 action de formation

Une optimisation des coûts sur la formation avec plusieurs procédés de financement est mise en place :

- ▶ La formation continue a coûté 74 866,05 € et 47.10% de cette somme est prise en charge à travers des demandes d'aide financière auprès de notre OPCO.
- ▶ Une partie des formations est également financée dans le cadre de l'obligation de fonds conventionnels de la branche (formations préfinancées).

8.1 Répartition des heures de formation :



9 Le dialogue social

Sur l'ensemble de l'année 2024, 9 réunions syndicales portant sur les thématiques suivantes ont été organisées :

- ▶ Négociation annuelle obligatoire,
- ▶ Avantages accessoires à la rémunération,
- ▶ Astreintes décisionnelles,
- ▶ Mesures visant à protéger le pouvoir d'achat,
- ▶ 7 réunions du Comité Social et Économique (CSE) se sont tenues, dont 4 ont concerné les thèmes liés à la santé et la sécurité au travail.

Au 1^{er} février 2024, la mise en place de la modulation a permis d'élargir la plage horaire de travail et permettre une plus grande flexibilité dans les heures travaillées et dans l'organisation du travail de chacun, offrant ainsi au personnel un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle.

Le service ressources humaines a diversifié ses activités par la prise en main des moyens généraux de l'office, ce qui nous a permis d'apporter plusieurs améliorations des conditions de travail et d'optimiser la gestion des ressources (achat de matériels de bureaux ergonomiques, la réorganisation des bureaux, etc.).

9.1 Les événements internes

L'année 2024 a également été marquée par l'organisation de plusieurs événements internes :

- ▶ Des repas collaborateurs thématiques
- ▶ Un afterwork à l'occasion de la Saint Patrick
- ▶ La présentation du projet d'entreprise Avenir
- ▶ Des sessions de « choix d'œuvres » à l'artothèque de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin
- ▶ Notre participation au challenge national Mai à Vélo
- ▶ Le repas de « fin de déménagement »
- ▶ La journée Collaborateurs et sa soirée festive
- ▶ Un challenge collectif « ménage numérique » dans le cadre de la semaine du développement durable
- ▶ La projection du film « Revanche » réalisé par ACTP, à l'occasion de la semaine pour l'emploi des personnes en situation de handicap

Mais aussi :

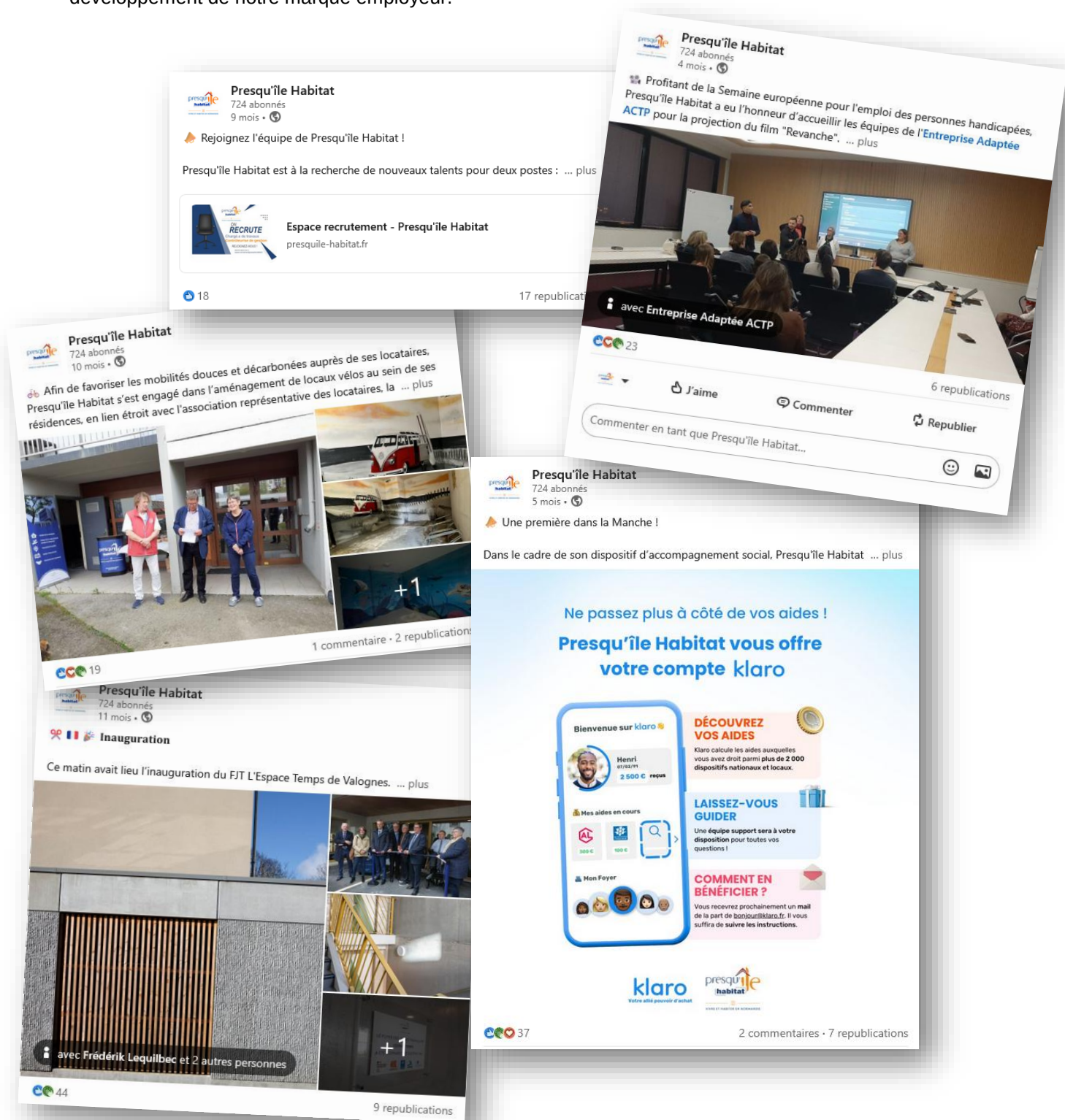
- ▶ La publication d'interviews des nouveaux arrivants, pour mieux connaître nos nouveaux collègues
- ▶ La mise à disposition d'un trombinoscope « Où est Charly », pour retrouver facilement ses collègues après le déménagement de tous les services au sein du siège,
- ▶ La mise en ligne d'un calendrier de l'Avent interactif pour les fêtes de fin d'année, avec des quiz, des rétrospectives, et des cadeaux à gagner.



Afin de communiquer et de partager l'ensemble des événements internes, l'utilisation de l'espace SharePoint s'est encore renforcée en 2024 avec une audience moyenne de près de 90 visites par jour.

9.2 Focus sur le développement de la marque Presqu'île Habitat

Au regard du nombre d'événements organisés durant l'année, le nombre de publication sur le réseau social LinkedIn est en augmentation en 2024. Avec 724 abonnés sur sa page entreprise, Presqu'île Habitat observe une amélioration des interactions avec son audience, ce qui participe au développement de notre marque employeur.



10 La digitalisation de nos métiers

Afin d'accompagner l'augmentation de nos effectifs, l'amélioration des outils informatiques ont permis, en 2024, de fluidifier nos échanges et la transversalité de nos actions, pour une meilleure coordination entre les services, tout en garantissant la sécurité de nos données.

10.1 Remplacement des équipements informatiques « utilisateur »

Les collaborateurs Presqu'île Habitat étaient principalement équipés de client léger comme poste de travail. Ce type de matériel ne permettait pas de mobilité ni de pouvoir participer à des visioconférences ou à des formations à distance.

Pour pallier ces problématiques, nous avons remplacés 75 clients légers par des PC fixes et des PC portables début 2024, répartis comme ceci :

- ▶ Les loges gardiens : 25 clients légers ont été remplacés par des PC fixes avec un écran 24", une webcam et un casque-micro
- ▶ Au siège : 50 clients légers ont été remplacés par des PC portables avec station d'accueil, 2 écrans 24" et un casque-micro

De nos jours, il est essentiel de disposer d'un ordinateur portable pour travailler dans les meilleures conditions possibles, notamment pour accéder à l'information de manière nomade et instantanée. Ainsi, pour le personnel du siège, le fait d'être équipé de PC portable permet une plus grande mobilité tant pour les réunions internes qu'externes, évitant les éditions papiers en accédant directement aux documents sur leur PC. L'efficacité des équipes est de fait améliorée.

10.2 Modification des équipements des salles de réunion

Les 4 salles de réunions de Presqu'île Habitat étaient toutes équipées de vidéoprojecteur que l'on devait raccorder aux PC par un câble VGA afin de pouvoir projeter sur l'écran mural. Un adaptateur HDMI était mis à disposition pour les PC portables n'ayant pas de sortie VGA. L'utilisation répétée des câbles menait souvent à un dysfonctionnement de celui-ci et son changement pouvait être compliqué.

Lors de visioconférence dans ces salles nous devons ajouter un équipement supplémentaire de type Micro-HP pour la partie audio.

Pour faciliter l'utilisation du matériel dans les salles de réunion, nous avons donc remplacer le matériel afin de les équiper d'outils numériques modernes, avec une connexion sans câbles et permettant de faire de la visioconférence.

10.3 Mise en place du nouveau marché réseau et télécommunication

Dans ce nouveau marché réseau et télécommunication, nous maintenons en place l'architecture du VPN MPLS afin que les loges gardien et le siège fassent parti du même réseau privé.

Sur nos 12 loges gardiens, 10 sont déjà en fibre optique et 2 sont encore en cuivre (Les Caplains et La Bonde). Ces 2 dernières vont passer en fibre optique avec le nouveau marché car elles sont devenues éligibles.

Afin de sécuriser cette sortie internet, nous avons également externalisé la partie firewall en cœur de réseau chez notre fournisseur d'accès à Internet (FAI). Une cogérance a été mise en place sur le firewall afin que notre FAI assure la partie hardware et software de celui-ci, et que nous puissions intervenir sur la partie fonctionnelle.

Les communications téléphoniques transitent toujours par le line internet et une prévision de modification de notre architecture téléphonie est anticipée sur ce marché en prévision de la fin de notre maintenance téléphonie fixe en mai 2025.

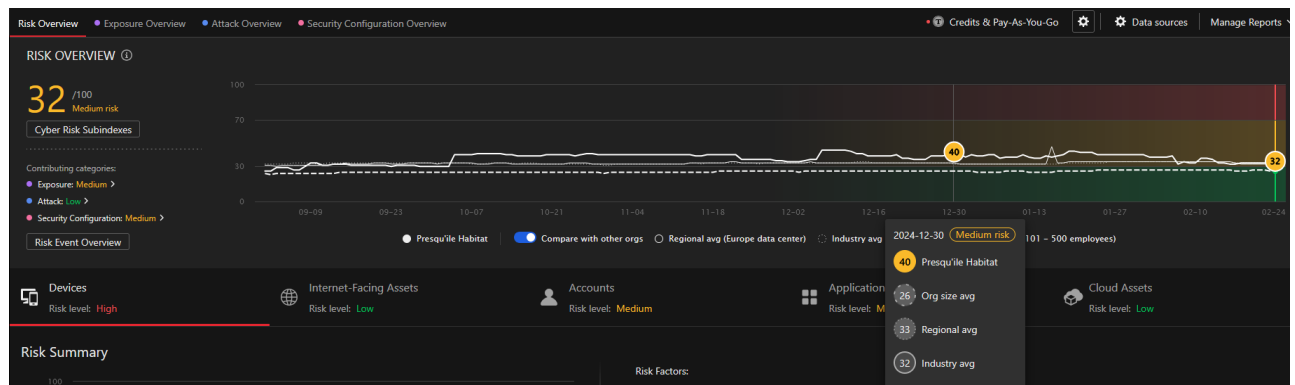
10.4 Perfectionnement de notre sécurité informatique

Nos postes utilisateurs et certains serveurs étaient équipés d'un antivirus limité dans ses possibilités. Nous les avons migré vers une solution plus perfectionnée afin de garantir une meilleure protection face au risque accru de cyberattaque.

Nous avons ainsi mis en place un module de protection des postes utilisateurs ainsi qu'un module de protection des postes serveurs. Les domaines d'action de ces 2 modules sont d'apporter une protection antivirus en cas d'infection mais également d'alerter sur le niveau de mise à jour ou de faille de sécurité des systèmes d'exploitation des postes, ainsi que des applications installées sur les postes.

Cette solution évalue en permanence notre niveau de sécurité et synthétise les différentes évaluations qu'elle a pu faire avec des préconisations, afin d'améliorer notre niveau de sécurité.

Notre niveau de risque à fin décembre 2024 était de 40/100, l'objectif étant de descendre en-dessous des 30/100



Nos moyens financiers mis en œuvre



Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

1 Répartition des dépenses

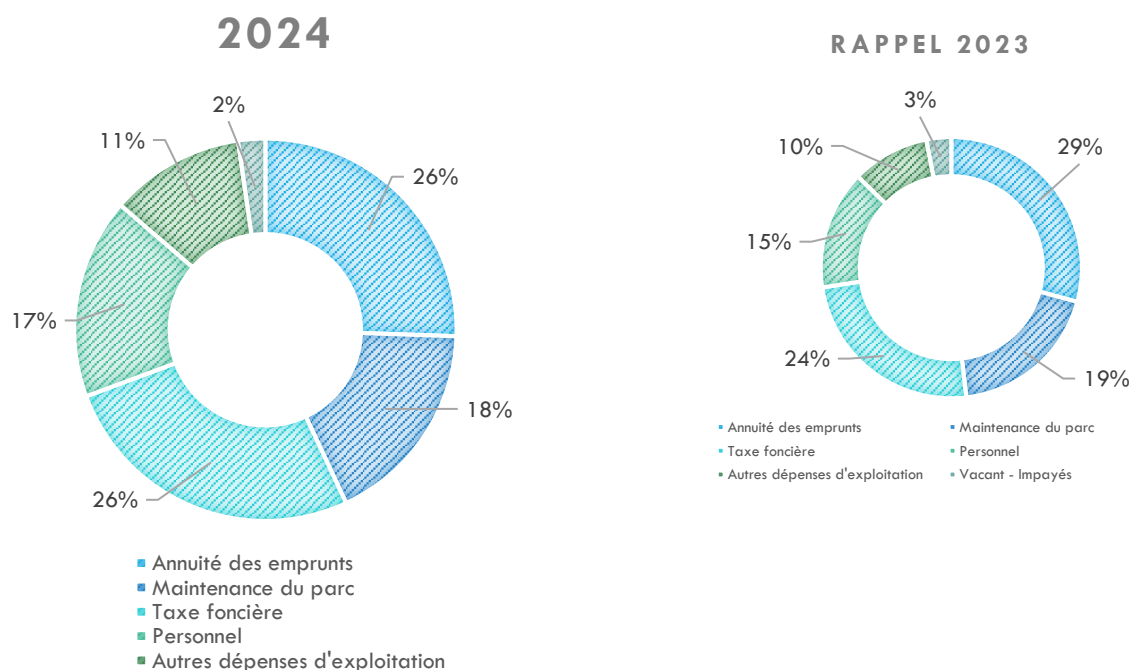
1.1 Évolution des dépenses par logements, en euros et par an

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Variation
Annuité des emprunts	927	797	738	702	924	793	-14%
Maintenance du parc (incluant régie)	504	516	613	658	599	544	-9%
Taxe foncière (par logt soumis)	647	663	670	699	772	816	6%
Personnel (hors régie)	434	445	449	436	466	527	13%
Autres dépenses d'exploitation	316	281	289	310	304	354	16%
Vacant – Impayés	93	92	74	84	97	71	-27%
Total	2 921	2 794	2 833	2 889	3 162	3 105	100 %

Au 31 décembre 2024, nous avons enregistré le remboursement d'emprunt pour un montant de 3 183 k€, et 3 255 k€ d'intérêts, soit un total de 6 438 k€ pour un total de 8 114 logements. Les montants remboursés ont ainsi été moins élevés en 2024 par rapport à l'année précédente, et réparti sur un patrimoine plus important, ce qui explique

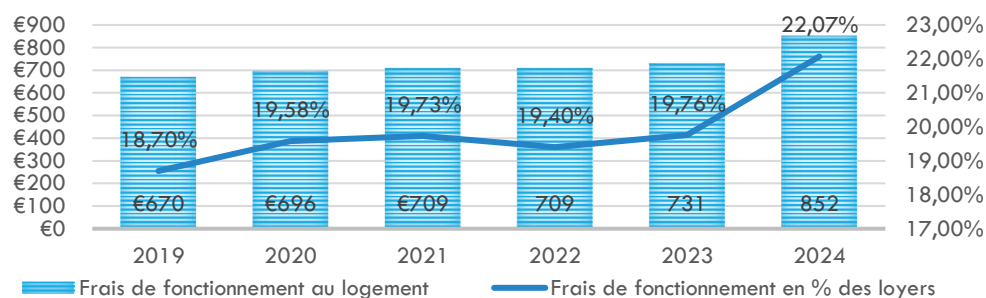
Cette diminution n'a par ailleurs pas été compensée par la souscription de nouveaux prêts en 2024.

1.2 Répartition des dépenses



2 Frais de fonctionnement

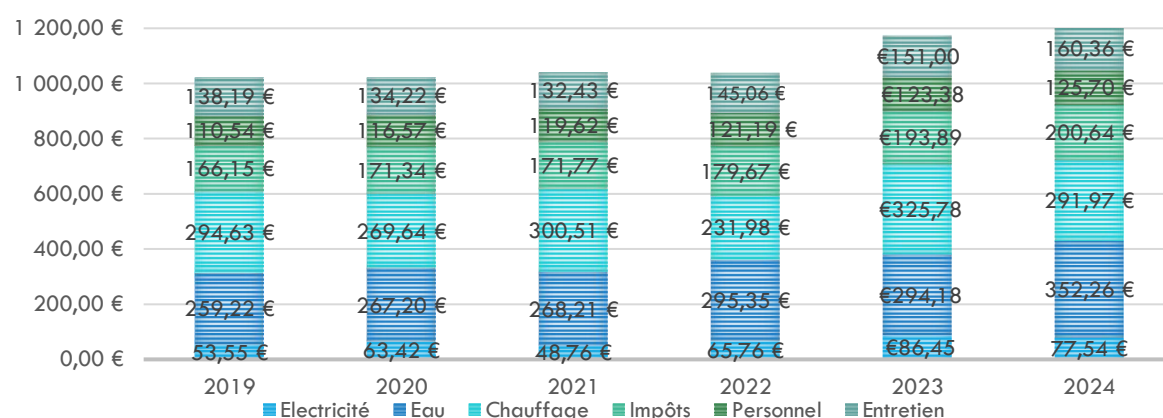
	En milliers d'euros	Coût en € au logement	En % des loyers
Frais de personnel non récupérable	4 213 K€	521 €	13.50 %
Frais de gestion (hors CGLLS)*	2 674 K€	331 €	8.57 %
Frais de fonctionnement	6 887 K€	852 €	22.07 %



*En complément Presqu'île Habitat verse une cotisation à la Caisse de la Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). Celle-ci s'est chiffrée à 372 k€ en 2024.

3 Charges locatives

3.1 Évolution moyenne des charges locatives par logement et par an (en €)

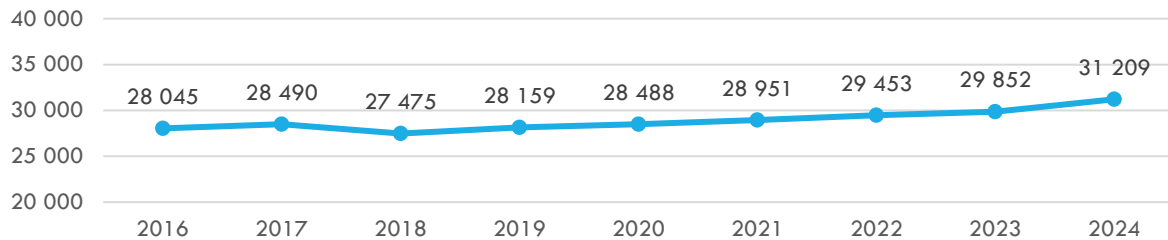


La moyenne des charges locatives par logement était de 1 208.46€ par an en 2024, soit 100.71 € par mois. Ce niveau de charge est en hausse de de 33.79 € sur l'année 2024 par rapport à 2023, soit +2.88%.

La hausse significative de l'entretien des logements et du poste impôts est lié à la revalorisation des taxes d'ordures ménagères. Dans le même temps, on note une hausse de près de 20% des charges d'eau.

4 Produits

4.1 Évolution du montant des loyers par an (K€)



En janvier 2024, 12 équivalents logements (FJT) ont été mis en location sur la commune de Valognes. Cette livraison est la première sur cette commune centrale de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et marque la dynamique de renforcement de la présence de Presqu'île Habitat dans les Petites Villes de Demain.

4.2 Encaissements

En 2024, 80.53% (contre 79.76% en 2023) des locataires règlent leurs loyer et charges par prélèvement, et 7.84% (contre 7.71% en 2023) règlent par carte bancaire au siège de Presqu'île Habitat ou bien via nos outils numériques (site Internet et application mobile).

En décembre 2024, le nombre de dossiers locataires en prélèvement automatique est de 6 753. La majorité des prélèvements sont en date du 10 de chaque mois.

	2024	2023	2022
% Nouveaux locataires ayant opté pour le prélèvement	94.41%	92.74%	90.05%
% rejets / Nombre total de prélèvement	4.00%	3.89%	3.85%

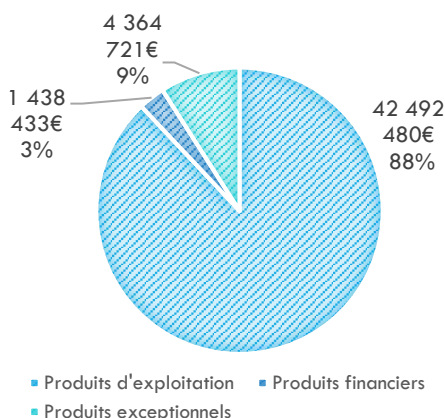
Au 31/12/2024, l'encours des dossiers locataires s'élève à 5 747 959 €.

4.3 SLS (supplément Loyer solidarité) :

Le SLS s'applique aux locataires qui déclarent un Revenu Fiscal de Référence supérieur d'au moins 20% par rapport aux plafonds de ressources PLUS. Au 31 décembre 2024, 182 foyers étaient concernés par le SLS contre 121 en 2023, soit + 50 %.

En 2024, 133 799 € ont été perçus à ce titre (contre 61 082 € en 2023). Il est à noter que les sommes perçues sont presque intégralement reversées à l'État

4.4 La ventilation des produits de l'Office



Les produits d'exploitation sont composés majoritairement des loyers, charges locatives et autres produits (panneaux publicitaires, Certificats d'Economies d'Energie) pour 95.80%. A cela s'ajoute des reprises de provisions pour 4.10% (dont 1 461 k€ de reprise provision pour gros entretien).

Les produits financiers sont issus de livrets d'épargne et de placements en comptes à terme, entièrement alloué aux financements destinés à la transition environnementale.

En ce qui concerne les produits exceptionnels, ces derniers correspondent à hauteur de 1 986 k€ à des dégrèvements de TFPB et 1 234 k€ à la quote-part de subventions d'investissements virées au résultat.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

5 Autres indicateurs

5.1 Résultat

Le résultat de l'exercice 2024 est de **7.2 M€**. L'évolution du résultat exceptionnel s'explique notamment par les produits liés aux dégrèvements de TFPB suite aux travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie sur le patrimoine de Presqu'Ile-Habitat.

En K€	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Dégrèvement de TFPB obtenus	377 k€	879 k€	1 986 k€

Le résultat financier est en lien direct avec l'évolution du taux du livret A au cours des 3 dernières années. En effet, 85% des prêts au 31/12/2024 de Presqu'Ile-Habitat sont adossés au taux livret A.

Pour rappel, ci-dessous un tableau de l'évolution du taux au cours des 5 dernières années.

Date d'application	Taux du livret A
01/02/2020	0.50%
01/02/2022	1%
01/02/2023	3%
01/02/2024	3%
01/02/2025	2.4%

Il convient de rappeler que les taux des contrats de prêts sont constitués du taux variable auquel s'ajoute une marge (exemple : prêt PLUS de la CDC : Livret A +0.60%).

En termes de tranches de taux, l'encours des prêts de Presqu'Ile-Habitat au 31/12/2024 se décompose ainsi :

Tranche de taux	Encours	%	Nbre de contrats
4.00% < taux <= 5.00%	20 621 680	21 %	11
3.00% < taux <= 4.00%	56 543 618	57 %	95
taux <= 3.00%	21 703 950	22 %	128

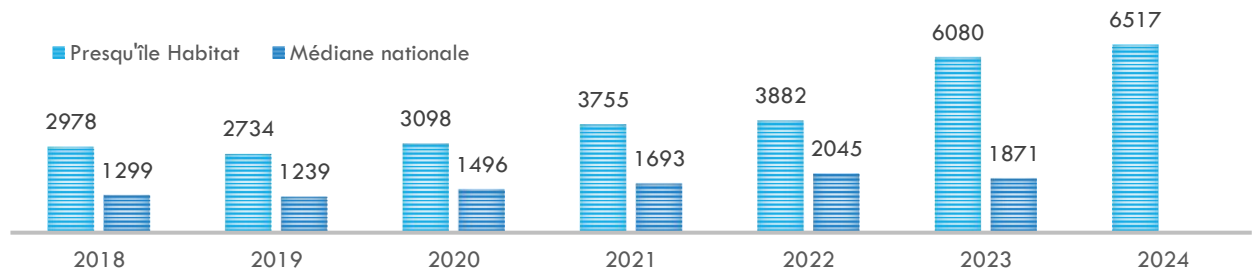
Par ailleurs, 82% des emprunts de Presqu'Ile-Habitat sont en échéances annuelles.

Dans le même temps, et comme indiqué plus haut, la révision du Plan Stratégique Patrimonial (PSP) courant 2024, à partir, entre autres, d'un diagnostic de l'état technique du patrimoine, a engendré une refonte de la programmation des travaux de gros entretien par rapport à ce qui était prévu au budget 2024. En effet, celui-ci était basé sur le PSP initial 2021/2027 voté en Conseil d'Administration le 15/06/2021.

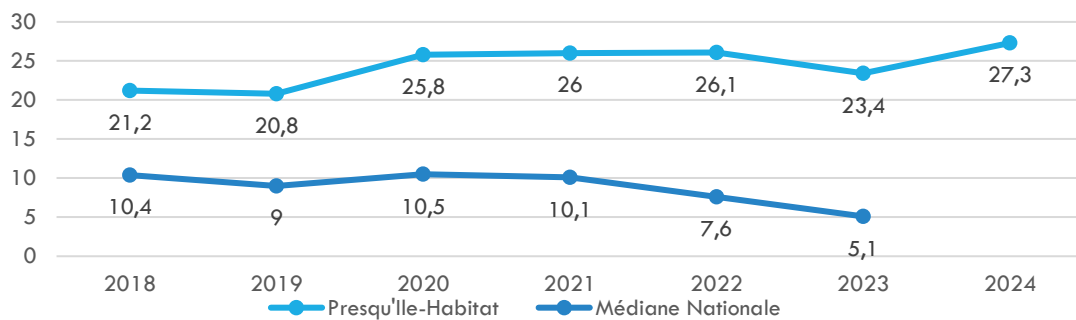
En parallèle, des difficultés d'entreprises titulaires de marchés ont eu pour conséquences des retards d'interventions pour des entretiens courants et des travaux suite à des états des lieux de sortie. La principale problématique concerne les difficultés de recrutements engendrant des défauts de personnel dans les équipes intervenantes.

Par ailleurs, Presqu'Ile-Habitat a dû surmonter la liquidation judiciaire en juillet 2024 de l'entreprise titulaire du marché de plomberie. Cela a eu un impact significatif sur le planning des travaux de remises en état des logements (ne permettant pas l'enchaînement successifs des corps de métiers).

5.2 Potentiel financier au 31 décembre (en € /logement)

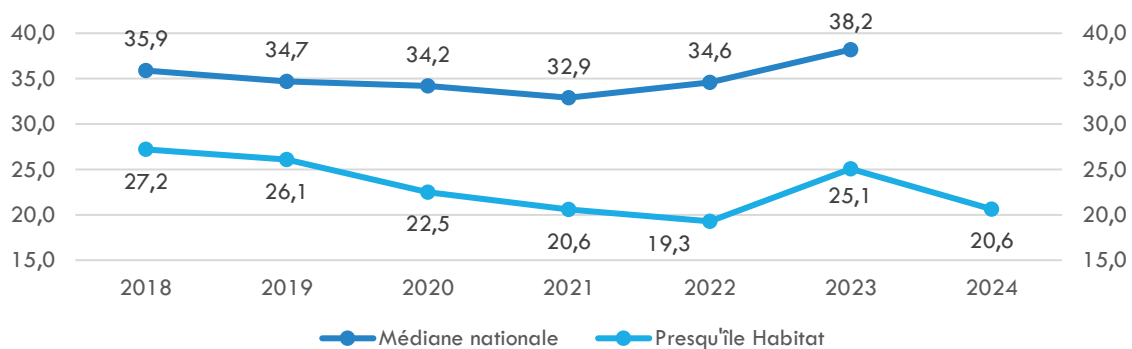


5.3 Autofinancement de l'exploitation courant (en % des loyers)

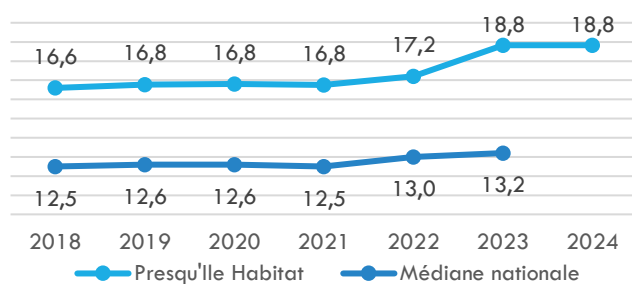


5.4 Les annuités d'emprunt (en % des loyers)

Le taux d'endettement de l'Office reste moindre que la médiane nationale. Dans le cadre de la stratégie à venir de Presqu'île Habitat, un recours à l'emprunt est envisagé afin de se rapprocher de la médiane du secteur et de préserver nos fonds propres. Cette orientation est principalement motivée par la reprise des opérations de réhabilitation ainsi que par le lancement de la construction de 50 nouveaux logements, qui entraîneront une hausse de notre endettement.



5.5 La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (en % des loyers)



Entre 2023 et 2024, la TFPB a augmenté de 123 k€. L'augmentation des loyers appliquée en 2024 a toutefois un effet de masque sur cette augmentation qui est exprimée en % des loyers.

6 L'autofinancement

	Exercice 2024	Exercice 2023
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *	2 965 283,61	2 768 824,37
Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives (c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	8 423 071,66	8 391 430,57
Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(1 233 687,45)	(1 205 322,59)
		0,00
Autres produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	0,00	0,00
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	133 150,55	94 751,02
Autres charges d'exploitation		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(185 353,04)	(224 277,97)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(500,00)	(6 606,42)
Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	0,00	0,00
Produits financiers		
Sous-total *	1 438 433,29	1 189 587,19
Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	
Charges financières		
Sous-total *	0,00	0,00
Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	0,00	0,00
REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)	(3 010 084,69)	(4 077 846,54)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	8 530 313,93	6 930 539,63
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	2 061 546,75	927 200,28
Autres produits exceptionnels (c/778)*	1 067 986,57	677 839,39
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(1 223,12)	(1 489,49)
Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(513 547,79)	(676 206,68)
Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*	(74 372,00)	(164 458,00)
AUTOFINANCEMENT NET HLM	11 070 704,34	7 693 425,13

7 Bilan

7.1 Actif

ACTIF	Exercice 2024				Exercice 2023
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				484 941,93	100 527,68
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	7 601,13	7 601,13	0,00		0,00
Autres (1)	1 347 547,07	862 605,14	484 941,93		100 527,68
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				176 889 389,62	180 870 257,45
Terrains nus	61 639,63	0,00	61 639,63		61 639,63
Terrains aménagés, loués, bâtis	15 836 744,92	0,00	15 836 744,92		15 836 744,92
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	325 848 028,42	173 731 809,61	152 116 218,81		155 712 373,36
Constructions locatives sur sol d'autrui	11 986 256,56	6 999 756,04	4 986 500,52		5 239 949,05
Bâtiments et installations administratifs	6 221 175,25	2 593 502,18	3 627 673,07		3 757 797,94
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 720 112,16	1 459 499,49	260 612,67		261 752,55
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				9 156 021,81	5 252 697,33
Terrains	380 046,00	0,00	380 046,00		0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	8 775 975,81	0,00	8 775 975,81		5 252 697,33
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				33 932,42	33 932,42
Participations - Apports, avances	20 229,91	0,00	20 229,91		20 229,91
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	13 702,51	0,00	13 702,51		13 702,51
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
ACTIF IMMOBILISE (I)	372 219 059,37	185 654 773,59	186 564 285,78	186 564 285,78	186 257 414,88
STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
Immeubles achevés :					
Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
Fournisseurs débiteurs	402 545,19	0,00	402 545,19	402 545,19	534 765,91
CREANCES D'EXPLOITATION				5 686 292,41	4 330 225,58
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 936 931,45	0,00	2 936 931,45		2 220 200,03
Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
Clients douteux ou litigieux	2 811 027,87	2 450 927,12	360 100,75		429 614,39
Produits non encore facturés	703 854,82	0,00	703 854,82		661 266,95
Autres	366 730,19	0,00	366 730,19		287 105,01
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 318 675,20	0,00	1 318 675,20		732 039,20
CREANCES DIVERSES (3)				662 631,40	553 388,81
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
Débiteurs divers	662 631,40	0,00	662 631,40		553 388,81
Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DISPONIBILITES				60 409 812,43	58 075 376,81
Comptes de placement court terme	14 000 000,00		14 000 000,00		8 000 000,00
Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Banques, établissements financiers et assimilés	46 409 812,43		46 409 812,43		50 075 376,81
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
Charges constatées d'avance	7 117,14		7 117,14	7 117,14	3 300,00
ACTIF CIRCULANT (II)	69 619 325,69	2 450 927,12	67 168 398,57	67 168 398,57	63 497 057,11
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	441 838 385,06	188 105 700,71	253 732 684,35	253 732 684,35	249 754 471,99

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

7.2 Passif

PASSIF 2	Exercice 2024		Exercice 2023
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
	3	4	5
CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		103 267 680,84	102 462 525,74
Capital :		0,00	0,00
Dotations :			
Dotations	398 686,42		398 686,42
Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	390 693,82		390 693,82
Réserves :			
Réserve légale	0,00		0,00
Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	100 567 427,54		99 762 272,44
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	10 709 944,45		10 709 944,45
Réserves sur cessions immobilières	1 347 796,57		1 347 796,57
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Réserves diverses	563 076,49		563 076,49
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Report à nouveau (a)	9 788 438,20	9 788 438,20	7 870 448,52
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 644 678,03		1 263 458,42
Résultat de l'exercice (a)	7 171 815,69	7 171 815,69	2 723 144,78
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 344 354,40		1 381 219,61
	Montant brut	Insc.au résultat	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	45 725 163,96	23 488 246,65	22 236 917,31
PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
CAPITAUX PROPRES (I)	142 464 852,04	142 464 852,04	135 899 743,80
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)	142 464 852,04	142 464 852,04	135 899 743,80
PROVISIONS		3 005 470,83	3 517 605,60
Provisions pour risques	297 212,00		323 815,80
Provisions pour gros entretien	2 657 254,71		3 152 400,20
Autres provisions pour charges	51 004,12		41 389,60
TOTAL PROVISIONS (II)	3 005 470,83	3 005 470,83	3 517 605,60
DETTES FINANCIERES (1)		102 951 604,94	104 987 700,61
Participation des employeurs à l'effort de construction	6 687 602,30		6 842 264,20
Emprunts obligataires	0,00		0,00
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		92 183 282,08	
Caisse des Dépôts et Consignations	83 477 098,00		85 006 209,55
C.G.L.L.S	1 575,63		11 130,39
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
Autres établissements de crédit	8 704 608,45		9 098 400,49
Dépôts et cautionnements reçus :		2 193 384,64	
Dépôts de garantie des locataires	2 193 384,64		2 156 325,39
Redevances (location-accession)	0,00		0,00
Autres dépôts	0,00		0,00
Emprunts et dettes financières diverses :		1 887 335,92	
Intérêts courus	1 887 335,92		1 873 370,59
Intérêts compensateurs	0,00		0,00
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
Autres droits	0,00		0,00
Clients créditeurs		929 895,61	659 981,66
Locataires - Excédents d'acomptes	913 088,53		624 152,02
Autres	16 807,08		35 829,64
DETTES D'EXPLOITATION		3 486 741,76	3 672 411,41
Fournisseurs	2 960 979,06		3 253 065,94
Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
Dettes fiscales, sociales et autres	525 762,70		419 345,47
DETTES DIVERSES		664 580,69	720 959,21
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	580 487,87		712 004,65
versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
Autres dettes :			
Autres	84 092,82		8 954,56
Produits constatés d'avance		229 538,48	296 069,70
Au titre de l'exploitation et autres	229 538,48		296 069,70
Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
TOTAL DETTES (III)	108 262 361,48	108 262 361,48	110 337 122,59
TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	253 732 684,35	253 732 684,35	249 754 471,99

Accusé de réception en préfecture 296 069,70
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception en préfecture : 23/05/2025

8 Compte de Résultat

8.1 Charges

CHARGES 2	Exercice 2024				Exercice 2023
	CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			37 144 839,16	0,00	36 657 563,54
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			14 631 087,36	0,00	14 369 982,44
Achats stockés :					
Terrains		0,00	0,00		0,00
Approvisionnements	16 119,86	16 229,39	32 349,25		25 717,65
Variation des stocks :					
Achats non stockés de matières et fournitures	2 061 194,94	160 757,94	2 221 952,88		2 462 848,08
Services extérieurs :					
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	4 318 868,16	105 329,41	4 424 197,57		4 150 293,63
Locations		18 329,59	18 329,59		12 189,55
Charges locatives et de copropriétés	10 677,95	126 649,61	137 327,56		162 873,96
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	552 200,15	474 927,44	1 027 127,59		1 182 265,02
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	3 652 802,12	3 652 802,12		3 794 763,99
Maintenance		503 755,63	503 755,63		393 026,96
Autres travaux d'entretien		100 536,91	100 536,91		89 424,72
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		728,60	728,60		728,60
Primes d'assurances		278 200,23	278 200,23		228 259,77
Personnel extérieur à la société	218 133,90	63 778,03	281 911,93		255 961,21
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	236 000,06	830 709,81	1 066 709,87		746 589,33
Publicité, publications, relations publiques		129 074,82	129 074,82		113 080,42
Déplacements, missions et réceptions		60 071,49	60 071,49		32 573,06
Cotisations et prélèvements CGLLS		371 843,00	371 843,00		445 209,00
Redevances		0,00	0,00		0,00
Autres	0,00	324 168,32	324 168,32		274 177,49
Impôts, taxes et versements assimilés			7 953 209,06	0,00	7 624 407,25
Sur rémunérations	61 942,58	373 043,48	434 986,06		417 134,25
Taxes foncières	0,00	5 876 277,00	5 876 277,00		5 619 406,00
Autres	1 582 613,00	59 333,00	1 641 946,00		1 587 867,00
Charges de personnel			4 624 151,16	0,00	4 148 188,61
Salaires et traitements	561 053,99	2 949 416,65	3 510 470,64		3 159 218,94
Charges sociales	150 417,88	963 262,64	1 113 680,52		988 969,67
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			9 750 538,54	0,00	10 284 100,85
Dotations aux amortissements et dépréciations :					
Immobilisations locatives		8 423 071,66	8 423 071,66		8 391 430,57
Autres immobilisations		247 354,17	247 354,17		263 271,85
Dotations aux provisions :					
Provisions pour gros entretien		965 581,99	965 581,99		1 310 645,25
Autres provisions		114 530,72	114 530,72		69 516,18
Autres charges			185 853,04	0,00	230 884,39
Pertes sur créances irrécouvrables		185 353,04	185 353,04		224 277,97
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	500,00	500,00		6 606,42
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00
CHARGES FINANCIERES			3 254 622,43	0,00	2 812 922,08
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00
Charges d'intérêts (2) :					
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		3 254 622,43	3 254 622,43		2 812 922,08
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00
Autres charges financières		0,00	0,00		0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			649 984,36	0,00	1 279 513,44
Sur opérations de gestion		1 223,12	1 223,12		1 489,49
Sur opérations en capital :			648 761,24	0,00	1 278 023,95
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		135 213,45	135 213,45		601 817,27
Autres		513 547,79	513 547,79		676 206,68
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	0,00
Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00
Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		74 372,00	74 372,00		164 458,00
TOTAL DES CHARGES	9 769 222,47	31 354 595,48	41 123 817,95	0,00	40 914 457,06
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			7 171 815,69	0,00	2 723 144,78

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

8.2 Produits

PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS
2	3	4	(SEM)	5
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		42 492 479,58	0,00	39 400 222,19
Produits des activités		40 599 305,83	0,00	38 908 472,51
Ventes de terrains lotis	0,00			0,00
Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00
Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00
Récupération des charges locatives	9 229 331,56			8 916 656,11
Loyers :				
Loyers des logements non conventionnés	1 618 849,07			1 621 725,37
Loyers des logements conventionnés	27 482 497,46			26 348 807,95
Suppléments de loyers	133 799,04			61 082,34
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	326 410,09			294 049,70
Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00
Autres	1 647 507,92			1 526 796,00
Prestations de services :				
Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00
Sociétés sous égide	0,00			0,00
Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00
Syndic de copropriété	13 296,26			34 030,97
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00
Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00
Gestion des prêts	0,00			0,00
Autres prestations de services	0,00			0,00
Produits des activités annexes :				
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00
Autres	147 614,43			105 324,07
Production stockée (ou déstockage)		0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00			0,00
Immeubles achevés	0,00			0,00
Production immobilisée		0,00	0,00	0,00
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00
Autres productions immobilisées	0,00			0,00
Subventions d'exploitation		18 432,00	0,00	1 960,22
Primes à la construction	0,00			0,00
Subventions d'exploitation diverses	18 432,00			1 960,22
Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 741 591,20	0,00	395 038,44
Provisions pour gros entretien	1 460 727,48			110 200,00
Dépréciations de créances	149 176,02			218 088,44
Autres reprises	131 687,70			66 750,00
Transferts de charges d'exploitation		0,00		0,00
Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00
Autres produits	133 150,55	133 150,55		94 751,02
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00
PRODUITS FINANCIERS		1 438 433,29	0,00	1 189 587,19
De participations (2)		0,00	0,00	0,00
Revenus des actions	0,00			0,00
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00
D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00
Prêts accession	0,00			0,00
Autres	0,00			0,00
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 438 433,29	1 438 433,29		1 189 587,19
Autres (2)	0,00	0,00		0,00
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00
Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		4 364 720,77	0,00	3 047 792,46
Sur opérations de gestion	2 061 546,75	2 061 546,75		927 200,28
Sur opérations en capital		2 303 174,02	0,00	1 883 161,98
Produits des cessions d'éléments d'actif	1 500,00			0,00
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 233 687,45			1 205 322,59
Autres	1 067 986,57			677 839,39
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		237 430,20
Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00
TOTAL DES PRODUITS	48 295 633,64	48 295 633,64	0,00	43 637 601,84

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

9 Solde Intermédiaires de Gestion

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES			
1			2			3	Exercice 2024 4 (1-2)	Exercice 2023 5	
701	Ventes d'immeubles	0,00	601	Achats de terrains	0,00				
70631-70632-70638	Autres produits des activités d'accession	0,00	607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00				
7612	Revenus des parts en S.C.I. de vente	0,00	6031	Variation de stocks : terrains	0,00				
72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat	0,00				
70471-70472	Loyers et redevances des logements en location-accession et accession	0,00	604	Travaux et honoraires	0,00				
			6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00				
				Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers				0,00
					66114				Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers
			7133	Immeubles en cours (inverser le signe)	0,00				
7135	Immeubles achevés (inverser le signe)	0,00							
Total activités d'accession		0,00	Total activités d'accession		0,00	MARGE SUR ACCESSION	0,00	0,00	
7061-7062-70672	Rémunération gestion, location-attrib., prêts	0,00	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00				
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00							
Total activités de prêts		0,00	Total activités de prêts		0,00	MARGE SUR PRETS	0,00	0,00	
7021 (SEM)	Loyers des logements non conventionnés	1 618 849,07	6127	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres	728,60				
7041 (OHLM)									
7023 (SEM)	Loyers des logements conventionnés	27 482 497,46	681112-681113	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	0,00				
7043 (OHLM)			681114-681115						
702 sauf	Autres loyers	2 107 717,05	681122	Agencements et aménagements de terrains	0,00				
7021-7023-7047 (SEM)									
704 sauf			681123-681124 (sauf 68112315, 6811235, 68112415, 6811245)	Constructions locatives	8 423 071,66				
7041-7043-7047			6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	0,00				
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00				
742	Primes à la construction	0,00	Charges d'intérêts nettes de bonif,						
743	Subventions d'exploitation	18 432,00	661121	Op. locatives - Crédits relais, avances	0,00				
777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)	1 233 687,45	661122	Op. locatives - Financements définitifs	3 254 622,43				
7872	Reprise sur provisions réglementées	0,00	661123	Intérêts compensateurs	0,00				
70476	Redevances en bail réel solidaire	0,00	661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00				
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs	0,00	66119	Opération en bail réel solidaire	0,00				
703	Récupération des charges locatives	9 229 331,56		Charges locatives récupérables (total colonne 3 - compte de résultat)	9 769 222,47				
Total activités locatives		41 690 514,59	Total activités locatives		21 447 645,16	MARGE SUR LOCATIF	20 242 869,43	19 330 592,08	
7221	Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)	0,00							
721-7223 sauf 72232	Autres productions immob.	0,00							
7064-7065-7063 (SEM)	Autres prestations de service	13 296,26							
7066-70671-7068									
705	Produits de concession d'aménagement	0,00							
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM	0,00	6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00				
Autres 708	Autres	147 614,43							
Total productions diverses		160 910,69	Total productions diverses		0,00	PRODUCTIONS DIVERSES	160 910,69	139 355,04	
						MARGE BRUTE TOTALE	20 403 780,12	19 469 947,12	
			Consommations de l'exercice en provenance de tiers :						
			602	Achats stockés - Autres approvisionnements	16 229,39				
			6032	Variation des stocks des autres approvisionnements	0,00				
			606	Achats non stockés de matières et fournitures	160 757,94				
			611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	105 329,41				
			613	Locations	18 329,59				
			614	Charges locatives et de copropriétés	126 649,61				
			6151 (OHLM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	474 927,44				
			6152 (OHLM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	3 652 802,12				
			61523 (SEM)		503 755,63				
			6156	Maintenance					
			6158	Autres travaux d'entretien	100 536,91				
			6122-6125	Crédit bail mobilier et immobilier	0,00				
			616	Primes d'assurances	278 200,23				
			621	Personnel extérieur à la société	63 778,03				
			622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	830 709,81				
			623	Publicité, publications, relations publiques	129 074,82				
7583	Produits au dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	625	Déplacements, missions et réceptions	60 071,49				
			6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	371 843,00				
			6285	Redevances	0,00				
			Autres 61 et 62	Autres	324 168,32	Accusé de réception en préfecture 050-275000016-20250523-C-25-003-DE Date de réception préfecture : 23/05/2025			
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00	635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	5 935 610,00				
TOTAL divers		0,00	Total (NR)		13 152 773,74		(13 152 773,74)	(12 912 046,50)	
						VALEUR AJOUTEE	7 251 006,38	6 557 900,62	

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

PRODUITS		CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
N° de compte	1	N° de compte	2		3	Exercice 2024 4 (1-2)	Exercice 2023 5
		631-633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	373 043,48			
		641-6481	Rémunérations	2 949 416,65			
		645-647-6485	Charges sociales	963 262,64			
			Total (NR)	4 285 722,77		(4 285 722,77)	(3 789 076,25)
REPRISES		EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)				2 965 283,61	2 768 824,37
		DOTATIONS					
7811	Reprises sur amortissements	167,70	681118	Amort. des autres immo. incorporelles	44 037,44		
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 460 727,48	68112315 - 6811235	Amort. des autres constructions	130 124,87		
Autres 7815	Sur autres provisions d'exploitation	131 520,00	68112415 - 6811245	Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00		
791	Transferts de charges d'exploitation	0,00	6812	Autres dotations aux amortissements	73 191,86		
751-754-758	Autres produits de gestion courante	133 150,55	6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00		
7816	Sur prov. pour dép. des immobilisations	0,00	68173	Dotations pour dépréciations des stocks	0,00		
78173	Sur prov. pour dép. stocks et en-cours	0,00	68174	Dotations pour dépréciations des créances	0,00		
78174	Sur prov. pour dép. des créances	149 176,02	68157	Dotations aux provisions pour gros entretien	965 581,99		
			Autres 6815	Autres dotations aux provisions	114 530,72		
			654	Pertes sur créances irrécouvrables	185 353,04		
			651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante (NR)	500,00		
Total		1 874 741,75	Total		1 513 319,92	361 421,83	(1 633 765,21)
					RESULTAT D'EXPLOITATION	3 326 705,44	1 135 059,16
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
					QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN		
7611	Revenus des actions	0,00	686 (sauf 6863)	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières	0,00		
7613	Revenus des avances en compte courant et prêts participatifs	0,00					
7619	Autres produits des participations	0,00	Autres 661	Intérêts sur autres opérations	0,00		
762 (sauf 76261 et 76262)	Produits des autres immobilisations financières	0,00	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00		
763-764	Produits des autres créances et valeurs mobilières de placement	1 438 433,29	664-665-666-668	Autres charges financières (1)	0,00		
765-766-768	Autres produits financiers	0,00					
786	Reprises sur dépréciations et provisions financières	0,00					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00					
796 sauf 7963	Transfert de charges financières	0,00					
Total		1 438 433,29	Total		0,00	RESULTAT FINANCIER	1 438 433,29
						1 189 587,19	
					RESULTAT COURANT	4 765 138,73	2 324 646,35
771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 061 546,75	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 223,12		
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 500,00	675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	135 213,45		
778	Autres produits exceptionnels	1 067 986,57	678	Autres charges exceptionnelles	513 547,79		
787 sauf 78725	Reprises sur provisions et dépréciations	0,00	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	0,00		
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	6872-6875	Dotations aux provisions	0,00		
Total		3 131 033,32	Total		649 984,36	RESULTAT EXCEPTIONNEL	2 481 048,96
						562 956,43	
			691-695	Participation des salariés et impôts sur les bénéfices et assimilés	74 372,00	(74 372,00)	(164 458,00)
					RESULTAT DE L'EXERCICE	7 171 815,69	2 723 144,78

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Cotentin

RAPPORT FINANCIER

EXERCICE 2024

Presqu'île Habitat

Compte de résultat

Analyse du Compte de résultat	1
Compte de Résultat Charges / Produits	17
Comparatif de 2020 à 2024	19
Soldes intermédiaires de gestion	22
Capacité d'autofinancement	24
Analyse des charges locatives	25
Evolution des charges locatives 2023 / 2024	26
Tableau de ventilation des charges	27
Tableau de ventilation des produits	28
Analyse du Bilan	29
Bilan Actif / Passif	33
Fonds de roulement et potentiel financier	35

Annexe littéraire

Annexe aux états financiers 2024	36
----------------------------------	----

ANALYSE COMPTE DE RESULTAT 2024

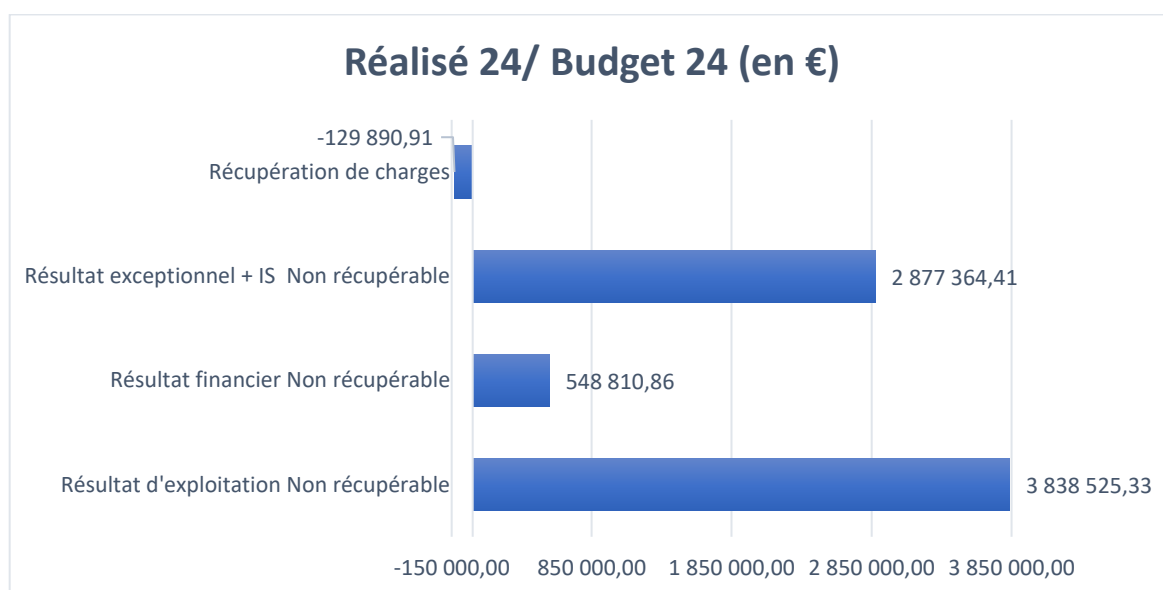
Le budget 2024 prévoyait un RESULTAT de 37 006 €.

L'année 2024 dégage un excédent de 7 171 815.69 € soit une différence de + 7 134 809.69 €

Les principaux écarts entre le compte de résultat et le budget se situent au niveau :

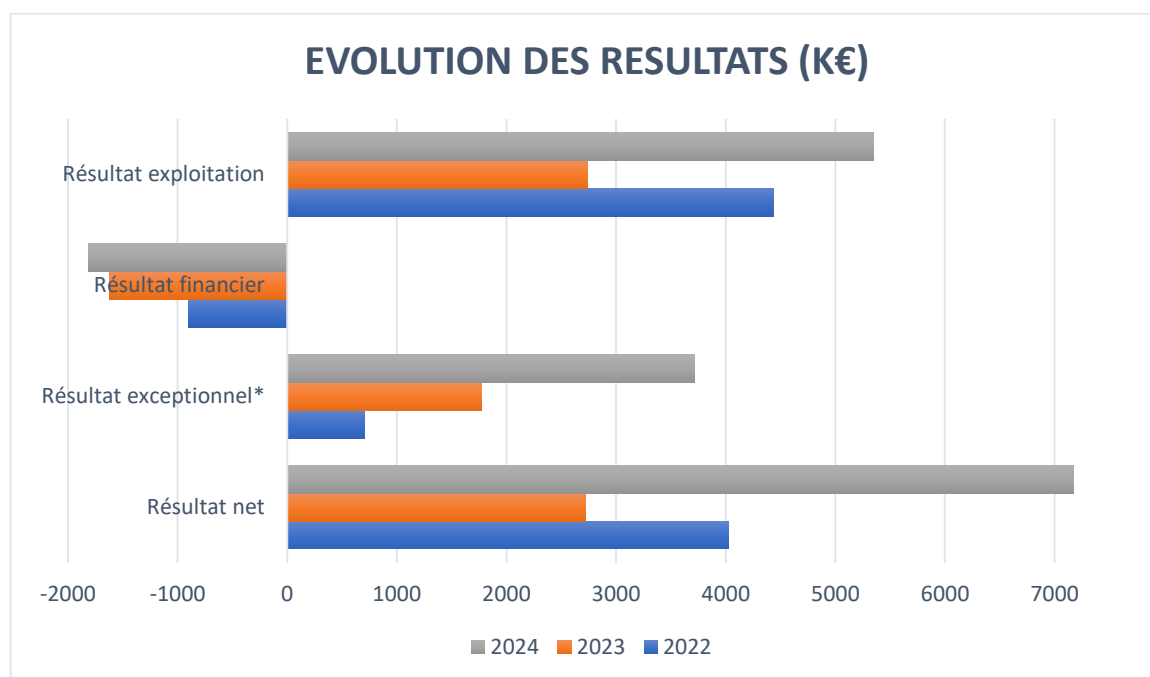
- Des charges : - 5 210 927.05 €
- Des produits : + 1 923 882.64 €

La structure des écarts budgétaires dans la composition du résultat net de Presqu'île-Habitat se présente ainsi :



Une analyse synthétique détaillée par poste vous est présentée dans les pages suivantes.

L'évolution des résultats nets de Presqu'Île-Habitat sur les trois dernières années est la suivante :



*Hors IS

L'évolution du résultat exceptionnel s'explique notamment par les produits liés aux dégrèvements de TFPB suite aux travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie sur le patrimoine de Presqu'Île-Habitat.

En K€	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Dégrèvement de TFPB obtenus	377 k€	879 k€	1 986 k€

Les dégrèvements de TFPB correspondent à des produits exceptionnels qui n'étaient pas évalués lors des précédents budgets prévisionnels.

Le résultat financier est en lien direct avec l'évolution du taux du livret A au cours des 3 dernières années. En effet, 85% des prêts au 31/12/2024 de Presqu'Île-Habitat sont adossés au taux livret A.

Pour rappel, ci-dessous un tableau de l'évolution du taux au cours des 5 dernières années.

Date d'application	Taux du livret A
01/02/2020	0.50%
01/02/2022	1%
01/02/2023	3%
01/02/2024	3%
01/02/2025	2.4%

Il convient de rappeler que les taux des contrats de prêts sont constitués du taux variable auquel s'ajoute une marge (exemple : prêt PLUS de la CDC : Livret A +0.60%).

En termes de tranches de taux, l'encours des prêts de Presqu'Île-Habitat au 31/12/2024 se décompose ainsi :

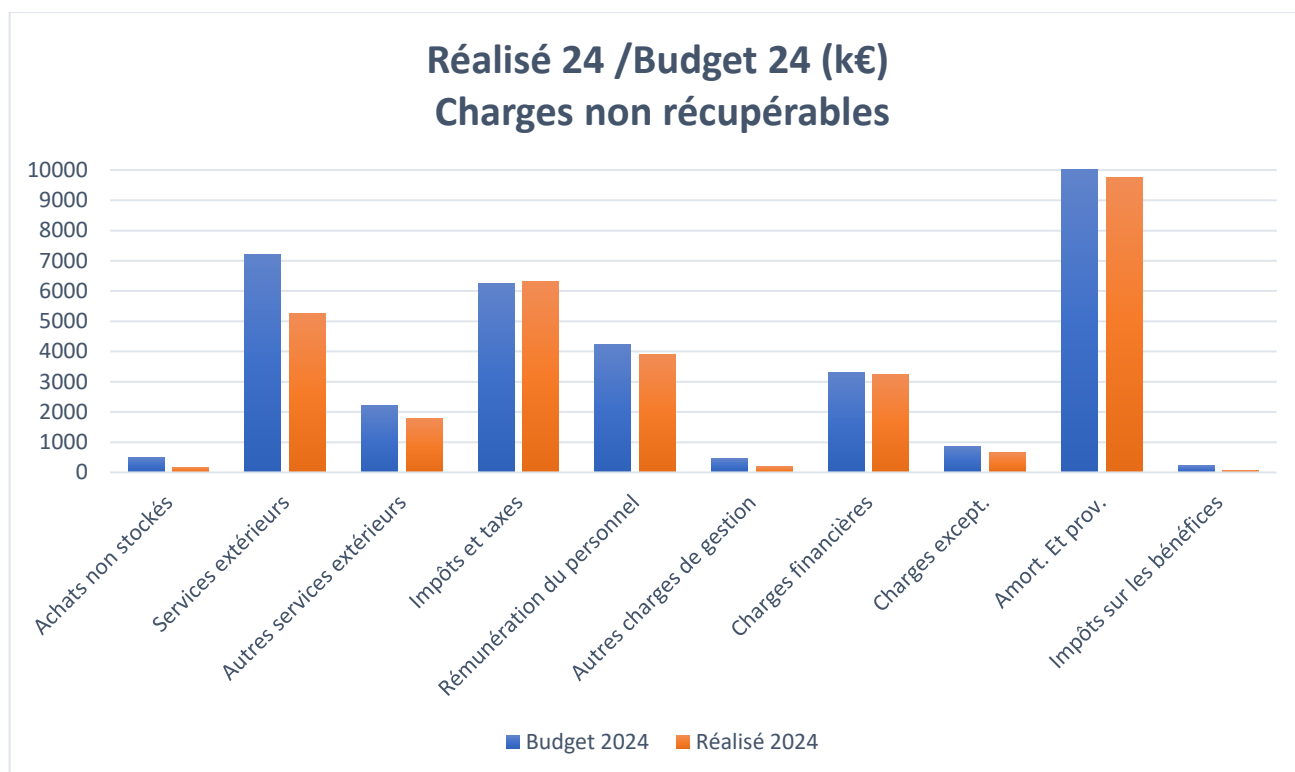
Tranche de taux	Encours	%	Nbre de contrats
4.00% < taux <= 5.00%	20 621 680	21 %	11
3.00% < taux <= 4.00%	56 543 618	57 %	95
Taux <= 3.00%	21 703 950	22 %	128

Par ailleurs, 82% des emprunts de Presqu'Île-Habitat sont en échéances annuelles.

Accusé de réception en préfecture
05/12/2025000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

1 LES CHARGES

	Classe	Budget 2024	Réalisé 2024	en % du réalisé	Ecart réel / budg
60	Achats Non stockés	504 500	176 987	0,43%	- 327 513
61	Services extérieurs	7 219 759	5 267 296	12,81%	-1 952 463
62	Autres services extérieurs	2 202 683	1 773 609	4,31%	- 429 074
63	Impôts et taxes	6 237 868	6 308 653	15,34%	70 785
64	Rémunération du personnel	4 240 824	3 912 679	9,51%	- 328 145
65	Autres charges de gestion	470 000	185 853	0,45%	- 284 147
66	Charges financières	3 315 000	3 254 622	7,91%	- 60 378
67	Charges exceptionnelles	862 000	649 984	1,58%	- 212 016
68	Amortissements et provisions	10 011 843	9 750 539	23,71%	- 261 304
69	Impôts sur les bénéfices	225 000	74 372	0,18%	- 150 628
6.	Charges locatives	11 045 268	9 769 222	23,76%	-1 276 046
TOTAL		46 334 745	41 123 818	100,00%	-5 210 927



A - 60 ACHATS ET FOURNITURES

Ce poste correspond aux achats de fournitures d'eau d'énergie, fournitures et petits équipements.

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	504 500 €	176 987 €
2023	375 500 €	191 294 €

A1. Par rapport au budget 2024, les réalisations sont inférieures de 327 513 €. L'écart s'explique par des dépenses inférieures au budget, principalement sur le poste approvisionnement régie (-159 k€), divers petites fournitures (- 95 k€)

A2. Par rapport aux réalisations 2023, le poste achats et fournitures a diminué de 14 307 €.

Les principales variations sont :

→ Electricité des bureaux	- 9 152 €
→ Fournitures petits matériels informatiques	- 14 810 €
→ Autres matières et fournitures	+ 29 483 €
→ Fournitures informatiques	- 4 474 €
→ Fournitures papiers peint peinture colle	- 16 398 €

Ce poste représente 0,43 % du total des charges.

B - 61 - SERVICES EXTERIEURS

Ce poste regroupe les dépenses d'entretien courant et de gros entretien des bâtiments, les dépenses de maintenance et d'assurances.

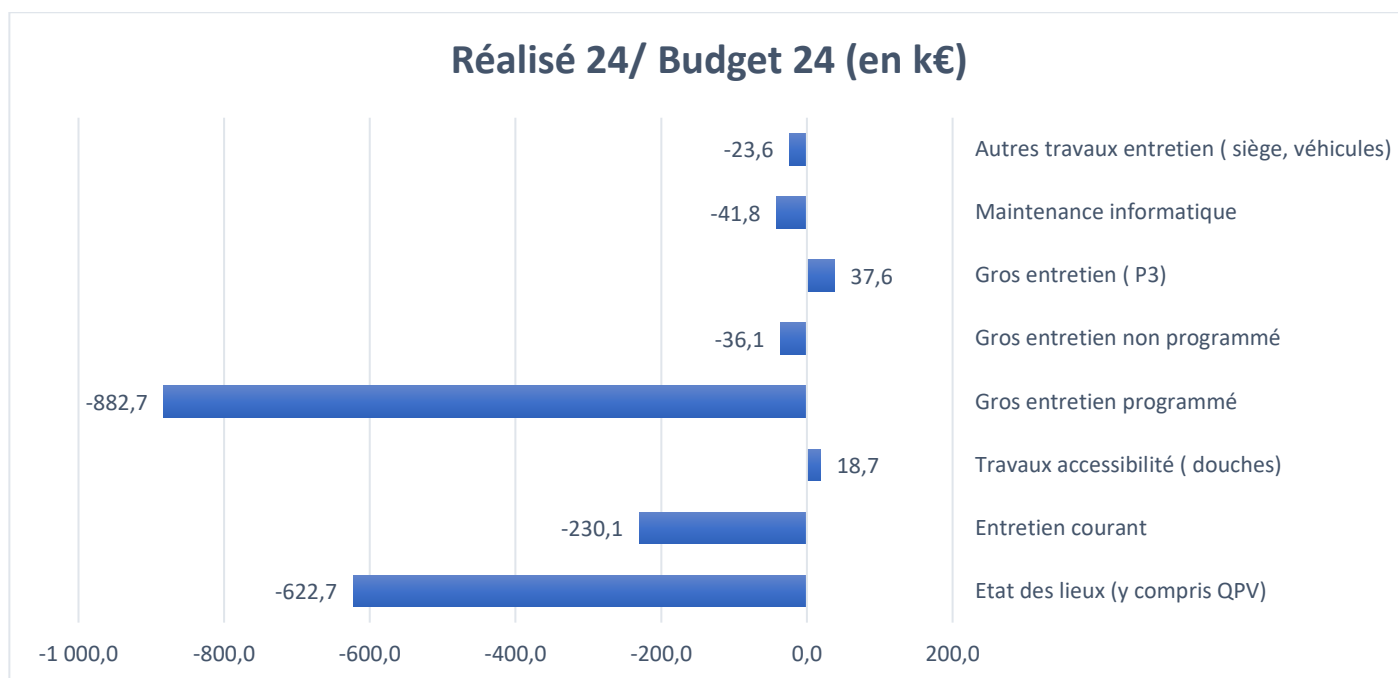
ANNEES	PREVU	REALISE
2024	7 219 759 €	5 267 296 €
2023		5 561 345 €

Les travaux réalisés suites aux états des lieux sont comptabilisés en gros entretien au 31/12/2024. Le coût de ces derniers avait été budgétisé en entretien courant.

Le reclassement est neutralisé dans l'analyse des variations ci-après.

B1. Par rapport au budget 2024, les réalisations sont inférieures de 1 952 463 €, dont :

Charges locatives de copropriétés	- 44 670 €
Sous-traitance générale (incluant l'entretien des espaces verts)	- 128 671 €
Entretien et réparations	- 1 749 617 €



La révision du plan stratégique patrimonial (PSP) courant 2024, à partir, entre autres, d'un diagnostic de l'état technique du patrimoine a engendré une refonte de la programmation des travaux de gros entretien par rapport à ce qui était prévu au budget 2024. En effet, celui-ci était basé sur le PSP initial 2021/2027 voté en Conseil d'Administration le 15/06/2021.

En parallèle, des difficultés d'entreprises titulaires de marchés ont eu pour conséquences des retards d'interventions pour des entretiens courants et des travaux suite à des états des lieux de sortie. La principale problématique concerne les difficultés de recrutements engendrant des défauts de personnel dans les équipes intervenantes. Par ailleurs, Presqu'Ile-Habitat a dû surmonter la liquidation judiciaire en juillet 2024 de l'entreprise titulaire du marché de plomberie. Cela a eu un impact significatif sur le planning des travaux de remises en état des logements (ne permettant pas l'enchaînement successifs des corps de métiers).

B2. Par rapport aux réalisations 2023, les dépenses du poste services extérieurs ont diminué de 293 143 euros.**Cette diminution s'explique essentiellement sur les postes suivants :**

- EDL travaux sortants (y compris QPV) - 351 712 €
- Entretien courant - 232 982 €

Ces variations s'expliquent principalement suite aux retards d'intervention des entreprises (cf. paragraphe B1 : variation par rapport au budget)

- Sous-traitance générale - 62 702 €
- Gros entretien + 192 164 €

Dont +176 k€ de travaux d'accessibilité (remplacement de baignoires par des douches)

- Contrats d'entretien (P3) + 17 586 €
- Maintenance informatique et prestation + 110 729 €

La variation s'explique principalement par des missions d'assistance spécifiques réalisées sur 2024 par l'éditeur du logiciel ERP.

En parallèle, Presqu'Ile-Habitat a mis en place un nouveau marché réseau et de télécommunication avec des changements du lien principal fibre optique et le lien de secours.

Par ailleurs, la protection contre les cyberattaques a été renforcée avec de nouveaux outils.

- Primes d'assurance + 49 940 €

Compte-tenu de la dégradation de la sinistralité depuis la mise en place du contrat dommages aux biens au 01/01/2021, Presqu'Ile-Habitat s'est vu imposé une majoration de +6% du taux au m² (auquel s'est ajouté l'impact de l'indice FFB prévu au contrat).

Il convient d'ajouter que suite à l'application de de l'arrêté du 22 décembre 2023, le taux de la prime ou cotisation additionnelle relative à la garantie "Catastrophe Naturelle" aux contrats d'assurances mentionné à l'article L 125-2 du Code des Assurances a évolué à effet du 1er janvier 2025.

Pour les contrats garantissant les risques "Dommages aux Biens », le taux de 12% a été remplacé par le taux de 20% à partir de cette date.

- Charges de copropriété - 26 811 €

Ce poste représente 12.81 % du total des charges.

C - 62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS

Ce poste regroupe les dépenses de fonctionnement (frais d'honoraires, frais d'actes et contentieux, études diverses annonces et insertions, cotisations, frais postaux et de télécommunications).

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	2 202 683 €	1 773 609 €
2023		1 482 296 €

C1. Par rapport au budget 2024, les réalisations sont inférieures de 429 074 €.

Cet écart s'explique par :

- Une diminution des rémunérations d'intermédiaires et honoraires par rapport au budget de 216 890 €
Dont -102 k€ sur les honoraires audit technique du patrimoine (en lien direct avec les missions d'audits énergétiques DPE)
- Une diminution de la cotisation et prélèvements CGLLS de 128 157 €
- Une diminution des autres postes :
 - 74 093 € du poste annonces insertions
 - 30 249 € des Déplacements, missions et réceptions

C2. Par rapport aux réalisations 2023, on constate une augmentation de 291 313€

- Honoraires et rémunérations + 266 339 €

Suite étalement des missions d'audits énergétiques DPE, l'Office a supporté en 2024 des honoraires d'audit techniques du patrimoine.

Par ailleurs, Presqu'Ile-Habitat s'est fait accompagner dans la définition de sa stratégie patrimoniale par des cabinets (Refonte du PSP, analyse du territoire et des opportunités de diversification). En parallèle, l'Office a lancé une démarche d'enquête de satisfaction par l'intermédiaire d'un outil de sondage d'un prestataire.

Enfin dans le cadre de sa démarche d'optimisation de dégrèvement de TFPB, Presqu'Ile-Habitat a maintenu le recours à un conseiller avocat fiscaliste.

- Personnel extérieur + 4 787 €
- Relations publiques + 11 544 €
- Frais postaux + 14 779 €
- Cotisations - 34 173 €

La cotisation CGLLS est d'un montant de 371 843 € en 2024 contre 445 209 € en 2023.

Ce poste représente 4.31 % du total des charges.

D - 63 - IMPOTS ET TAXES

Il s'agit de la taxe foncière sur les propriétés bâties et des taxes afférentes aux rémunérations.

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	6 237 868 €	6 308 653 €
2023		6 034 105 €

D1. Par rapport au budget 2024, les réalisations sont supérieures de 70 785 €.

- Au titre des taxes foncières et taxe d'habitation + 122 627 €

Les hypothèses budgétaires 2024 retenues étaient au final sous-valorisées par rapport à l'augmentation des taux de cotisation.

- Au titre des taxes liées aux rémunérations - 48 175 €
- Au titre de la taxe sur les véhicules - 3 667 €

D2. Par rapport aux réalisations 2023, les dépenses ont augmenté de 274 549 €.

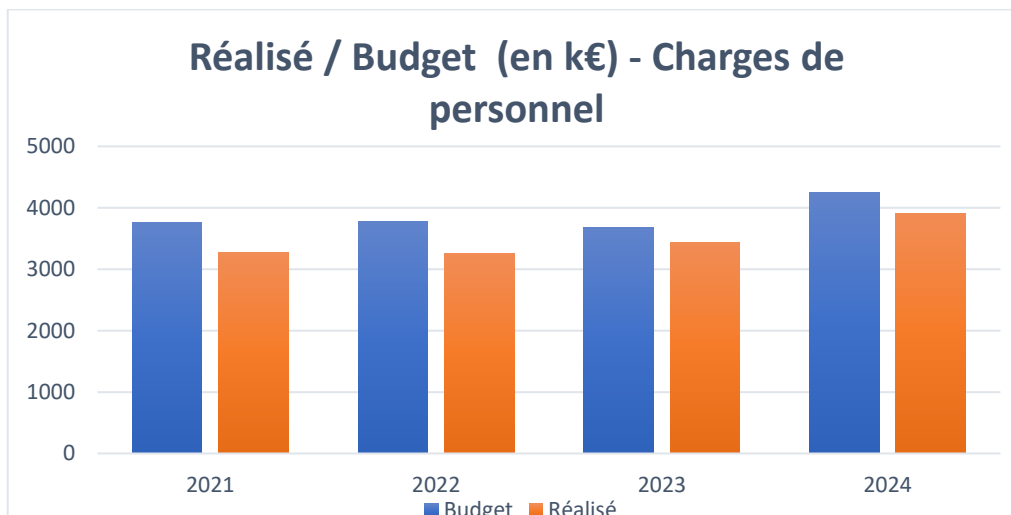
- Les dépenses de taxes foncières ont augmenté de 256 871 €
- Les dépenses de charges fiscales sur salaires sont supérieures de 61 711 € par rapport à 2023

Ce poste représente 15.34 % du total des charges.

E - 64 - CHARGES DE PERSONNEL

Ce poste regroupe les dépenses liées aux salaires et charges sociales.

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	4 240 824 €	3 912 679 €
2023		3 432 812 €



E1. Par rapport au budget 2024, les dépenses sont inférieures de 328 145 €.

Les hypothèses budgétaires retenues dans le cadre du budget se sont basées sur la nécessité d'augmenter les effectifs de Presqu'Île-Habitat. Les remplacements de postes ont tous été pourvus. En parallèle, les ouvertures de postes se poursuivent en 2025.

E2. Par rapport aux réalisations 2023, les dépenses ont augmentés de 479 868 €

La variation s'explique par une démarche de recrutements et d'augmentation des rémunérations du personnel. Par ailleurs, la prime partage de la valeur (PPV) a été reconduite.

Au 31 décembre 2024, le nombre de collaborateurs présents est de 111, pour 107 permanents et 4 CDD (surcroit et remplacement).

L'effectif ETP au 31/12/2024

Effectif Equivalent Temps Plein	Décembre 2023	Janvier 2024	Décembre 2024
FPT	19,80	19,80	18,80
OPH	80,12	80,47	87,82
OPH CDD SURCROIT	1,00	1,52	3,00
OPH CDD remplacement	1,00	1,00	0,97
OPH apprenti	0,00	0,00	0,00
TOTAL ETP	101,92	102.79	110.59

Ce poste représente 9.51 % du total des charges.

F - 65 - CHARGES DE GESTION COURANTE

Il s'agit principalement des admissions en non- valeur et des créances effacées par décision du juge.

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	470 000 €	185 853 €
2023		230 884 €

F1. Par rapport au budget 2024, les dépenses sont inférieures de 284 147 €

- Il y a eu moins de dossiers admis en non- valeur par rapport à ce qui était prévu au budget pour 224 189 €
- Une diminution des créances effacées par décision de justice de 40 458 € par rapport au budget
- Et une diminution des charges de gestion courante de 19 500 €

F2. Par rapport aux réalisations 2023, les charges ont diminué de 45 031 €

- Variation admission non-valeur en € : - 92 977 €.

En nombre de dossiers : 106 dossiers ont été présentés en non - valeur contre 114 en 2023

- Pertes sur créances irrécouvrables par décision de justice : 53 353 €

20 dossiers de liquidation personnelle en 2024. Le montant moyen des dossiers ressort à 2977 € contre 688 € en 2023. 2 dossiers de liquidation personnelle en 2024 se chiffrent à 7 360 € et 8 313 €.

Ce poste représente 0.45 % du total des charges.

G - 66 - CHARGES FINANCIERES

Les intérêts des emprunts sont comptabilisés à ce poste.

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	3 315 000 €	3 254 622 €
2023		2 812 922 €

G1. Par rapport au budget 2024, une diminution de 60 378 € est constatée.

Cette variation par rapport au budget est en lien direct avec les hypothèses prévisionnelles budgétaires retenues de variation du taux de livret A.

G2. Par rapport aux réalisations 2023 on enregistre une augmentation des charges de 441 700 € liée à la variation du taux du livret A sur lequel est indexé la majorité des emprunts (cf. paragraphe préambule des charges)

Ce poste représente 7.91 % du total des charges.

H - 67 - CHARGES EXCEPTIONNELLES

Il s'agit des régularisations de charges, des dépenses relatives aux sinistres, des valeurs nettes comptables des immobilisations cédées.

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	862 000 €	649 984 €
2023		1 279 513 €

H1. Par rapport au budget 2024, les réalisations sont inférieures de 212 016 €

- Les valeurs comptables des composants remplacés sont inférieures de 64 787 €
- Les charges exceptionnelles sont inférieures de 147 229 €
Cela s'explique principalement par des sinistres (bâtiments, dommages ouvrages) moindres que les prévisions budgétaires

H2. Par rapport aux réalisations 2023, on enregistre une diminution de 629 263 €.

Cette diminution est due principalement à :

- Une diminution de la valeur comptable des composants de 466 603 €
- Une diminution des dépenses de sinistres de – 81 324 €
- Une diminution des dépenses exceptionnelles de – 81 035 €.

Ce poste représente 1.58 % du total des charges.

I - 68 - DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Les dotations aux amortissements des immobilisations, des provisions pour gros entretien et créances douteuses sont inscrites à ce chapitre.

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	10 011 843 €	9 750 539 €
2023		10 284 101 €

I1. Par rapport au budget 2023, les réalisations sont inférieures de 261 304 €

→ La dotation pour gros entretien est supérieure de 327 942 €

Cette dotation est assise sur la programmation des travaux de gros entretien prévus au cours des 3 prochaines années.

→ La provision pour charges est supérieure de 64 531 €

→ La provision créances douteuses est inférieure de 350 000 €

I2. Par rapport aux réalisations 2023, les réalisations sont inférieures de 533 562.31 €

La variation est due principalement à la diminution de la dotation provision gros entretien de 345 063 € (en lien avec la refonte du PSP en 2024).

En parallèle, la clôture de l'exercice de Presqu'Ile-Habitat a abouti à une reprise de provision pour dépréciation des créances (contre une dotation de 249 237 € au 31/12/2023)

Les dotations aux amortissements sur les immobilisations constatées au 31/12/2024 s'élèvent à 8 670 426 € (contre 8 654 702 € en 2023)

Ce poste représente 23.71 % du total des charges.

J - 69 – IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	225 000 €	74 372 €
2023		164 458 €

I1. Par rapport au budget 2024, la dépense est inférieure de 150 628 €.

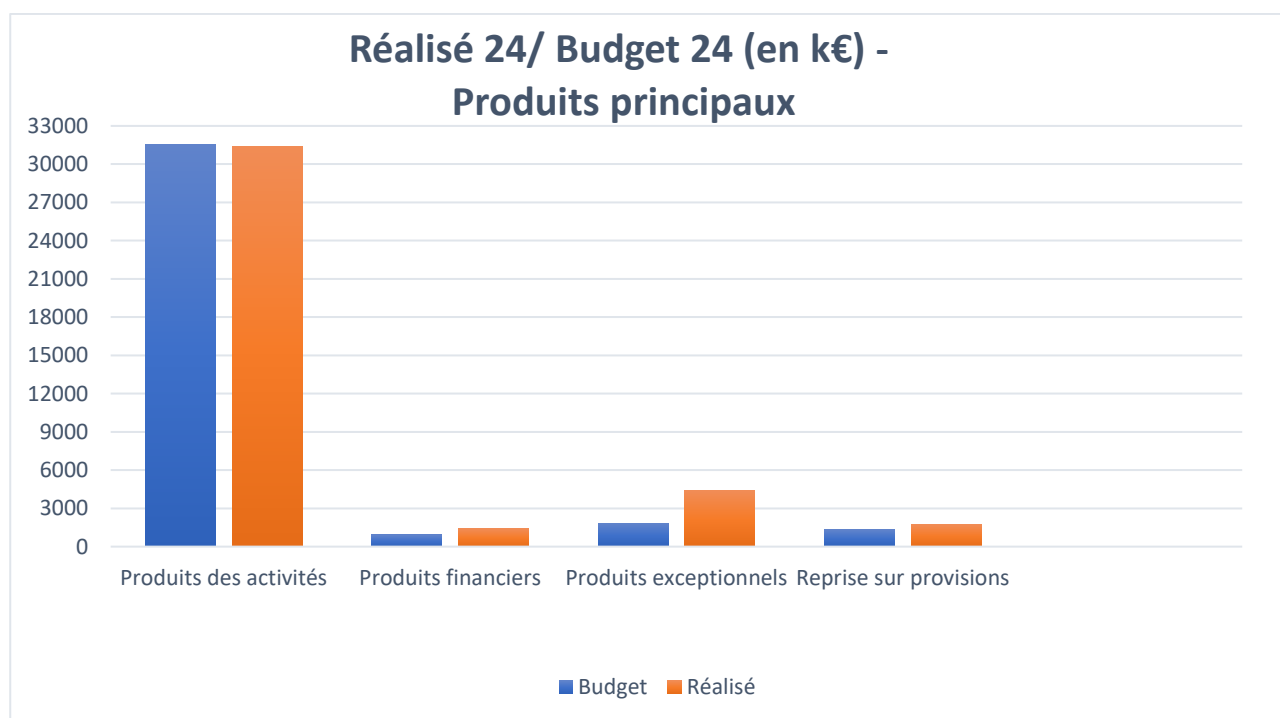
Cet impôt est lié aux activités taxables à l'impôt sur les sociétés (loyers des logements non conventionnés et des commerces).

I2. Par rapport aux réalisations 2023, les réalisations sont inférieures de 90 086 €

Ce poste représente 0.18 % du total des charges.

2 LES PRODUITS

Classe		Budget 2024	Réalisé 2024	en % du réalisé	Ecart réal / budg
ACTIVITE LOCATIVE				0,00%	-
70	Produits des activités	31 569 580	31 369 974	64,95%	- 199 606
72	Production immobilisée			0,00%	-
74	Subventions d'exploitation	15 000	18 432	0,04%	3 432
75	Autres produits d'exploitation	11 903	133 151	0,28%	121 248
76	Produits financiers	950 000	1 438 433	2,98%	488 433
77	Produits exceptionnels	1 850 000	4 364 721	9,04%	2 514 721
78	Reprise sur provisions	1 340 000	1 741 591	3,61%	401 591
7.	Recettes locatives	10 635 268	9 229 332	19,11%	-1 405 936
TOTAL		46 371 751	48 295 634	100,00%	1 923 883



A - 70 - PRODUITS DES ACTIVITES

Ce poste recense l'intégralité des loyers facturés à nos locataires.

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	31 569 580 €	31 369 974 €
2023		29 991 816 €

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

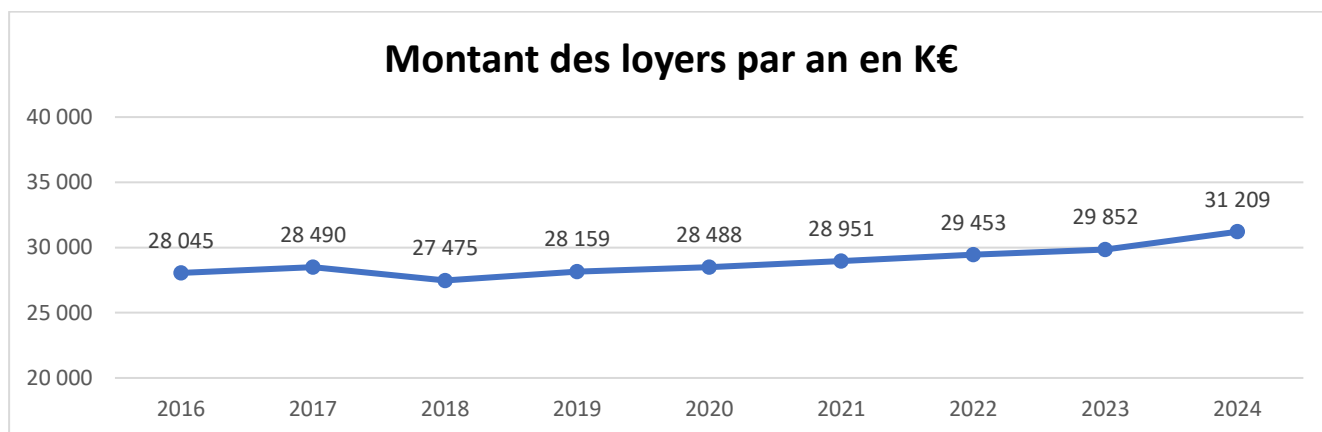
A1. Par rapport au budget 2024, les réalisations sont supérieures de 199 606 €

- Les recettes des loyers sont supérieures de 191 616 €.
- Les autres produits sont inférieurs de 7 989 €.

A2. Par rapport aux réalisations 2023, les recettes ont augmentés de 1 378 158 €

En 2024, les loyers ont été revalorisés de 3.5 %. Par ailleurs, Presqu'île-Habitat a appliqué des loyers à la relocation

En janvier 2024, 12 équivalents logements (FJT) ont été mis en location sur la commune de Valognes. Cette livraison est la première sur cette commune centrale de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et marque la dynamique de renforcement de la présence de Presqu'île-Habitat dans les Petites Villes de Demain.

**B - 72 - PRODUCTION IMMOBILISEE**

Il s'agit des frais financiers imputés sur le coût des opérations de construction.

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	0 €	0 €
2023		0 €

Aucune production immobilisée au cours de l'exercice

C - 74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	15 000 €	18 432 €
2023		1 960 €

C1. Par rapport au budget 2024, les recettes sont supérieures de 3 432 €

C2. Par rapport aux réalisations 2023, les subventions d'exploitations sont en augmentation. Sur l'exercice, Presqu'Île-Habitat a perçu une subvention suite à la mise en place de la plateforme Klaro à disposition des locataires. Celle-ci leur permet de connaître leur éligibilité à différentes aides financières.

D - 75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	11 903 €	133 151 €
2023		94 751 €

D1. Par rapport au budget 2024, les recettes sont supérieures de 121 247 €.

Ont été comptabilisées dans ce chapitre, non prévu au budget, les sommes reçues dans le cadre des certificats d'économie d'énergie pour un montant de 116 868 €.

D2. Par rapport aux réalisations 2023, les recettes sont supérieures de 38 400 €.

Cela s'explique, principalement, par les certificats d'économie d'énergie. Au cours de l'exercice Presqu'Île-Habitat a perçu 116 868 € (contre 74 814 € en 2023).

E - 76 - PRODUITS FINANCIERS

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	950 000 €	1 438 433 €
2023		1 189 587 €

E1. Par rapport au budget 2024, les recettes sont supérieures de 488 433 €.

Du essentiellement à l'augmentation des taux d'intérêts (livret A 3% sur l'année civile complète)

E2. Par rapport aux réalisations 2023, les recettes sont supérieures de 248 846 €.

En fonction de la trésorerie disponible et du taux des placements, les produits financiers sont plus ou moins élevés.

Les produits financiers sont issus de livrets d'épargne et mais aussi de placements en comptes à terme entièrement alloué aux financements destinés à la transition environnementale.

F - 77 - PRODUITS EXCEPTIONNELS

Ce poste regroupe principalement les indemnités liées aux sinistres et la quote-part des subventions d'investissement.

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	1 850 000 €	4 364 721 €
2023		2 810 362 €

F1.Par rapport au budget 2024, les réalisations sont supérieures de 2 514 721€

Les dégrèvements de TFPB (1 985 832 €) n'étaient budgétés que pour un montant de 200 000 €. Ils sont liés aux travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie.

Les indemnités d'assurance sinistres sont supérieures de 17 586 €.

F2.Par rapport aux réalisations 2023, les recettes sont supérieures de 1 554 359€

Variation est essentiellement due aux dégrèvements de la TFPB (+ 1 106 910 €), aux autres produits exceptionnels (+ 272 033 €) et aux indemnités d'assurances (+ 67 683 €). Les autres produits exceptionnels correspondent principalement aux boucliers tarifaires électricité du 2nd semestre 2023 perçu en 2024 et au solde du dossier des auvents de l'immeuble en copropriété situé 5 au 49 boulevard Schuman.

G - 78 - REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Il s'agit des reprises sur les réserves constituées pour couvrir les dépenses de gros entretien et les créances douteuses.

ANNEES	PREVU	REALISE
2024	1 340 000 €	1 741 591 €
2023		632 469 €

G1. Par rapport au budget 2024, les réalisations sont supérieures de 401 591 €

La différence significative par rapport au budget s'explique par la provision gros entretien. Les travaux prévus dans le cadre de cette provision ont été revus courant de l'année 2024 en lien avec la refonte du Plan Stratégique Patrimonial.

G2. Par rapport aux réalisations 2023, la variation de + 1 109 122 €

Les autres provisions, pour risques et charges et créances douteuses, varient d'une année à l'autre. La variation est d'autant plus significative à la clôture 31/12/2024 suite à la révision du PSP.

COMPTE DE RESULTAT 2024

CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS
2	3	4	5		6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			37 144 839,16	0,00	36 657 563,54
CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			14 631 087,36	0,00	14 369 982,44
Achats stockés :					
Terrains		0,00	0,00		0,00
Approvisionnements	16 119,86	16 229,39	32 349,25		25 717,65
Variation des stocks :					
Achats non stockés de matières et fournitures	2 061 194,94	160 757,94	2 221 952,88		2 462 848,08
Services extérieurs :					
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	4 318 868,16	105 329,41	4 424 197,57		4 150 293,63
Locations		18 329,59	18 329,59		12 189,55
Charges locatives et de copropriétés	10 677,95	126 649,61	137 327,56		162 873,96
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	552 200,15	474 927,44	1 027 127,59		1 182 265,02
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	3 652 802,12	3 652 802,12		3 794 763,99
Maintenance		503 755,63	503 755,63		393 026,96
Autres travaux d'entretien		100 536,91	100 536,91		89 424,72
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		728,60	728,60		728,60
Primes d'assurances		278 200,23	278 200,23		228 259,77
Personnel extérieur à la société	218 133,90	63 778,03	281 911,93		255 961,21
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	236 000,06	830 709,81	1 066 709,87		746 589,33
Publicité, publications, relations publiques		129 074,82	129 074,82		113 080,42
Déplacements, missions et réceptions		60 071,49	60 071,49		32 573,06
Cotisations et prélèvements CGLLS		371 843,00	371 843,00		445 209,00
Redevances		0,00	0,00		0,00
Autres	0,00	324 168,32	324 168,32		274 177,49
Impôts, taxes et versements assimilés			7 953 209,06	0,00	7 624 407,25
Sur rémunérations	61 942,58	373 043,48	434 986,06		417 134,25
Taxes foncières	0,00	5 876 277,00	5 876 277,00		5 619 406,00
Autres	1 582 613,00	59 333,00	1 641 946,00		1 587 867,00
Charges de personnel			4 624 151,16	0,00	4 148 188,61
Salaires et traitements	561 053,99	2 949 416,65	3 510 470,64		3 159 218,94
Charges sociales	150 417,88	963 262,64	1 113 680,52		988 969,67
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			9 750 538,54	0,00	10 284 100,85
Dotations aux amortissements et dépréciations :					
Immobilisations locatives		8 423 071,66	8 423 071,66		8 391 430,57
Autres immobilisations		247 354,17	247 354,17		263 271,85
Dotations aux provisions :					
Provisions pour gros entretien		965 581,99	965 581,99		1 310 645,25
Autres provisions		114 530,72	114 530,72		69 516,18
Autres charges			185 853,04	0,00	230 884,39
Pertes sur créances irrécouvrables		185 353,04	185 353,04		224 277,97
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	500,00	500,00		6 606,42
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00
CHARGES FINANCIERES			3 254 622,43	0,00	2 812 922,08
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00
Charges d'intérêts (2) :					
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		3 254 622,43	3 254 622,43		2 812 922,08
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0,00		0,00
Autres charges financières		0,00	0,00		0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			649 984,36	0,00	1 279 513,44
Sur opérations de gestion		1 223,12	1 223,12		1 489,49
Sur opérations en capital :			648 761,24	0,00	1 278 023,95
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		135 213,45	135 213,45		601 817,27
Autres		513 547,79	513 547,79		676 206,68
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	0,00
Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00
Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		74 372,00	74 372,00		164 458,00
TOTAL DES CHARGES	9 769 222,47	31 354 595,48	41 123 817,95	0,00	40 914 457,06
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			7 171 815,69	0,00	2 723 144,78

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

PRODUITS 2	Exercice 2024			Exercice 2023
	DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		42 492 479,58	0,00	39 400 222,19
Produits des activités		40 599 305,83	0,00	38 908 472,51
Ventes de terrains lotis	0,00			0,00
Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00
Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00
Récupération des charges locatives	9 229 331,56			8 916 656,11
Loyers :				
Loyers des logements non conventionnés	1 618 849,07			1 621 725,37
Loyers des logements conventionnés	27 482 497,46			26 348 807,95
Suppléments de loyers	133 799,04			61 082,34
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	326 410,09			294 049,70
Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00
Autres	1 647 507,92			1 526 796,00
Prestations de services :				
Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00
Sociétés sous égide	0,00			0,00
Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00
Syndic de copropriété	13 296,26			34 030,97
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00
Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00
Gestion des prêts	0,00			0,00
Autres prestations de services	0,00			0,00
Produits des activités annexes :				
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00
Autres	147 614,43			105 324,07
Production stockée (ou déstockage)		0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00			0,00
Immeubles achevés	0,00			0,00
Production immobilisée		0,00	0,00	0,00
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00
Autres productions immobilisées	0,00			0,00
Subventions d'exploitation		18 432,00	0,00	1 960,22
Primes à la construction	0,00			0,00
Subventions d'exploitation diverses	18 432,00			1 960,22
Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 741 591,20	0,00	395 038,44
Provisions pour gros entretien	1 460 727,48			110 200,00
Dépréciations de créances	149 176,02			218 088,44
Autres reprises	131 687,70			66 750,00
Transferts de charges d'exploitation		0,00		0,00
Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00
Autres produits	133 150,55	133 150,55		94 751,02
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00
PRODUITS FINANCIERS		1 438 433,29	0,00	1 189 587,19
De participations (2)		0,00	0,00	0,00
Revenus des actions	0,00			0,00
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00
D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00
Prêts accession	0,00			0,00
Autres	0,00			0,00
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 438 433,29	1 438 433,29		1 189 587,19
Autres (2)	0,00	0,00		0,00
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00
Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		4 364 720,77	0,00	3 047 792,46
Sur opérations de gestion	2 061 546,75	2 061 546,75		927 200,28
Sur opérations en capital		2 303 174,02	0,00	1 883 161,98
Produits des cessions d'éléments d'actif	1 500,00			0,00
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 233 687,45			1 205 322,59
Autres	1 067 986,57			677 839,39
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		237 430,20
Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00
TOTAL DES PRODUITS	48 295 633,64	48 295 633,64	0,00	43 637 601,84

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

COMPTE DE RESULTAT - PART OFFICE
COMPARATIF DES CHARGES DE 2020 à 2024
(en milliers d'euros)

Postes	2020	2021	2022	2023	2024	% évolution 2024/2023
60 - ACHATS ET FOURNITURES	214	220 787	182 001	191 294	176 987	-7,48%
Achat PSLA	0	0	0			
ACHATS	214	220 787	182 001	191 294	176 987	-7,48%
Electricité + eau (gardiens)	0	0	0	0		
Electricité + eau (bureaux)	29	24 833	28 236	46 690	37 146	-20,44%
Carburant	15	13 383	15 254	14 724	14 041	-4,64%
Petit équipement	98	86 326	39 978	51 053	37 794	-25,97%
Fournitures bureau et informatique	22	28 413	29 237	24 493	16 838	-31,25%
Autres fournitures et approvisionnements	50	67 831	69 296	54 334	71 168	30,98%
61 - SERVICES EXTERIEURS	4 657	5 468 419	6 042 732	5 561 345	5 267 296	-5,29%
Redevance loyers + locations	21	25 850	21 462	12 918	19 058	47,53%
Chauffage Bureaux	11	15 447	14 220	16 178	16 173	-0,03%
Entretien courant	2 547	2 836 836	3 303 055	859 763	564 084	-34,39%
Gros entretien	963	1 532 920	1 382 418	3 404 166	3 244 618	-4,69%
Contrat entretien	382	338 328	437 466	390 598	408 185	4,50%
Autres travaux entretien	80	89 887	90 118	89 425	100 537	12,43%
Assurances	284	222 020	206 372	228 260	278 200	21,88%
Services et maintenance informatique	275	301 837	363 225	393 027	503 756	28,17%
Divers	7	9 347	8 408	13 550	6 036	-55,45%
Charges de copropriété	87	95 946	215 988	153 460	126 650	-17,47%
62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS	1 449	1 535 823	1 492 327	1 482 296	1 773 609	19,65%
Rémunérations intermédiaires	591	617 766	478 535	462 777	729 115	57,55%
Personnel extérieur	71	76 781	24 566	58 991	63 778	8,11%
Frais de contentieux et de procédure	89	112 076	110 681	109 038	101 595	-6,83%
Annonces - Insertions -	19	27 221	11 824	11 669	16 119	38,14%
Relations publiques	24	29 764	90 562	101 412	112 956	11,38%
Voyages déplacements, mission, receptions	19	17 484	22 711	32 573	60 071	84,42%
Frais postaux et télécommunication	147	149 526	182 063	133 748	152 949	14,36%
Concours divers et redevances	449	465 043	523 874	532 502	498 329	-6,42%
Divers frais bancaire	40	40 163	47 511	39 586	38 697	-2,25%
63 - IMPOTS ET TAXES	5 129	5 250 082	5 439 642	6 034 105	6 308 653	4,55%
Taxe sur salaires	232	234 486	226 350	235 071	280 245	19,22%
Autres taxes + formation	59	110 763	89 034	121 194	92 799	-23,43%
Impôts fonciers	4 780	4 849 483	5 067 524	5 619 406	5 876 277	4,57%
Taxe locative Office	52	53 123	54 620	56 182	56 451	0,48%
Vignette, redevance audiovisuelle, Tvs	6	2 227	2 114	2 252	2 882	27,98%
64 - CHARGES DE PERSONNEL	3 304	3 277 000	3 253 692	3 432 812	3 912 679	13,98%
Rémunération du personnel	2 418	2 391 343	2 387 193	2 512 334	2 876 610	14,50%
Charges sociales	679	660 762	639 715	676 780	784 502	15,92%
Autres charges	207	224 895	226 783	243 698	251 567	3,23%
A REPORTER	14 753	15 752 112	16 410 394	16 701 851	17 439 225	1,78%

COMPTE DE RESULTAT - PART OFFICE
COMPARATIF DES CHARGES DE 2020 à 2024
(en milliers d'euros)

Postes	2020	2021	2022	2023	2024	% évolution 2024/2023
REPORT	14 753	15 752 112	16 410 394	16 701 851	17 439 225	4,41%
65 - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	537	531 326	368 127	230 884	185 853	-19,50%
créances douteuses	531	524 111	361 590	224 278	185 353	-17,36%
divers (charges de gestion courante)	6	7 216	6 537	6 606	500	-92,43%
66 - CHARGES FINANCIERES	1 262	1 194 242	1 339 129	2 812 922	3 254 622	15,70%
Intérêts des emprunts	1 262	1 194 242	1 295 399	2 812 922	3 254 622	15,70%
divers	0	0	43 730	0	0	
67 - CHARGES EXCEPTIONNELLES	960	1 264 962	2 202 403	1 279 513	649 984	-49,20%
Divers (671+675+ 678)	960	1 264 962	2 202 403	1 279 513	649 984	-49,20%
68 - DOTATIONS	14 166	10 303 313	9 223 775	10 284 101	9 750 539	-5,19%
Dotation aux amortissements	7 976	8 113 625	8 340 339	8 654 702	8 670 426	0,18%
- amortissements immeubles de rapport (dont sol d'autrui)	7 450	7 600 631	7 804 676	8 108 581	8 104 974	-0,04%
- amortissements bat administratif	130	129 834	130 125	130 125	130 125	0,00%
- amortissements tx amélioration/réhabilitation	157	159 917	159 995	160 249	195 498	22,00%
- amortissements VRD (dont sol d'autrui)	123	122 600	122 600	122 600	122 600	0,00%
- amortissements des logiciels	53	34 329	43 413	48 917	44 037	-9,98%
- amortissements mat bureau et informatique	22	29 253	53 482	52 142	35 662	-31,61%
- amortissements mat, technique et outillage	1	822	685	110	466	323,52%
- amortissements matériel de transport	17	18 962	14 428	22 662	29 280	29,21%
- amortissements mobilier	22	14 003	7 660	6 042	5 229	-13,47%
- amortissements divers	1	3 273	3 273	3 273	2 555	-21,94%
Dotation aux provisions	6 190	2 189 689	883 436	1 629 398	1 080 113	-33,71%
Provision Gros Entretien	3 509	1 908 612	536 514	1 310 645	965 582	-26,33%
Provision pour risques et charges	131	146 101	39 743	69 516	114 531	64,75%
Provision créances douteuses	330	134 976	254 287	249 237	0	-100,00%
Provision exceptionnelles	2 220	0	52 893	0	0	
69 - IMPOTS SUR LES BENEFICES	196	212 591	217 477	164 458	74 372	-54,78%
VACANCE (CHARGES)	326	371 029	315 443	524 071	539 891	3,02%
TOTAL DES CHARGES	32 200	29 629 576	30 076 748	31 997 801	31 894 486	-0,32%

COMPTE DE RESULTAT - PART OFFICE
COMPARATIF DES PRODUITS DE 2020 à 2024
(en milliers d'euros)

Postes	2020 (k€)	2021	2022	2023	2024	% évolution 2024/2023
704 - LOYERS	28 488	28 950 532	29 452 770	29 852 461	31 209 064	4,54%
Loyers (cptes 7041 - 7042-7043-7048)	26 670	27 177 315	27 700 639	28 031 616	29 235 146	4,29%
Autres loyers (cptes 7044-7045-7046-7048)	1 818	1 773 217	1 752 132	1 820 846	1 973 918	8,41%
706 708 72 - AUTRES PRODUITS	147	155 337	220 163	139 355	160 911	15,47%
Produits divers (706-708-72)	147	155 337	220 163	139 355	160 911	15,47%
701 71 - PRODUCTION STOCKEE et VENTE D'IMMEUBLE	1	15 446	0	0	0	
74 - SUBVENTIONS	89	120 920	82 977	1 960	18 432	840,30%
Subventions diverses	89	120 920	82 977	1 960	18 432	840,30%
76 - PRODUITS FINANCIERS	145	154 071	438 412	1 189 587	1 438 433	20,92%
75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	674	295 950	107 889	94 751	133 151	40,53%
77 - PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 873	3 446 159	2 183 285	2 810 362	4 364 721	55,31%
Produits sur opérations de gestion	1 890	2 131 467	446 639	927 200	2 061 547	122,34%
Produits des cessions d'éléments d'actif	3	0	77 000	0	1 500	100,00%
Quote part des subventions investissements	1 192	1 181 971	1 256 573	1 205 323	1 233 687	2,35%
Autres Produits exceptionnels	788	132 721	403 073	677 839	1 067 987	57,56%
78 - REPRISES SUR PROVISIONS	2 761	6 252 210	1 613 965	632 469	1 741 591	175,36%
Reprise sur immobilisations corporelles				0	168	100,00%
Reprise provision Gros Entretien	2 174	3 508 967	493 171	110 200	1 460 727	1225,52%
Reprise provision créances douteuses	453	431 341	252 538	218 088	149 176	-31,60%
Reprise provision risques et charges	134	379 311	88 070	66 750	131 520	97,03%
Reprise provisions exceptionnelles	0	1 932 591	780 186	237 430	0	-100,00%
TRANSFERTS DE CHARGES	0	0	0	0	0	
Transferts de charges						
TOTAL DES PRODUITS	36 178	39 390 626	34 099 461	34 720 946	39 066 302	12,52%
Charges	32 200	29 629 576	30 076 748	31 997 801	31 894 486	-0,32%
Produits	36 178	39 390 626	34 099 461	34 720 946	39 066 302	12,52%
RESULTAT NET	3 978	9 761 050	4 022 712	2 723 145	7 171 816	163,37%

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION 2024

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
1			2			3	Exercice 2024 4 (1-2)	Exercice 2023 5
701	Ventes d'immeubles	0,00	601	Achats de terrains	0,00			
70631-70632-70638	Autres produits des activités d'accession	0,00	607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00			
7612	Revenus des parts en S.C.I. de vente	0,00	6031	Variation de stocks : terrains	0,00			
72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat	0,00			
70471-70472	Loyers et redevances des logements en location-accession et accession	0,00	604	Travaux et honoraires	0,00			
			6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00			
			Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers	0,00			
			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00			
			7133	Immeubles en cours (inverser le signe)	0,00			
			7135	Immeubles achevés (inverser le signe)	0,00			
Total activités d'accession		0,00	Total activités d'accession		0,00	MARGE SUR ACCESSION	0,00	0,00
7061-7062-70672	Rémunération gestion, location-atr..., prêts	0,00	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00			
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00						
Total activités de prêts		0,00	Total activités de prêts		0,00	MARGE SUR PRETS	0,00	0,00
7021 (SEM) 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	1 618 849,07	6127	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres	728,60			
7023 (SEM) 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	27 482 497,46	681112-681113 681114-681115	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	0,00			
702 sauf 7021-7023-7047 (SEM) 704 sauf 7041-7043-7047	Autres loyers	2 107 717,05	681122	Agencements et aménagements de terrains	0,00			
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	681123-681124 (sauf 68112315, 6811235, 68112415, 6811245)	Constructions locatives	8 423 071,66			
742	Primes à la construction	0,00	6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	0,00			
743	Subventions d'exploitation	18 432,00	6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00			
777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)	1 233 687,45	Charges d'intérêts nettes de bonif,					
7872	Reprise sur provisions réglementées	0,00	661121	Op. locatives - Crédits relais, avances	0,00			
70476	Redevances en bail réel solidaire	0,00	661122	Op. locatives - Financements définitifs	3 254 622,43			
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs	0,00	661123	Intérêts compensateurs	0,00			
703	Récupération des charges locatives	9 229 331,56	661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00			
			66119	Opération en bail réel solidaire	0,00			
				Charges locatives récupérables (total colonne 3 - compte de résultat)	9 769 222,47			
Total activités locatives		41 690 514,59	Total activités locatives		21 447 645,16	MARGE SUR LOCATIF	20 242 869,43	19 330 592,08
7221	Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)	0,00						
721-7223 sauf 72232	Autres productions immob.	0,00						
7064-7065-7063 (SEM) 7066-70671-7068	Autres prestations de service	13 296,26						
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM	0,00						
Autres 708	Autres	147 614,43						
Total productions diverses		160 910,69	Total productions diverses		0,00	PRODUCTIONS DIVERSES	160 910,69	139 355,04
						MARGE BRUTE TOTALE	20 403 780,12	19 469 947,12
			Consommations de l'exercice en provenance de tiers :					
			602	Achats stockés - Autres approvisionnements	16 229,39			
			6032	Variation des stocks des autres approvisionnements	0,00			
			606	Achats non stockés de matières et fournitures	160 757,94			
			611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	105 329,41			
			613	Locations	18 329,59			
			614	Charges locatives et de copropriétés	126 649,61			
			6151 (OHLM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	474 927,44			
			61521 (SEM)					
			6152 (OHLM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	3 652 802,12			
			61523 (SEM)					
			6156	Maintenance	503 755,63			
			6158	Autres travaux d'entretien	100 536,91			
			6122-6125	Crédit bail mobilier et immobilier	0,00			
			616	Primes d'assurances	278 200,23			
			621	Personnel extérieur à la société	63 778,03			
			622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	830 709,81			
			623	Publicité, publications, relations publiques	129 074,82			
			625	Déplacements, missions et réceptions	60 071,49			
			6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	371 843,00			
			6285	Redevances	0,00			
			Autres 61 et 62	Autres				
			635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés				
TOTAL divers		0,00	Total (NR)		13 152 773,74		(13 152 773,74)	(12 912 046,50)
						VALEUR AJOUTEE	7 251 006,38	6 557 900,62

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

PRODUITS		CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
N° de compte	1	N° de compte	2		3	Exercice 2024 4 (1-2)	Exercice 2023 5
		631-633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	373 043,48			
		641-6481	Rémunérations	2 949 416,65			
		645-647-6485	Charges sociales	963 262,64			
			Total (NR)	4 285 722,77		(4 285 722,77)	(3 789 076,25)
REPRISES		EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)				2 965 283,61	2 768 824,37
		DOTATIONS					
7811	Reprises sur amortissements	167,70	681118	Amort. des autres immo. incorporelles	44 037,44		
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 460 727,48	68112315 - 6811235	Amort. des autres constructions	130 124,87		
Autres 7815	Sur autres provisions d'exploitation	131 520,00	68112415 - 6811245	Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00		
791	Transferts de charges d'exploitation	0,00	6812	Autres dotations aux amortissements	73 191,86		
751-754-758	Autres produits de gestion courante	133 150,55	6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00		
7816	Sur prov. pour dép. des immobilisations	0,00	68173	Dotations pour dépréciations des stocks	0,00		
78173	Sur prov. pour dép. stocks et en-cours	0,00	68174	Dotations pour dépréciations des créances	0,00		
78174	Sur prov. pour dép. des créances	149 176,02	68157	Dotations aux provisions pour gros entretien	965 581,99		
			Autres 6815	Autres dotations aux provisions	114 530,72		
			654	Pertes sur créances irrécouvrables	185 353,04		
			651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante (NR)	500,00		
	Total	1 874 741,75		Total	1 513 319,92	361 421,83	(1 633 765,21)
					RESULTAT D'EXPLOITATION	3 326 705,44	1 135 059,16
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
7611	Revenus des actions	0,00	686 (sauf 6863)	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions -			
7613	Revenus des avances en compte courant et prêts participatifs	0,00		Charges financières	0,00		
7618	Autres produits des participations	0,00	Autres 661	Intérêts sur autres opérations	0,00		
762 (sauf 76261 et 76262)	Produits des autres immobilisations financières	0,00	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00		
763-764	Produits des autres créances et valeurs mobilières de placement	1 438 433,29	664-665-666-668	Autres charges financières (1)	0,00		
765-766-768	Autres produits financiers	0,00					
786	Reprises sur dépréciations et provisions financières	0,00					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00					
796 sauf 7963	Transfert de charges financières	0,00					
	Total	1 438 433,29		Total	0,00	1 438 433,29	1 189 587,19
					RESULTAT COURANT	4 765 138,73	2 324 646,35
771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 061 546,75	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 223,12		
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 500,00	675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	135 213,45		
778	Autres produits exceptionnels	1 067 986,57	678	Autres charges exceptionnelles	513 547,79		
787 sauf 78725	Reprises sur provisions et dépréciations	0,00	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	0,00		
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	6872-6875	Dotations aux provisions	0,00		
	Total	3 131 033,32		Total	649 984,36	2 481 048,96	562 956,43
			691-695	Participation des salariés et impôts sur les bénéfices et assimilés	74 372,00	(74 372,00)	(164 458,00)
					RESULTAT DE L'EXERCICE	7 171 815,69	2 723 144,78

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT 2024

	Exercice 2024	Exercice 2023
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *	2 965 283,61	2 768 824,37
+ ou - Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives (c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	8 423 071,66	8 391 430,57
+ Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
- Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(1 233 687,45)	(1 205 322,59)
Autres produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	0,00	0,00
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	133 150,55	94 751,02
Autres charges d'exploitation		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(185 353,04)	(224 277,97)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(500,00)	(6 606,42)
+ ou - Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	0,00	0,00
Produits financiers		
Sous-total *	1 438 433,29	1 189 587,19
Charges financières		
Sous-total *	0,00	0,00
Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	0,00	0,00
- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)	(3 010 084,69)	(4 077 846,54)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	8 530 313,93	6 930 539,63
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	2 061 546,75	927 200,28
Autres produits exceptionnels (c/778)*	1 067 986,57	677 839,39
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(1 223,12)	(1 489,49)
Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(513 547,79)	(676 206,68)
- Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*	(74 372,00)	(164 458,00)
AUTOFINANCEMENT NET HLM	11 070 704,34	7 693 425,13
RESULTAT DE L'EXERCICE	7 171 815,69	2 723 144,78
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	9 750 538,54	10 284 100,85
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(1 741 591,20)	(632 468,64)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	135 213,45	601 817,27
- Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(1 500,00)	0,00
- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(1 233 687,45)	(1 205 322,59)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)	14 080 789,03	11 771 271,67
- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(3 010 084,69)	(4 077 846,54)
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
- Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) (2)	0,00	0,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)	11 070 704,34	7 693 425,13

ANALYSE CHARGES LOCATIVES

La répartition de ces différentes charges de 2023 et 2024 et par rapport au total général est le suivant :

	2023		2024	
	en milliers €	%	en milliers €	%
Electricité des communs	552	5,85%	485	4,97%
Eau				
- froide	1 352	14,32%	1 405	14,38%
- chaude (réchauffement)	827	8,76%	962	9,85%
- gestion	132	1,40%	141	1,44%
Chauffage	2 570	27,22%	2 563	26,24%
Impôts	1 529	16,20%	1 583	16,21%
TOTAL	6 962	73,74%	7 139	73,09%
Matières et fournitures	19	0,20%	16	0,16%
Entretien	1 035	10,96%	1 098	11,24%
Frais de personnel	973	10,31%	991	10,15%
Ascenseurs	267	2,83%	278	2,85%
Divers + copropriétés	185	1,96%	246	2,52%
TOTAL	2 479	26,26%	2 629	26,91%
TOTAL GENERAL	9 441	100,00%	9 768	100,00%

Cette analyse est globale et ne peut être appliquée au quartier.

En effet, les types de chauffage, d'équipements (ascenseurs ou non) ou les modes de facturation (l'eau pour certains logements est facturée directement aux locataires) sont différents d'un bâtiment à l'autre.

EVOLUTION 2023 - 2024

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Charges	2023	2024	ecart 2024/2023	% évolution 2024/2023
1 - ELECTRICITE DES PARTIES COMMUNES	552 365,22 €	484 840,05 €	-67 525,17 €	38,49%
Electricité des communs	434 133,57 €	383 561,18 €	-50 572,39 €	38,73%
Electricité des sous stations	118 231,65 €	101 278,87 €	-16 952,78 €	37,61%
2 - EAU	2 311 081,55 €	2 508 794,49 €	197 712,94 €	-0,63%
Eau froide	1 352 133,83 €	1 405 958,37 €	53 824,54 €	11,27%
Eau chaude	827 248,03 €	961 935,76 €	134 687,73 €	18,35%
Frais de gestion(entretien location relevé compteu	131 699,69 €	140 900,36 €	9 200,67 €	4,38%
3 - CHAUFFAGE	2 569 762,13 €	2 563 108,88 €	-6 653,25 €	40,69%
Gaz	2 217 150,49 €	2 400 904,08 €	183 753,59 €	24,13%
Frais de gestion (location entretien relevé RFC)	108 355,61 €	118 518,34 €	10 162,73 €	1,90%
Electrique	244 256,03 €	43 686,46 €	-200 569,57 €	11,34%
4 - AUTRES MATIERES ET FOURNITURES	18 938,86 €	16 089,86 €	-2 849,00 €	12,56%
Autres matières et fournitures	1 661,94 €	-30,00 €	-1 691,94 €	-52,99%
Ampoules	2 419,92 €	6 210,54 €	3 790,62 €	-38,17%
Produits d'entretien	14 857,00 €	9 909,32 €	-4 947,68 €	58,46%
5 - ENTRETIEN	1 035 269,39 €	1 097 538,48 €	62 269,09 €	7,13%
Réparations locatives, nettoyage escaliers	75 965,44 €	119 554,45 €	43 589,01 €	-30,61%
Nettoyage des halls	343 575,55 €	332 133,59 €	-11 441,96 €	11,02%
Contrats d'entretien + espaces verts	597 887,26 €	628 645,81 €	30 758,55 €	12,76%
Vidange-ramonage-vo-curage-desinsectisation	17 841,14 €	17 204,63 €	-636,51 €	3,78%
6 - FRAIS DE PERSONNEL	973 216,57 €	991 548,35 €	18 331,78 €	1,98%
Personnels extérieurs	196 969,96 €	218 133,90 €	21 163,94 €	0,75%
Salaires, charges sociales et taxes	776 246,61 €	773 414,45 €	-2 832,16 €	2,30%
7 - ASCENSEURS	266 472,26 €	278 011,35 €	11 539,09 €	-4,13%
Electricité	129 577,45 €	126 740,06 €	-2 837,39 €	8,97%
Entretien	136 894,81 €	151 271,29 €	14 376,48 €	-13,93%
8 - IMPOTS	1 529 433,00 €	1 582 613,00 €	53 180,00 €	8,11%
Ordures ménagères (locataires)	1 515 221,00 €	1 567 800,00 €	52 579,00 €	8,12%
Ordures ménagères (foyers)	14 212,00 €	14 813,00 €	601,00 €	7,21%
9 - DIVERS	174 774,49 €	236 000,06 €	61 225,57 €	0,75%
Frais de procédure	174 774,49 €	236 000,06 €	61 225,57 €	0,75%
10 - CHARGES DE COPROPRIETE	9 413,48 €	9 772,33 €	358,85 €	31,92%
TOTAL	9 440 726,95 €	9 768 316,85 €	327 589,90 €	12,90%

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

N° DE COMPTE	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (A VENTILER)	VENTILATIONS					
			GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION	AUTRES ACTIVITES (4)	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES
				Avec garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8 (7)
	CHARGES D'EXPLOITATION	27 375 616,69	25 900 376,38	0,00	0,00	0,00	126 649,61	1 348 590,70
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers							
60 (net de 6092)	Achats stockés :							
601	Terrains	0,00	0,00					
602	Approvisionnements	16 229,39	14 551,09					1 678,30
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00					0,00
603	Variation des stocks :							
6031	Terrains	0,00	0,00					0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00					0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00					0,00
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0,00	0,00					
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00					
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00	0,00					0,00
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00	0,00					0,00
606	Achats non stockés de matières et fournitures	160 757,94	79 720,27					81 037,67
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	371 843,00	371 843,00					
61-62 (nets 619 et 629)	Services extérieurs	6 669 062,01	5 636 141,04				126 649,61	906 271,36
63	Impôts, taxes et versements assimilés	6 308 653,48	6 249 320,48					59 333,00
64	Charges de personnel	3 912 679,29	3 912 679,29					
6811-6812	Dotations aux amortissements	8 670 425,83	8 423 071,66					247 354,17
	Dotations aux dépréciations et provisions							
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00					
6817	Dépréciation des actifs circulants	0,00	0,00					0,00
68157	Provisions pour gros entretien	965 581,99	965 581,99					0,00
Autres 6815	Autres provisions	114 530,72	61 614,52					52 916,20
654	Pertes sur créances irrécouvrables	185 353,04	185 353,04					0,00
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	500,00	500,00					0,00
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00					0,00
	CHARGES FINANCIERES	3 254 622,43	3 254 622,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00					
661	Charges d'intérêts	3 254 622,43	3 254 622,43					0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00					0,00
664-665-666-668	Autres charges financières	0,00	0,00					
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	649 984,36	649 964,36	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00
671	Sur opérations de gestion	1 223,12	1 203,12					20,00
	Sur opérations en capital							
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, rempl	135 213,45	135 213,45					0,00
678	Autres	513 547,79	513 547,79					0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	0,00	0,00					
6872-6875	Dotations aux provisions	0,00	0,00					0,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS	0,00	0,00					0,00
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	74 372,00	74 372,00					0,00
	SOUS-TOTAL (1)	31 354 595,48	29 879 335,17	0,00	0,00	0,00	126 649,61	1 348 610,70
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	539 890,91	539 890,91					
	TOTAL DES CHARGES	31 894 486,39	30 419 226,08	0,00	0,00	0,00	126 649,61	1 348 610,70

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

TABEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

N° DE COMPTE	PRODUITS	TOTAL (A VENTILER)	VENTILATIONS					
			GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION	AUTRES ACTIVITES (4)	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILES
				Avec garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8 (7)
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	33 263 148,02	33 163 911,76	0,00	0,00	0,00	13 296,26	85 940,00
70 (net du 709)	Produits des activités :							
701	Ventes d'immeubles	0,00	0,00					
702 (SEM)	Loyers	31 209 063,58	31 209 063,58					
704 (OHLM)	Produits de concession d'aménagement	0,00	0,00					
705	Prestations de services	13 296,26					13 296,26	0,00
706	Produits des activités annexes	147 614,43	147 614,43					0,00
708								
71	Production stockée (déstockage)	0,00	0,00					
72	Production immobilisée	0,00	0,00					0,00
74	Subventions d'exploitation	18 432,00	18 432,00					0,00
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 460 727,48	1 460 727,48					0,00
Autres 781	Autres reprises	280 863,72	194 923,72					85 940,00
791	Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00					0,00
751-754 -7581-7582-7588	Autres produits de gestion courante	133 150,55	133 150,55					0,00
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00					0,00
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00					
	PRODUITS FINANCIERS :	1 438 433,29	1 438 433,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
761	Des participations	0,00	0,00					0,00
762	Des autres immobilisations financières	0,00	0,00					0,00
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	1 438 433,29	1 438 433,29					0,00
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	0,00					0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00					0,00
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00					0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00					0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	4 364 720,77	4 364 720,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
771	Sur opérations de gestion	2 061 546,75	2 061 546,75					
	Sur opérations en capital :							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 500,00	1 500,00					0,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	1 233 687,45	1 233 687,45					0,00
778	Autres	1 067 986,57	1 067 986,57					0,00
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	0,00	0,00					0,00
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00					0,00
	SOUS-TOTAL (1)	39 066 302,08	38 967 065,82	0,00	0,00	0,00	13 296,26	85 940,00
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00					0,00
	TOTAL DES PRODUITS (A)	39 066 302,08	38 967 065,82	0,00	0,00	0,00	13 296,26	85 940,00
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/772)(3)	0,00						
	TOTAL DES CHARGES (Report de la fiche n°1) (B)	31 894 486,39	30 419 226,08	0,00	0,00	0,00	126 649,61	1 348 610,70
	RESULTAT (A-B)	7 171 815,69	8 547 839,74	0,00	0,00	0,00	(113 353,35)	(1 262 670,70)

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

ANALYSE DU BILAN 2024

Nous analyserons, ici, les évolutions des montants bruts au 31/12/2024 (arrondi à l'Euro supérieur). Les montants nets sont obtenus après déduction des amortissements et des provisions.

1 L'ACTIF

Au titre de 2024, le montant total de l'actif brut s'élève à 441 838 385 € contre 430 174 038 € en 2023. L'actif net est de 253 732 684 € contre 249 754 472 € l'année précédente.

LIBELLES	2024		2023		ECARTS	
	BRUT	NET	BRUT	NET	BRUT	NET
I- IMMOBILISATIONS	372 219 059	186 564 285	364 076 878	186 257 415	8 142 181	306 870
Incorporelles	1 355 148	484 942	926 697	100 528	428 452	384 414
Corporelles	370 829 979	186 045 411	363 116 249	186 122 955	7 713 729	-77 543
Locatives et en cours	369 109 867	185 784 799	361 449 831	185 861 202	7 660 036	-76 403
Mobilier et matériel	1 720 112	260 613	1 666 419	261 753	53 693	-1 140
Financières	33 932	33 932	33 932	33 932	0	0
II-STOCK			0	0	0	0
III - Fournisseurs débiteurs	402 545	402 545	534 766	534 766	-132 221	-132 221
IV - CREANCES D'EXPLOITATION	8 799 851	6 348 923	7 483 718	4 883 614	1 316 133	1 465 309
Créances d'exploitation	8 137 220	5 686 292	6 910 362	4 330 226	1 226 857	1 356 066
Locataires	6 451 814	4 000 887	5 891 218	3 311 081	560 596	689 806
Autres	1 685 405	1 685 405	1 019 144	1 019 144	666 261	666 261
Créances diverses	662 631	662 631	573 355	553 389	89 276	109 243
V-VALEURS DISPONIBLES	60 409 812	60 409 812	58 075 377	58 075 377	2 334 436	2 334 436
VI-CHARGES A REPARTIR & AUTRES	7 117	7 117	3 300	3 300	3 817	3 817
TOTAL	441 838 385	253 732 684	430 174 038	249 754 472	11 664 347	3 978 212

A- LES IMMOBILISATIONS BRUTES : 372 219 059€

Ce poste augmente de 8 142 181€ en valeur brute et augmente de 306 870 € en valeur nette.

Ce chapitre regroupe principalement les immobilisations corporelles (constructions, réhabilitations, travaux en cours... mobilier et matériel), ainsi que les immobilisations financières.

Cette variation s'explique notamment par les principales dépenses sur l'exercice des travaux de réhabilitation pour les ensembles immobiliers ci-dessous situé sur Cherbourg-en-Cotentin :

- Réhabilitation 52 Bd Schuman - travaux isolation thermique

2 100 k€

- Réhabilitation Les Couplets

2 200 k€

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

- Modernisations et remplacements d'ascenseurs 1 600 k€

Aux réhabilitations s'ajoutent les dépenses d'investissements au cours de l'exercice liées aux constructions neuves à hauteur de 2 100 k€ (Les Jardins de l'Agora, les Jardins d'Artémis et le FJT de Valognes)

En parallèle, des sorties de composants, dans le cadre des réhabilitations des bâtiments, ont été également sortis de l'actif à la clôture de l'exercice. Le montant brut des composants sortis s'élève à 952 k€.

L'ensemble des actifs immobilisés fait l'objet d'amortissements qui s'élèvent au 31/12/2024 à 185 654 774 €.

B- LES CREANCES D'EXPLOITATION : 8 799 851 €

Par rapport à 2023, ce poste augmente de 1 316 133 € au niveau du brut et de 1 465 309 € au niveau du net.

La différence entre le Brut et le Net correspond à la provision constituée au titre des créances douteuses pour un montant de 2 450 928 €. Cette provision est en baisse de 129 209 €.

Ce poste regroupe principalement les créances des locataires.

C- LES VALEURS DISPONIBLES : 60 409 812 €

La trésorerie en 2024 augmente par rapport à 2023 de 2 334 k€.

Cette variation est à mettre en parallèle des emprunts débloqués sur l'exercice.

Ces derniers s'élèvent à 1 096 k€.

D - CHARGES A REPARTIR & AUTRES : 7 117 €

Ce poste se compose des charges constatées d'avance, factures payées en fin d'année 2024 mais qui concernent l'exercice 2025.

2 LE PASSIF

Au titre de 2024, le montant total du passif s'élève à 253 732 684 € contre 249 754 472 € en 2023

LIBELLES	2 024	2 023	ECARTS
I- FONDS PROPRES, RESERVES	145 470 323	139 417 349	6 052 973
Dotations et Réserves	120 227 935	113 056 119	7 171 816
Dotations	103 267 681	102 462 526	805 155
Reports à nouveau et résultat de l'ex.	16 960 254	10 593 593	6 366 661
Subvention d'investissement	22 236 917	22 843 625	-606 707
Provisions pour risques	3 005 471	3 517 606	-512 135
II- DETTES LONG TERME	102 951 605	104 987 701	-2 036 096
Dettes financières	98 870 884	100 958 005	-2 087 120
Dépôts de garantie	2 193 385	2 156 325	37 059
Intérêts courus non échus	1 887 336	1 873 371	13 965
Intérêts compensateurs		0	0
III- CREDIT DE TRESORERIE		0	0
IV-DETTES A COURT TERME	5 310 757	5 349 422	-38 665
Locataires	929 896	659 982	269 914
Dettes exploitation	3 486 742	3 672 411	-185 670
Dettes diverses	664 581	720 959	-56 379
Produits d'avance	229 538	296 070	-66 531
TOTAL PASSIF	253 732 684	249 754 472	3 978 212

A - CAPITAUX PROPRES ET PROVISIONS : 145 470 323 €

Ce poste regroupe les dotations, réserves et le résultat net (82.65 %), les subventions d'investissement (15.29 %) et les provisions réglementées (2.07 %).

Par rapport à 2023, ce poste augmente de 6 052 973 €. Cela s'explique par :

- L'affectation du résultat de l'exercice 2023 (2 723 k€) dans le compte excédents affectés à l'investissement et en compte report en nouveau
- La variation du résultat entre 2023 et 2024 (4 449 k€)
- La variation des provisions risques et charges ainsi que la provision pour gros entretien (- 512 k€)
- La variation des subventions d'investissement en net (- 607 k€)

B - LES DETTES A LONG TERME : 102 951 605 €

Ce poste regroupe les dettes financières (emprunts) à hauteur de 96.04 %, les dépôts de garantie (2.13 %), les intérêts courus non échus (1.83 %).

La variation entre 2024 et 2023 de - 2 036 096 € correspond pour l'essentiel aux emprunts.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

- emprunts reçus en 2024 : 1 096 366 €

Dont - FJT VALOGNES :	821 366 €
- Impasse ORANGE :	70 000 €
- Cité colonial :	165 000 €
- Tour Carrée :	40 000 €

- emprunts remboursés en 2024 : 3 183 486 €

- Intérêts courus non échus 2024 : 1 887 336 € (contre 1 873 371 € en 2023).

C - LES DETTES A COURT TERME : 5 310 757 €

Ce poste enregistre :

- L'estimation de la régularisation des charges locatives 2024,
- Les sommes dues aux fournisseurs et les charges à payer à fin décembre,
- Les dettes fiscales et sociales

BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice 2024				Exercice 2023
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E	COMPTES DE CAPITALUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				484 941,93	100 527,68
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	7 601,13	7 601,13	0,00		0,00
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	1 347 547,07	862 605,14	484 941,93		100 527,68
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				176 889 389,62	180 870 257,45
	2111 Terrains nus	61 639,63	0,00	61 639,63		61 639,63
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	15 836 744,92	0,00	15 836 744,92		15 836 744,92
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	325 848 028,42	173 731 809,61	152 116 218,81		155 712 373,36
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	11 986 256,56	6 999 756,04	4 986 500,52		5 239 949,05
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	6 221 175,25	2 593 502,18	3 627 673,07		3 757 797,94
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 720 112,16	1 459 499,49	260 612,67		261 752,55
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				9 156 021,81	5 252 697,33
	2312 Terrains	380 046,00	0,00	380 046,00		0,00
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	8 775 975,81	0,00	8 775 975,81		5 252 697,33
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				33 932,42	33 932,42
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	20 229,91	0,00	20 229,91		20 229,91
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	13 702,51	0,00	13 702,51		13 702,51
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (I)	372 219 059,37	185 654 773,59	186 564 285,78	186 564 285,78	186 257 414,88
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	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	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	402 545,19	0,00	402 545,19	402 545,19	534 765,91
	CREANCES D'EXPLOITATION				5 686 292,41	4 330 225,58
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	2 936 931,45	0,00	2 936 931,45		2 220 200,03
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	2 811 027,87	2 450 927,12	360 100,75		429 614,39
	418 Produits non encore facturés	703 854,82	0,00	703 854,82		661 266,95
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	366 730,19	0,00	366 730,19		287 105,01
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 318 675,20	0,00	1 318 675,20		732 039,20
	CREANCES DIVERSES (3)				662 631,40	553 388,81
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	662 631,40	0,00	662 631,40		553 388,81
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				60 409 812,43	58 075 376,81
	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	14 000 000,00		14 000 000,00		8 000 000,00
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	46 409 812,43		46 409 812,43		50 075 376,81
	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 A I R E	486 Charges constatées d'avance	7 117,14		7 117,14	7 117,14	3 300,00
	ACTIF CIRCULANT (II)	69 619 325,69	2 450 927,12	67 168 398,57	67 168 398,57	63 497 057,11
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	441 838 385,06	188 105 700,71	253 732 684,35	253 732 684,35	249 754 471,99
		(1) Dont droit au bail				
		(2) Dont à moins d'un an				
		(3) Dont à plus d'un an				

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

	N° de compte	PASSIF	Exercice 2024		Exercice 2023	
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS		
			3	4		5
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		103 267 680,84	102 462 705,74	
	101-104-105	Capital :		0,00	0,00	
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00	
	10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00	
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00	
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00	
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00	
	102-103 (OPH)	Dotation :				
	102	Dotations	398 686,42		398 686,42	
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	390 693,82		390 693,82	
	106	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	100 567 427,54		99 762 272,42	
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	10 709 944,45		10 709 944,45	
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00	
	10685	Réserves sur cessions immobilières	1 347 796,57		1 347 976,57	
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00	
	10688	Réserves diverses	563 076,49		563 076,49	
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00	
	11 (SEM)	Report à nouveau (a)	9 788 438,20	9 788 438,20	7 870 448,52	
	PROVISIONS	12	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
			dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 644 678,03		1 263 458,42
			Résultat de l'exercice (a)	7 171 815,69	7 171 815,69	2 723 144,78
			dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	CAPITAUX PROPRES		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		1 381 219,61
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT					
		Montant brut	Inscrit au résultat			
		45 725 163,96	23 488 246,65			
		22 236 917,31	22 236 917,31	22 843 624,76		
14	PROVISIONS REGLEMENTEES					
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00		
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00		
	CAPITAUX PROPRES (I)	142 464 852,04	142 464 852,04	135 899 923,80		
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)	142 464 852,04	142 464 852,04	135 899 923,80		
PROVISIONS	15	PROVISIONS		3 005 470,83	3 517 605,60	
	151	Provisions pour risques	297 212,00		323 815,80	
	1572	Provisions pour gros entretien	2 657 254,71		3 152 400,20	
	153-158	Autres provisions pour charges	51 004,12		41 389,60	
		TOTAL PROVISIONS (II)	3 005 470,83	3 005 470,83	3 517 605,60	
DETTES		DETTES FINANCIERES (I)		102 951 604,94	104 987 700,61	
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	6 687 602,30		6 842 264,20	
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00	
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		92 183 282,08		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	83 477 098,00		85 006 209,55	
	1642	C.G.L.L.S	1 575,63		11 130,39	
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00	
	1648	Autres établissements de crédit	8 704 608,45		9 098 400,49	
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		2 193 384,64		
	1651	Dépôts de garantie des locataires	2 193 384,64		2 156 325,39	
	1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00	
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00	
		Emprunts et dettes financières diverses :		1 887 335,92		
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00	
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00	
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00	
	168	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00	
	17	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00	
	519	Concours bancaires courants	0,00		0,00	
	1688 (sauf 16883) - 1718-1748 - 1788-5181	Intérêts courus	1 887 335,92		1 873 370,59	
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00	
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00	
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00	
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00	
	419	Clients créditeurs		929 895,61	659 981,66	
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	913 088,53		624 152,02	
	Autres 419	Autres	16 807,08		35 829,64	
		DETTES D'EXPLOITATION		3 486 741,76	3 672 411,41	
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	2 960 979,06		3 253 065,94	
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00	
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	525 762,70		419 345,47	
		DETTES DIVERSES		664 580,69	720 959,21	
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations	580 487,87		712 004,65	
		versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00	
	4563 (sociétés)	Autres dettes :				
	454	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00	
	451-458	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00	
	461 (sauf 4615)	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00	
	4615	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00	
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations d'aménagements	0,00		0,00	
		Autres	84 092,82		8 954,56	
	REGUL.	4871-4878	Produits constatés d'avance		229 538,48	296 069,70
4872		Au titre de l'exploitation et autres	229 538,48		296 069,70	
		Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00	
		TOTAL DETTES (III)	108 262 361,48	108 262 361,48	110 337 122,59	
477		DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00	
		TOTAL GENERAL (I +Ibis+II+III+IV)	253 732 684,35	253 732 684,35	249 754 661,99	
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.					
	(1) Dont à plus d'un an.				97 748 902,05	
	(1) Dont à moins d'un an.				7 238 798,25	

(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.

(1) Dont à plus d'un an.

(1) Dont à moins d'un an.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement est constitué par l'excédent des ressources permanentes sur les emplois de même nature
Un fonds de roulement positif est perçu comme une marge de sécurité financière indispensable à la pérennité de l'organisme.

BILAN			
ACTIF		PASSIF	
CAPITAL ECONOMIQUE	emplois à long terme	fonds propres et provisions	
	fonds de roulement	capitaux empruntés (dettes a long et moyen terme)	
		CAPITAUX PERMANENTS	

EMPLOIS PERMANENTS		RESSOURCES PERMANENTES	
Immobilisations incorporelles nettes	484 941,93	Capitaux propres	142 464 852,04
Immobilisations de structure nettes* opérations préliminaires	3 888 285,74	subventions opération préliminaire	0,00
Immobilisations locatives nettes* opérations préliminaires	182 157 125,69	Provision pour risques	3 005 470,83
	-408 160,71	Dettes financières	102 951 604,94
Immobilisations financières nettes	33 932,42	- interets courus non échus	-1 887 335,92
		- subvention a recevoir	-1 253 333,20
		- subvention a recevoir sur opérations préliminaires	0,00
		- capital courus non échu (tous les emprunts)	-1 229 937,79
TOTAL AU 31/12	186 156 125,07	TOTAL AU 31/12	244 051 320,90
FONDS DE ROULEMENT =		57 895 195,83	

POTENTIEL FINANCIER

Le potentiel financier s'obtient en retranchant du fonds de roulement les provisions pour risques et charges et les dépôts de garantie

Il constitue le reliquat de fonds propres potentiellement affectable aux financement des immobilisations

FONDS DE ROULEMENT	57 895 196
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES	
- Provision pour risques	-297 212
- Provision pour gros entretien	-2 657 255
- Autres provisions pour charges	-51 004
DEPOTS DE GARANTIES	-2 193 385

POTENTIEL FINANCIER au 31 décembre 2024	52 696 340
--	-------------------

Pour avoir une vision plus juste de la situation réelle, il convient de projeter le potentiel financier à terminaison, en intégrant les dépenses restant à payer et les fonds à encaisser sur les opérations non soldées financièrement.

- Dépenses à régler	-28 411 311
+ Fonds à encaisser	16 472 972
+ Subvention a recevoir	4 115 498

POTENTIEL FINANCIER à terminaison	44 873 499
--	-------------------

Presqu'île Habitat - Annexe aux états financiers 2024**1 Méthodes générales de présentation et d'évaluation – Evènements postérieurs à la clôture**

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 Décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- L'arrêté du 22 février 2021 modifiant certaines annexes du Décret du 7 octobre 2015
- L'avis du Ministère du logement du 8 avril 2022 modifiant l'avis du 4 novembre 2015
- L'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- L'arrêté du 14 décembre 2022 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 agréée objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation) ;

Une des principales évolutions suite à l'arrêté de décembre 2022 est la convergence des documents annuels et états financiers de tous les OLS.

Les documents annuels et états financiers des OPH, des sociétés d'HLM et des SEM sont uniformisés. Cette convergence a pour objectif de la part des pouvoirs publics de disposer des mêmes ratios financiers pour l'ensemble des OLS et donc d'assurer une vision complète de la santé financière du secteur.

En matière de traitement comptable de l'activité des OLS, compte-tenu du développement du bail réel solidaire (BRS), des comptes dédiés ont été ajoutés au plan de comptes. Des comptes de réserves spécifiques à l'activité d'organisme foncier solidaire (OFS) et une ventilation de l'activité OFS ont été intégrés.

- L'arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée (et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréée objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation) ;

Ce dernier arrêté, ayant pour objectif l'actualisation des documents annuels et états financiers est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024.

Points sur les évènements postérieurs :

La mise en place d'un Centre de Relation Client (CRC) et l'obtention de la certification Qualibail unissent nos équipes autour d'un objectif commun : la satisfaction des locataires. Le CRC centralisera et gèrera efficacement toutes les interactions avec les locataires, qu'il s'agisse de demandes d'information, de support technique ou de réclamations. Il utilisera des outils technologiques avancés pour automatiser certaines tâches répétitives, permettant ainsi de gagner du temps et d'augmenter notre efficacité opérationnelle. Ces nouveaux outils seront déployés entre avril et septembre 2025. Un centre de relation client, en synergie avec la certification Qualibail, nous permettra de placer la satisfaction client au cœur de notre stratégie, tout en optimisant nos processus internes.

Nous continuons la mise en place d'un gestionnaire de patrimoine digital pour moderniser et optimiser la gestion de notre patrimoine. Cette initiative vise à digitaliser nos actifs, facilitant ainsi leur suivi et leur gestion. Les actions en cours incluent l'intégration de nouvelles technologies, telles que le scannage des plans pour les obtenir en 3D, et la formation de nos équipes pour garantir une transition fluide et efficace.

Les nouvelles actions sont partagées dans le cadre de la Société de Coordination, tels que la mise en place du gestionnaire du patrimoine Stonal, et les futurs outils numériques pour une relation de qualité pour nos locataires. Cette digitalisation de nos activités, la mise en commun d'outils à l'échelle de la SAC, ainsi que la mobilisation de l'ensemble de nos collaborateurs sont primordiales pour permettre à nos structures d'évoluer rapidement et

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

parallèlement à l'évolution de la société, et pour répondre aux exigences de nos locataires et de nos partenaires en matière d'innovation.

La relance du programme NPNRU Cité Girard, visant à transformer en profondeur ce quartier prioritaire par l'amélioration de l'habitat et des équipements publics, a été mise en œuvre.

Nous avons repris la consultation de la maîtrise d'œuvre et organiser une réunion avec les partenaires financiers pour obtenir des subventions supplémentaires pour le passage en Comité de l'ANRU. Un travail partenarial a été engagé avec la maîtrise d'œuvre urbaine de Cherbourg-en-Cotentin, l'architecte conseil de la DDTM et les élus municipaux. Celui-ci a permis de redéfinir les travaux à entreprendre, en accord avec les logements existants et les besoins des habitants

1.1 Evènements principaux

Lors du Conseil d'Administration du 15/06/2021, le plan stratégique du patrimoine 2021/2027 de Presqu'île Habitat avait été approuvé. Son exécution a toutefois été mise en difficulté par l'adoption le 22/08/2021 de la loi climat et résilience, impliquant le respect de nouveaux engagements sur le plan environnemental et l'obligation de revoir la priorité des réhabilitations en fonction des étiquettes énergétiques. En parallèle, des difficultés de recrutements ont empêché les entreprises locales de répondre aux marchés de l'Office. En conséquence, de nombreux travaux n'ont pu être engagé durant les 3 dernières années.

L'un des évènements majeurs de l'exercice a donc été la révision du plan stratégique patrimonial (PSP). Cette refonte a été élaborée à partir d'un diagnostic du patrimoine de Presqu'île Habitat basé sur une notation des bâtiments suivant 4 axes (définis à l'échelle de la société de coordination Vivre et Habiter en Normandie) :

- Attractivité commerciale
- Financier et économique
- Etat technique du patrimoine
- Fragilité sociale

Le nouveau PSP adopté en Conseil d'Administration du 19/12/2024, répond à la fois aux nouvelles obligations pesant sur l'Office, en termes d'environnement et d'occupation sociale, mais aussi aux nécessités d'une politique d'entretien visant à améliorer la qualité du service rendu aux locataires. A cela s'ajoute le maintien de perspectives de développement du patrimoine de Presqu'île Habitat et de stratégie de diversification.

L'année 2024 a également été marquée par l'évaluation à mi-parcours de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) par le Préfet de la Région Normandie. En effet, l'article R 445-2-8 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le respect des engagements par l'organisme est évalué 3 ans après la signature de la convention. La CUS de Presqu'île-Habitat a été conclue pour une période de 6 ans du 01/01/2021 au 31/12/2026.

❖ +12 équivalents logements mis en location

Les équivalents logements du Foyer FJT Valognes ont été mis en location à compter de janvier 2024. Cette opération est la première sur cette commune centrale de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et marque la dynamique de renforcement de la présence de Presqu'île-Habitat dans les Petites Villes de Demain.

❖ Livraison de la réhabilitation thermique de la résidence 52 Boulevard Schuman

Les 68 logements de cette tour emblématique de Cherbourg-en-Cotentin, puisque la plus haute de la ville et située en centre-ville, ont bénéficié de travaux de remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieure, améliorant de fait le confort acoustique des locataires, ainsi que de la mise en œuvre d'un nouvel ITE.

1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement 2020-09 de l'ANC.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les principes comptables généraux ont été respectés, à l'exception des éventuels changements de méthodes qui dérogent au principe comptable de permanence des méthodes comptables.

2 Méthodes d'évaluation des postes du bilan

2.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées :

- de logiciels amortis de façon linéaire sur 2 à 5 ans,
- et de baux emphytéotiques sur la durée du bail.

2.2 Immobilisations corporelles

2.2.1 Terrains

Aucun amortissement n'est pratiqué sur les terrains. Dans l'hypothèse où la valeur d'inventaire se révélerait inférieure à la valeur comptable, une provision pour dépréciation serait comptabilisée.

2.2.2 Constructions

Les immeubles de rapport et les autres ensembles immobiliers sont amortis en linéaire par composants.

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

Les valeurs des composants sont déterminées soit en fonction des pourcentages prévus par l'avenant à l'instruction comptable n° 95-7 TO, soit en fonction des coûts de revient évalués sur la base des factures et frais accessoires qui s'y ajoutent, pour les composants additionnels.

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

Composants	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	(1) 25 - 45 – 50 - 55 ans
Menuiseries extérieures	(2) 25 ans
Chauffage collectif	(2) 25 ans
Chauffage individuel	(2) 15 ans
Etanchéité	(2) 15 ans
Ravalement avec amélioration	(2) 18 ans
Ascenseurs	(2) 18 ans
Electricité	(2) 25 ans
Plomberie / sanitaire	(2) 25 ans
Equipement de sécurité	Non encore utilisé
Aménagements extérieurs	20 ans
Aménagements Intérieurs	Non encore utilisé

- (1) Des immeubles acquis font l'objet d'un amortissement sur 20 à 30 ans,
- (2) Les durées peuvent être raccourcies pour les immeubles présentant une durée de vie résiduelle inférieure à la durée de vie du composant renouvelé.

Les travaux d'amélioration correspondent à des travaux réalisés antérieurement au 1^{er} janvier 2005. Leur plan d'amortissement n'a pas été revu lors du changement de méthode. Ils sont amortis linéairement sur une durée de 15 ans. A l'issue de leur total amortissement, ces travaux étaient sortis de l'actif jusqu'au 31/12/2014. A partir de 2015, les sorties sont exclusivement liées à la mise en service des composants remplacés.

Les VRD sont amortis de façon linéaire sur une durée de 30 ans.

Les coûts d'acquisition et de production des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Le coût des immobilisations corporelles inclut tous les coûts directement attribuables au sens des articles 321-10, 321-13 et suivants l'ANC n°2014-03.

Constructions en cours

Ce poste enregistre au fur et à mesure de l'avancement des travaux, des dépenses de construction. Celles-ci sont portées aux postes concernés dès la mise en service des immeubles.

2.2.3 Autres Immobilisations corporelles

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

Les taux utilisés vont de 10 à 100 %.

Le petit matériel est comptabilisé directement en charges.

2.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable une dépréciation est constituée du montant de la différence. Aucune dépréciation n'est constatée à la clôture de l'exercice.

Les titres de participation inscrits à l'actif pour un montant de 20 000 € correspondent à la prise de participation à hauteur de 50% dans le capital de la société de coordination Vivre et Habiter en Normandie.

Les autres immobilisations financières correspondent à des dépôts et cautionnements versés à hauteur de 13.7 k€.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

2.4 Stock

La valeur brute du stock d'immeubles est évaluée à son coût de revient, y compris les frais financiers de la période de construction. Dans l'hypothèse où la valeur de réalisation serait inférieure à cette valeur brute, une provision pour dépréciation serait comptabilisée pour la différence.

Aucun stock au 31/12/2024.

2.5 Créances locataire

Conformément à l'instruction comptable et conformément au règlement 2015-04 du 4 juin 2015, les provisions pour dépréciation des créances locataires sont évaluées de la manière suivante à compter de l'exercice 2016 (délibération C-16/025 du 27 octobre 2016) :

Motif de provision	Taux de provision
Locataires partis	100%
Locataires présents :	
- Retard > 12 mois	100%
- Note selon critères :	
- <i>Pas de plan d'apurement</i>	1 point
- <i>Non-respect d'un plan d'apurement</i>	1 point
- <i>Mise en demeure de payer</i>	2 points
- <i>Menace de transmission du dossier à un huissier</i>	3 points
- <i>Menace d'expulsion</i>	4 points
- <i>Commandement de payer</i>	5 points
Note totale < 2 points	25%
Note totale entre 2 et 6 points	50%
Note totale > 6 points	75%

2.6 Capitaux propres

2.6.1 Subventions d'investissement

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

2.7 Provisions pour risques et charges

2.7.1 Provision pour Gros Entretien (PGE)

L'article 214-9 du PCG précise que les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien, ou de grandes révisions qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations, et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue, peuvent faire l'objet de provisions (sauf dans les cas où un composant spécifique est identifié).

3 conditions cumulatives sont nécessaires pour comptabiliser une PGE :

- Existence d'un programme pluriannuel d'entretien ou de grandes révisions : programmation des opérations importantes de l'état du patrimoine et de gros entretien

- Les dépenses doivent apporter un entretien sans prolonger la durée de vie et doivent être bien distinguées des dépenses d'entretien courant. Les travaux doivent représenter une opération d'importance comportant l'ensemble de l'immeuble ou une partie significative de l'immeuble
- Les dépenses doivent être identifiées par un programme pluriannuel immeuble par immeuble. Ce programme doit comporter 3 éléments
 - Identification de l'immobilisation
 - Positionnement dans le temps des travaux
 - Estimation de leur montant

La Provision pour Gros Entretien est évaluée à partir du plan d'entretien des trois prochaines années sur les types de travaux suivants :

- Traitement /Nettoyage/peinture façade
- Menuiserie
- Peinture/révision des parties communes

Au 31 décembre, le solde de la provision à hauteur de 2 657 k€ correspond à une quote-part des travaux programmés de gros entretien conformément au règlement 2015-04 du 4 juin 2015.

2.7.2 Autres provisions pour risques et charges

Conformément à la Règle Comptable de prudence, l'OPH enregistre à ce poste le montant des passifs qui ne sont pas certains.

Au 31 décembre 2024, les risques et charges concernés sont les suivants :

Risque sur opérations immobilières	0 €
Autres provisions	297 212 €
Provision pour IDR	51 004 €

La provision pour IDR est évaluée sur la méthode actuarielle préférentielle préconisée par le PCG.

La législation prévoit que les indemnités soient versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie active des salariés et il est comptabilisé en résultat en « dotations aux amortissement et provisions ».

L'indemnité n'est prévue que pour les salariés de droit privé. L'évaluation des droits acquis par les salariés sous statut privé a été déterminée conformément au décret du 17 juin 1993 applicable dans les OPH.

Les hypothèses de calcul pour l'évaluation de la provision IDR sont les suivantes :

- Taux d'actualisation (net d'inflation) : 3.35 %
- Taux de charges patronales : 50% Cadres / 40% Non Cadres
- Taux de turnover : 5% Cadres / 10 % Non Cadres
- Table de mortalité : TH-TF 00-02 construite par l'INSEE

Un arrêt de la cour de cassation du 26 septembre 2024 a remis en cause la réduction générale des charges patronales sur les bas salaires qui ne s'appliquera plus pour les salariés des EPIC en « auto-assurance chômage ». S'ajoute à cela une décision de la Direction de la Sécurité Sociale adressée par courrier à la Fédération des OPH indiquant que les fonctionnaires des EPIC ne doivent plus bénéficier de la réduction générale des charges patronales à compter du 1er janvier 2025.

Néanmoins, pour les périodes d'emploi courant jusqu'au 31 décembre 2025, et par tolérance, la Direction de la Sécurité Sociale a indiqué à la Fédération des OPH, que l'application des réductions demeure possible (tolérée) sur les rémunérations de l'ensemble des personnels des OPH (salariés, fonctionnaires détachés et fonctionnaires territoriaux), que ces derniers aient adhéré au régime d'assurance chômage ou non.

Dans ce contexte, aucune provision pour risques et charges n'a été comptabilisée à la clôture de l'exercice. En l'absence de tolérance de la Direction de la Sécurité Sociale, le risque serait estimé à 1 039 218 €. Il correspond à

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

l'excédent d'allègements généraux de cotisations patronales sur les 3 dernières années et aux compléments de cotisations assurance maladie et d'allocations familiales.

3 Ratio d'autofinancement net HLM

Décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 JORF du 9 octobre 2014, art. 2 Lors de l'arrêté de leurs comptes annuels, les offices publics de l'habitat qui disposent 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 de la récupération des charges locatives, et font figurer le montant ainsi établi dans le rapport prévu aux articles [R. * 423-24](#) et [R. * 423-28](#).

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	6 458 335,58	7 693 425,13	11 070 704,34	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	438 412,48	1 189 587,19	1 438 433,29	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	37 719 361,63	38 908 472,51	40 599 305,83	
d) Charges récupérées (comptes 703)	8 046 428,08	8 916 656,11	9 229 331,56	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	30 111 346,03	31 181 403,59	32 808 407,56	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	21%	25%	34%	27%



KPMG SA
5 avenue de Dubna
BP 60260
14209 Hérouville St Clair

Office Public de l'Habitat de la Communauté de l'Agglomération du Cotentin

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Office Public de l'Habitat de la Communauté de l'Agglomération du Cotentin
1 rue de Nancy - CS 30122 - 50101 CHERBOURG EN COTENTIN

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre. Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025



KPMG SA
5 avenue de Dubna
BP 60260
14209 Hérerville St Clair

Office Public de l'Habitat de la Communauté de l'Agglomération du Cotentin

1 rue de Nancy - CS 30122 - 50101 CHERBOURG EN COTENTIN

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Au Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté de l'Agglomération du Cotentin,

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 Public de l'Habitat de la Communauté de l'Agglomération du Cotentin relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues, notamment pour ce qui concerne la valorisation des provisions sur les futures démolitions et les provisions pour gros entretiens comme présenté dans la note "2.7 Provisions pour risques et charges" de l'annexe ainsi que sur la valorisation des créances locataires comme indiqué dans la note "2.5 Créances locataires" de l'annexe.

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres.

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 la Directrice Générale.

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.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025



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.

Hérouville St Clair, le 12 mai 2025

KPMG SA

Thierry CHAMPION

Associé

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024				Exercice 2023
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
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		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				484 941,93	100 527,68
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	7 601,13	7 601,13	0,00		0,00
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	1 347 547,07	862 605,14	484 941,93		100 527,68
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				176 889 389,62	180 870 257,45
	2111 Terrains nus	61 639,63	0,00	61 639,63		61 639,63
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	15 836 744,92	0,00	15 836 744,92		15 836 744,92
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	325 848 028,42	173 731 809,61	152 116 218,81		155 712 373,36
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	11 986 256,56	6 999 756,04	4 986 500,52		5 239 949,05
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	6 221 175,25	2 593 502,18	3 627 673,07		3 757 797,94
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 720 112,16	1 459 499,49	260 612,67		261 752,55
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				9 156 021,81	5 252 697,33
	2312 Terrains	380 046,00	0,00	380 046,00		0,00
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	8 775 975,81	0,00	8 775 975,81		5 252 697,33
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				33 932,42	33 932,42
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	20 229,91	0,00	20 229,91		20 229,91
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	13 702,51	0,00	13 702,51		13 702,51
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	372 219 059,37	185 654 773,59	186 564 285,78	186 564 285,78	186 257 414,88
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :				0,00	
	35 sauf 358 Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	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	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	402 545,19	0,00	402 545,19	402 545,19	534 765,91
	CREANCES D'EXPLOITATION				5 686 292,41	4 330 225,58
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	2 936 931,45	0,00	2 936 931,45		2 220 200,03
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	2 811 027,87	2 450 927,12	360 100,75		429 614,39
	418 Produits non encore facturés	703 854,82	0,00	703 854,82		661 266,95
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	366 730,19	0,00	366 730,19		287 105,01
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 318 675,20	0,00	1 318 675,20		732 039,20
	CREANCES DIVERSES (3)				662 631,40	553 388,81
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	662 631,40	0,00	662 631,40		553 388,81
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				60 409 812,43	58 075 376,81
	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	14 000 000,00		14 000 000,00		8 000 000,00
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	46 409 812,43		46 409 812,43		50 075 376,81
	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 .	486 Charges constatées d'avance	7 117,14		7 117,14	7 117,14	3 300,00
	ACTIF CIRCULANT (II)	69 619 325,69	2 450 927,12	67 168 398,57	67 168 398,57	63 497 057,11
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00			0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	441 838 385,06	188 105 700,71	253 732 684,35	253 732 684,35	249 754 471,99
				050-275000016-20250523-C-25-003-DE Date de réception en préfecture : 23/05/2025		
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

Accusé de réception en préfecture	23/05/2025 14:28	20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture :	23/05/2025	

57	66	CHARGES FINANCIERES			3 254 622,43	0,00	2 812 922,08	0,00
58		Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières						
59	686	Charges d'intérêts (2) :						
60		Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
61	661121	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
62	661122	Intérêts compensateurs		3 254 622,43	3 254 622,43		2 812 922,08	
63	661123	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
64	661124	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
65	66114	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
66	66115	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
68	667	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668							
70		CHARGES EXCEPTIONNELLES			649 904,96	0,00	1 279 513,44	0,00
71	67	Sur opérations de gestion		1 223,12	1 223,12		1 489,49	
72		Sur opérations en capital :			648 761,24	0,00	1 278 023,95	0,00
73	671	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		135 213,45	135 213,45		601 817,27	
74	675	Autres		513 547,79	513 547,79		676 206,68	
75	676	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	0,00	0,00
76	678	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
77	687	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
78	6871-6876	Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
79	6872							
80	6875							
81		PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
82	691	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		74 372,00	74 372,00		164 458,00	
83	695	TOTAL DES CHARGES	9 769 222,47	31 354 595,48	41 123 817,95	0,00	40 914 457,06	0,00
84								
85		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			7 171 815,69	0,00	2 723 144,78	0,00
86		dont relevant du SIEG			5 827 461,29		1 381 219,61	
87		dont ne relevant pas du SIEG			1 344 354,40		1 341 925,17	
88		TOTAL GENERAL			48 295 633,64	0,00	43 637 601,84	0,00
89		(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
90		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2024				Exercice 2023	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		42 492 479,58	0,00	39 400 222,19	0,00	0,00
2							
3	Produits des activités		40 599 305,83	0,00	38 908 472,51	0,00	0,00
4	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00		
5	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00		
6	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00		
7	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00		
8	Récupération des charges locatives	9 229 331,56			8 916 656,11		
9	Loyers :						
10	Loyers des logements non conventionnés	1 618 849,07			1 621 725,37		
11	Loyers des logements conventionnés	27 482 497,46			26 348 807,95		
12	Suppléments de loyers	133 799,04			61 082,34		
13	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	326 410,09			294 049,70		
14	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00		
15	Autres	1 647 507,92			1 526 796,00		
16	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00		
17	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00		
18	Sociétés sous égide	0,00			0,00		
19	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00		
20	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00		
21	Syndic de copropriété	13 296,26			34 030,97		
22	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00		
23	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00		
24	Gestion des prêts	0,00			0,00		
25	Autres prestations de services	0,00			0,00		
26	Produits des activités annexes :						
27	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00		
28	Autres	147 614,43			105 324,07		
29	Production stockée (ou déstockage)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30	Immeubles en cours	0,00			0,00		
31	Immeubles achevés	0,00			0,00		
32	Production immobilisée		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00		
34	Autres productions immobilisées	0,00			0,00		
35	Subventions d'exploitation		18 432,00	0,00	1 960,22	0,00	0,00
36	Primes à la construction	0,00			0,00		
37	Subventions d'exploitation diverses	18 432,00			1 960,22		
38	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00		
39	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 741 591,20	0,00	395 038,44	0,00	0,00
40	Provisions pour gros entretien	1 460 727,48			110 200,00		
41	Dépréciations de créances	149 176,02			218 088,44		
42	Autres reprises	131 687,70			66 750,00		
43	Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00		0,00		
44	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00		
45	Autres produits	133 150,55	133 150,55		94 751,02		
46	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00		
47							
48							

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-D-
Date de réception en préfecture : 23/05/2025

49	76	PRODUITS FINANCIERS			1 438 433,29	0,00	1 189 587,19	0,00
50		De participations (2)						0,00
51	761	Revenus des actions			0,00	0,00	0,00	0,00
52	7611	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			0,00	0,00	0,00	0,00
53	7612	Revenus des avances , prêts participatifs et autres			0,00	0,00	0,00	0,00
54	7613-7618	D'autres immobilisations financières (2)			0,00	0,00	0,00	0,00
55	762	Prêts accession			0,00	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262	Autres			0,00	0,00	0,00	0,00
57	Autres 762	D'autres créances et valeurs mobilières de placement			1 438 433,29		1 189 587,19	
58	763-764	Autres (2)			0,00	0,00	0,00	0,00
59	765-766-768	Reprises sur dépréciations et provisions			0,00	0,00	0,00	0,00
60	786	Transfert de charges financières			0,00	0,00	0,00	0,00
61	796	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00	0,00
62	767							
63		PRODUITS EXCEPTIONNELS			4 364 720,77	0,00	3 047 792,46	0,00
64								
65		Sur opérations de gestion			2 061 546,75		927 200,28	
66	771	Sur opérations en capital			2 303 174,02	0,00	1 883 161,98	0,00
67		Produits des cessions d'éléments d'actif			1 500,00		0,00	
68	775	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice			1 233 687,45		1 205 322,59	
69	777	Autres			1 067 986,57		677 839,39	
70	778	Reprises sur dépréciations et provisions			0,00	0,00	237 430,20	
71	787	Transferts de charges exceptionnelles			0,00	0,00	0,00	
72	797							
73								
74								
75								
76								
77		TOTAL DES PRODUITS			48 295 633,64	0,00	43 637 601,84	0,00
78						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			48 295 633,64	0,00	43 637 601,84	0,00
82		(1) Dont produits sur exercices antérieurs						
83		(2) Dont produits concernant les entreprises liées						
84								

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	240 000,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	93 016 309,16
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		93 256 309,16

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	0,00
80181	Reste à comptabiliser sur :	
	- 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 locatives)	
80188	Engagements divers	
TOTAL		0,00

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
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
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

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

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		7 870 448,52		1 263 458,42			6 606 990,10	
12 - Résultat de l'exercice N-1		2 723 144,78		1 381 219,61			1 341 925,17	
- 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					50,72%			49,28%
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)		805 155,10	0,00			805 155,10		
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		9 788 438,20		2 644 678,03		7 143 760,17		
TOTAUX		10 593 593,30	10 593 593,30	2 644 678,03	2 644 678,03	7 948 915,27	7 948 915,27	

(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)

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV

Fiche n° 4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	28 909 370,78	29 823 293,80	29 672 933,55	29 991 816,40	31 369 974,27
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	15 383 523,23	13 812 153,01	11 632 522,98	11 771 271,67	14 082 289,03
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	3 977 655,18	9 761 049,85	4 022 712,46	2 723 144,78	7 171 815,69
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	100,75	100,65	101,16	100,83	105,96
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	3 002 040,25	2 919 075,49	2 937 959,33	3 075 841,33	3 437 664,36
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	1 044 397,94	1 036 263,16	1 012 864,62	1 072 347,28	1 186 486,84

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

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)	6 458 335,58	7 693 425,13	11 070 704,34	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	438 412,48	1 189 587,19	1 438 433,29	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	37 719 361,63	38 908 472,51	40 599 305,83	
d) Charges récupérées (comptes 703)	8 046 428,08	8 916 656,11	9 229 331,56	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	30 111 346,03	31 181 403,59	32 808 407,56	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	21%	25%	34%	27%

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

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Partie 4 Fiche N°4.3.1

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201 2082-2083- 2084-2085 232-237 203-205-206- 207-2088	Frais d'établissement						
	Baux long terme et droits d'usufruit	7 601,13					7 601,13
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)		417 057,57				417 057,57
	Autres immobilisations incorporelles	919 095,38	11 384,12				930 480,50
	Total I	926 696,51	428 461,69				1 355 148,20
CORPORELLES							
2111 2112- 2113-2115 212	Terrains nus	61 639,63					61 639,63
	Terrains aménagés, lotus, bails	15 836 744,92					15 836 744,92
	Agencements - Aménagements de terrains						
Total II		15 898 384,55					15 898 384,55
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c213 sauf 21315-2135) A	322 048 410,69					325 848 028,42
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants			4 659 239,44			
	Additions et remplacements de composants (1)			455 244,38			
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c214 sauf 21415-2145) B	12 029 161,73					11 989 256,56
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants			49 382,59			
	Additions et remplacements de composants (1)						
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c21315-2135-21415-2145) C	6 221 175,25					6 221 175,25
	Total III (A+B+C)	340 298 747,67		4 708 682,03		951 969,47	344 055 480,23
	Total IV	28 913,08					28 913,08
Divers							
2181 2182 2183 2184 2188	Install. techniques - Matériel - Outillage						
	Divers						
	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	313 368,86					313 368,86
	Matériel de transport	341 423,61	42 307,52			18 190,62	365 540,51
	Matériel de bureau et matériel informatique	652 535,27	16 510,89				669 046,16
2188	Mobilier	291 237,35	13 065,86				304 303,21
	Diverses		38 890,54				38 890,54
	Total V	1 637 696,63	71 884,27				1 691 190,08
Immobilisations en location vente, location-attribution, affectation							
Total VI							
Immobilisations corporelles en cours							
2312 2313-2314- 2316-235	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure		380 046,00				380 046,00
	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	928 840,84	1 524 966,46			455 244,38	1 998 562,92
238	- Additions et remplacements de composants (1)	4 323 856,49	6 708 964,05		4 253 437,65		6 777 412,89
	Avances et acomptes						
	Total VII	5 252 697,33	8 612 006,51			4 708 682,03	9 156 021,81
FINANCIERES							
Total VIII (I + II + III + V + VI + VII)							
261-266- 2675-2676 2671-2674 272	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)		8 663 890,78		4 708 682,03	970 160,29	370 629 976,75
	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	20 229,91					20 229,91
	Créances immobilisées (droit de créance)						
2741 2741 2781 2782 2783	Prêts participatifs						
	Prêts principaux pour accession						
	Prêts complémentaires pour accession						
269-271-274 (sauf 2741) - 272-2781 2676-2788	Prêts aux S.C.C.C.						
	Autre (déposés et cautionnements versés, créances diverses...)	13 702,51					13 702,51
	Intérêts courus						
Total IX		33 932,42					33 932,42
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX)		364 078 877,19	9 112 342,47	4 708 682,03	0,00	0,00	372 219 038,37

(1) Ces lignes concernent les montants des travaux de réhabilitation, réaffectation et changements de composants sur le parc existant/les travaux d'entretien sur les acquisitions antérieures.
(2) Total général colonne 8 = Total (colonne 3 et sauf 2181).
(3) Y compris la production immédiate (compte 72 sauf 7222).
(4) Y compris les versements de stocks en immobilisations.
(5) Les séries d'actif concernent les ventes et donations, les séries de composants amputées, et autres mises au rebut.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Partie 4 Fiche n°4.4.1

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

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
2801 28082-28083- 28084-28085 2803-2805-28088	INCORPORELLES					
	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Baux long terme et droits d'usufruits	7 601,13	0,00	0,00	0,00	7 601,13
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	818 567,70	44 037,44	0,00	0,00	862 605,14
	TOTAL I	826 168,83	44 037,44	0,00	0,00	870 206,27
2812	CORPORELLES					
	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
	TOTAL II					
2813 (sauf 281315 et 28135) 2814 (sauf 281415 et 28145) 281315-28135- 281415-28145	Constructions locales (sur sol propre)	166 336 037,33	8 127 707,42	0,00	731 935,14	173 731 809,61
	Constructions locales sur sol d'autrui	6 789 212,68	295 364,24	0,00	84 820,88	6 999 756,04
	Bâtiments et installations administratifs	2 463 377,31	130 124,87	0,00	0,00	2 593 502,18
	TOTAL III	175 588 627,32	8 553 196,53	0,00	816 756,02	183 325 067,83
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	26 693,11	466,00	0,00	0,00	27 159,11
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	310 813,73	2 555,13	0,00	0,00	313 368,86
	Matériel de transport	247 373,37	29 280,03	0,00	18 190,83	258 462,57
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	518 735,48	35 661,97	0,00	167,70	554 229,75
	Mobilier	262 159,93	5 228,73	0,00	0,00	267 388,66
	Diverses	38 890,54	0,00	0,00	0,00	38 890,54
	TOTAL V	1 377 973,05	72 725,86	0,00	18 358,53	1 432 340,38
2822	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	177 819 462,31	8 670 425,83	0,00	835 114,55	185 654 773,59

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

(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	25 ans
	Structure	45 ans
	Structure	50 ans
	Structure	55 ans

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

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

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

N° DE COMPTE	1 IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	2 ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	3 ELEMENTS CEDES	4 AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	5 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2812	CORPORELLES Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	0,00	731 935,14	0,00	731 935,14
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	84 820,88	0,00	84 820,88
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total III	0,00	0,00	816 756,02	0,00	816 756,02
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	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	0,00	18 190,83	0,00	18 190,83
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	167,70	167,70
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	0,00	18 190,83	167,70	18 358,53
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	0,00	834 946,85	167,70	835 114,55

(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.

Accusé de réception en préfecture
050-2750000016-20250523-C-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

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	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	41 389,60	9 614,52	0,00	(3) 51 004,12
Pour gros entretien	3 152 400,20	965 581,99	1 460 727,48	2 657 254,71
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	323 815,80	104 916,20	131 520,00	(3) 297 212,00
TOTAL II	3 517 605,60	1 080 112,71	(2) 1 592 247,48	3 005 470,83
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	2 580 136,63	0,00	129 209,51	2 450 927,12
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	19 966,51	0,00	19 966,51	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	2 600 103,14	0,00	149 176,02	2 450 927,12
TOTAL VI (III + IV + V)	2 600 103,14	0,00	149 176,02	2 450 927,12
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	6 117 708,74	(1) 1 080 112,71	(1) 1 741 423,50	5 456 397,95

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 080 112,71	1 741 423,50
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		707 766,05
	de provisions non utilisées (*)		884 481,43
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

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

6 - ETAT DES DETTES						
Partie 4 - Fiche 4.6						
N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3+4+5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	6 687 602,30	227 473,79	984 145,92	5 475 982,59	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	92 183 282,08	3 036 689,68	10 993 098,69	78 153 493,71	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	2 193 384,64	Non ventilable (3)		2 193 384,64	
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)	0,00			0,00	
1718	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (6)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748-1785-5181	Intérêts courus non échus	1 887 335,92	1 887 335,92		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I dettes financières	102 951 604,94	5 151 495,39	11 977 244,61	85 822 860,94	0,00
	dont emprunts remboursables à fin				0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	3 541 466,93	3 541 466,93	0,00		
419	Clients créditeurs	929 895,61	929 895,61		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	179 186,88	179 186,88	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	250 403,29	250 403,29	0,00		
44	Etats et autres collectivités publiques :	96 172,53	96 172,53	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 sauf 443	Autres	96 172,53	96 172,53	0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00		0,00
451	Groupe	0,00		0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
455/4563/457	Associés	0,00		0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers :	84 092,82	84 092,82	0,00		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00		
46 (sauf 461)	Autres dettes	84 092,82	84 092,82	0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
	TOTAL II	5 081 218,06	5 081 218,06	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
4871	Sur exploitation	229 538,48	229 538,48	0,00		
4872	Sur vente de lots en cours	229 538,48	229 538,48	0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
	TOTAL III	229 538,48	229 538,48	0,00		
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	108 262 361,48	10 462 255,93	11 977 244,61	85 822 860,94	0,00
RENVOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 096 366,00				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	3 179 107,25				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES					Partie 4 - Fiche 4.7
N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN	
	1	2	3	4 (2-3)	
	EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	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	13 702,51		13 702,51	
	TOTAL I	13 702,51	0,00	13 702,51	
	EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	402 545,19	402 545,19	0,00	
411	Locataires et organismes payeurs d/APL	2 936 931,45	2 936 931,45	0,00	
416	Clients douteux ou litigieux	2 811 027,87	1 282 119,63	1 528 908,24	
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00	
413/414/415/418	Autres créances clients	703 854,82	703 854,82	0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 674,21	4 674,21	0,00	
44	Etat et collectivités publiques :	1 680 731,18	1 680 731,18	0,00	
443	Opérations particulières	0,00		0,00	
44 sauf 443	Autres (1)	1 680 731,18	1 680 731,18	0,00	
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 :	662 631,40	662 631,40	0,00	
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00	
46 sauf 461	Autres créances (1)	662 631,40	662 631,40	0,00	
	TOTAL II	9 202 396,12	7 673 487,88	1 528 908,24	
486	Charges constatées d'avances	7 117,14	7 117,14	0,00	
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00	
	TOTAL III	7 117,14	7 117,14	0,00	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	9 223 215,77	7 680 605,02	1 542 610,75	
(1) RENVOIS	Dont				
	subventions d'investissement à recevoir	1 253 333,20			
	subventions d'exploitation à recevoir	65 342,00			
	TVA	271 237,98			

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

INFORMATIONS FINANCIERES		SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSEES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
						BRUTE	NETTE					
FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :												
- Filiales (7)		899224737	40 000,00	8 172,61	50,00%	20 000,00	20 000,00	0,00	0,00	91 666,66		
- Participations (8)												
Autres filiales ou participations (9)												
- Filiales non reprises ci-dessus												
- Participations non reprises ci-dessus												
Total (10)						20 229,91	229,91	0,00	0,00			

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

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

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de "exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

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

(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.

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

(10) Total compte 9: égale aux comptes 261 +266

de
600
ré

Observationsof

Received 10 September 2010

ep
6-2
ion

[illegible]

on c
25
oré

en
605
efe

pr
523
ctu

réf
3-C
ure

Sec
C-2
e :

tu
25-
23

re
-00
3/0

03-5/

-D
20E
25

11

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

Partie IV - Fiche N°4.9

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	64	0	0	0
Cadres	19			
Non cadres	45			
Gardiens d'immeubles	26	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	26			
Personnels d'immeubles	9	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	9			
Personnel de maintenance	7	0	0	0
Cadres	1	0		
Non cadres	6			
TOTAL	106	0	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps	104,15			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	3,00			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	1,83			

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	100	2	102
- Fins de contrats au cours de l'année	- 11	- 2	- 13
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 16	+ 6	+ 22
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	105	6	111

(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.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

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			39 190,86
	Les jardins de l'Agora	23 613,00	
	ZAC Les Pieux	330,00	
	Les jardins d'Artémis	15 247,86	
	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			39 190,86

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe II

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

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

- (1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.
(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

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

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Partie 4 Fiche n°4.11

(Compte 72)

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

--

Edité le 16/04/2025

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

Partie 4 Fiche n°4.12

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

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

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Tableau n°19

19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE

DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

772 - Produits sur exercices antérieurs

[illegible]

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception en préfecture : 23/05/2025

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		1 223,12
Effacement de dettes	1 203,12	
Divers : montants non significatifs	20,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		135 213,45
- Cessions (2)		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		135 213,45
	135 213,45	
678 - Autres (1) (2)		513 547,79
Sinistres	320 324,03	
Coût démolition	4 042,81	
Abandon projet	8 330,43	
Restitution amortisseur électricité	152129,11	
Contentieux/litiges	14261,68	
Divers : montants non significatifs	14 459,73	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	649 984,36	649 984,36

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

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

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		2 061 546,75
Dégrèvement d'impôts autres qu'impôts sur les bénéfices	1 985 832,00	
Frais de dossier SLS EOS	53 813,14	
Recouvrement créances non valeur	21 901,61	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 500,00
Cession	1 500,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 233 687,45
	1 233 687,45	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 067 986,57
Indemnités sinistres	382 414,10	
Indemnités diverses	55 216,00	
Bilan des charges 2023	126 592,09	
Bouclier tarifaire quote-part 2022 et 2023	152582,67	
Avoirs sur charges chauffage 2023	132339,35	
Contentieux/litiges	181855,53	
Divers : montants non significatifs	36 986,83	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	4 364 720,77	4 364 720,77

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

PARTIE IX Fiche n°9.1.1

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

N° DE COMPTE	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (A VENTILER)	VENTILATIONS					
			GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION	AUTRES ACTIVITES (4)	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES
				Avec garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8 (7)
	CHARGES D'EXPLOITATION	27 375 616,69	25 900 376,38	0,00	0,00	0,00	126 649,61	1 348 590,70
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers							
60 (net de 6092)	Achats stockés :							
601	Terrains	0,00	0,00					
602	Approvisionnements	16 229,39	14 551,09					1 678,30
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00					0,00
603	Variation des stocks :							
6031	Terrains	0,00	0,00					0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00					0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00					0,00
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0,00	0,00					
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00					
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00	0,00					0,00
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00	0,00					0,00
606	Achats non stockés de matières et fournitures	160 757,94	79 720,27					81 037,67
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	371 843,00	371 843,00					
61-62 (nets 619 et 629)	Services extérieurs	6 669 062,01	5 636 141,04				126 649,61	906 271,36
63	Impôts, taxes et versements assimilés	6 308 653,48	6 249 320,48					59 333,00
64	Charges de personnel	3 912 679,29	3 912 679,29					
6811-6812	Dotations aux amortissements	8 670 425,83	8 423 071,66					247 354,17
	Dotations aux dépréciations et provisions							
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00					
6817	Dépréciation des actifs circulants	0,00	0,00					0,00
68157	Provisions pour gros entretien	965 581,99	965 581,99					0,00
Autres 6815	Autres provisions	114 530,72	61 614,52					52 916,20
654	Pertes sur créances irrécouvrables	185 353,04	185 353,04					0,00
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	500,00	500,00					0,00
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00					0,00
	CHARGES FINANCIERES	3 254 622,43	3 254 622,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00					
661	Charges d'intérêts	3 254 622,43	3 254 622,43					0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00					0,00
664-665-666-668	Autres charges financières	0,00	0,00					
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	649 984,36	649 964,36	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00
671	Sur opérations de gestion	1 223,12	1 203,12					20,00
	Sur opérations en capital							
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, rempli	135 213,45	135 213,45					0,00
678	Autres	513 547,79	513 547,79					0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	0,00	0,00					0,00
6872-6875	Dotations aux provisions	0,00	0,00					0,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS	0,00	0,00					0,00
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	74 372,00	74 372,00					0,00
	SOUS-TOTAL (1)	31 354 595,48	29 879 335,17	0,00	0,00	0,00	126 649,61	1 348 610,70
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	539 890,91	539 890,91					
	TOTAL DES CHARGES	31 894 486,39	30 419 226,08	0,00	0,00	0,00	126 649,61	1 348 610,70
	Dont charges sur exercices antérieurs (c/672)(3)	0,00						

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives" (tableau 3.2.1) .

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1) .

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment les opérations en BRS preneur (charges liées à la gestion locative du foncier...), les opérations de vente HLM en BRS (charges liées à la gestion locative du foncier...).

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession. Notamment les opérations en BRS preneur (achats d'études et de prestations de services, travaux et honoraires, dotations pour dépréciation des stocks et en-cours...).

(7) Notamment syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

(8) Y compris les charges de gestion de trésorerie.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

PARTIE 9
Fiche n°9.3

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE 1	CHARGES 2	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER) 3	Répartition des charges N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
			3A	3A bis	3B
	CHARGES D'EXPLOITATION	27 375 616,69	26 415 605,61	0,00	960 011,08
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers				
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains	0,00	0,00		
602	Approvisionnements	16 229,39	16 229,39		
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00		
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains	0,00	0,00		
6032	Approvisionnements	0,00	0,00		
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00		
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0,00	0,00		
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00		
606	Achats non stockés de matières et fournitures	160 757,94	146 881,64		13 876,30
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	371 843,00	338 668,11		33 174,89
61-62	Services extérieurs	6 669 062,01	6 443 439,66		225 622,35
(nets de 619 et 629)					
63	Impôts, taxes et versements assimilés	6 308 653,48	6 045 379,73		263 273,75
64	Charges de personnel	3 912 679,29	3 563 600,01		349 079,28
6811-6812	Dotations aux amortissements	8 670 425,83	8 648 357,52		22 068,31
	Dotations aux dépréciations et provisions				
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00		
6817	Dépréciation des actifs circulants	0,00	0,00		
68157	Provisions pour gros entretien	965 581,99	965 581,99		
Autres 6815	Autres provisions	114 530,72	61 614,52		52 916,20
654	Pertes sur créances irrécouvrables	185 353,04	185 353,04		
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	500,00	500,00		
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		
	CHARGES FINANCIERES	3 254 622,43	2 345 361,81	0,00	909 260,62
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00		
661	Charges d'intérêts	3 254 622,43	2 345 361,81		909 260,62
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
666/668	Autres charges financières	0,00	0,00		
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	649 984,36	626 541,15	0,00	23 443,21
671	Sur opérations de gestion	1 223,12	1 203,12		20,00
	Sur opérations en capital				
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	135 213,45	135 213,45		
678	Autres	513 547,79	490 124,58		23 423,21
6871-6876	Dotations aux amortissements	0,00	0,00		
6872-6875	Dotations aux dépréciations et aux provisions	0,00	0,00		
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)	0,00	0,00		
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	74 372,00			74 372,00
	SOUS-TOTAL (1)	31 354 595,48	29 387 508,57	0,00	1 967 086,91
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	539 890,91	539 890,91		
	TOTAL DES CHARGES	31 894 486,39	29 927 399,48	0,00	1 967 086,91

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locales" (tableau 3.2.1) .

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1) .

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Publié sur notre site Internet le 23 mai 2025

PARTIE 9
Fiche n°9.4

**TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

N° DE COMPTE 1	PRODUITS 2	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER) 3	Répartition des produits N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
			3A	3A bis	3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	33 263 148,02	30 257 181,38	0,00	3 005 966,64
70 (net du 709)	Produits des activités :				
701	Ventes d'immeubles	0,00	0,00		
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	31 209 063,58	28 571 225,07		2 637 838,51
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	0,00		
706	Prestations de services	13 296,26	0,00		13 296,26
708	Produits des activités annexes	147 614,43	0,00		147 614,43
71	Production stockée (déstockage)	0,00	0,00		
72	Production immobilisée	0,00	0,00		
74	Subventions d'exploitation	18 432,00	18 432,00		
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 460 727,48	1 460 727,48		
Autres 781	Autres reprises	280 863,72	194 893,72		85 970,00
791	Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00		
751-754-758	Autres produits de gestion courante	133 150,55	11 903,11		121 247,44
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		
	PRODUITS FINANCIERS :	1 438 433,29	1 146 573,02	0,00	291 860,27
761	Des participations	0,00	0,00		
762	Des autres immobilisations financières	0,00	0,00		
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	1 438 433,29	1 146 573,02		291 860,27
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	0,00		
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00		
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	4 364 720,77	4 351 106,37	0,00	13 614,40
771	Sur opérations de gestion	2 061 546,75	2 061 546,75		
	Sur opérations en capital :				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 500,00	0,00		1 500,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	1 233 687,45	1 228 118,02		5 569,43
778	Autres	1 067 986,57	1 061 441,60		6 544,97
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	0,00	0,00		
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00		
	SOUS-TOTAL (1)	39 066 302,08	35 754 860,77	0,00	3 311 441,31
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00			
	TOTAL DES PRODUITS (A)	39 066 302,08	35 754 860,77	0,00	3 311 441,31
	TOTAL DES CHARGES (report du tableau 9.1.1) (B)	31 894 486,39	29 927 399,48	0,00	1 967 086,91
	RESULTAT (A-B)	7 171 815,69	5 827 461,29	0,00	1 344 354,40

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".
(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250523-C-25-003-DE
Date de réception préfecture : 23/05/2025

Presqu'île Habitat - Annexe aux états financiers 2024

1 Méthodes générales de présentation et d'évaluation – Evènements postérieurs à la clôture

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 Décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- L'arrêté du 22 février 2021 modifiant certaines annexes du Décret du 7 octobre 2015
- L'avis du Ministère du logement du 8 avril 2022 modifiant l'avis du 4 novembre 2015
- L'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- L'arrêté du 14 décembre 2022 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 agréée objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation) ;

Une des principales évolutions suite à l'arrêté de décembre 2022 est la convergence des documents annuels et états financiers de tous les OLS.

Les documents annuels et états financiers des OPH, des sociétés d'HLM et des SEM sont uniformisés. Cette convergence a pour objectif de la part des pouvoirs publics de disposer des mêmes ratios financiers pour l'ensemble des OLS et donc d'assurer une vision complète de la santé financière du secteur.

En matière de traitement comptable de l'activité des OLS, compte-tenu du développement du bail réel solidaire (BRS), des comptes dédiés ont été ajoutés au plan de comptes. Des comptes de réserves spécifiques à l'activité d'organisme foncier solidaire (OFS) et une ventilation de l'activité OFS ont été intégrés.

- L'arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée (et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréée objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation) ;

Ce dernier arrêté, ayant pour objectif l'actualisation des documents annuels et états financiers est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024.

Points sur les évènements postérieurs :

La mise en place d'un Centre de Relation Client (CRC) et l'obtention de la certification Qualibail unissent nos équipes autour d'un objectif commun : la satisfaction des locataires. Le CRC centralisera et gèrera efficacement toutes les interactions avec les locataires, qu'il s'agisse de demandes d'information, de support technique ou de réclamations. Il utilisera des outils technologiques avancés pour automatiser certaines tâches répétitives, permettant ainsi de gagner du temps et d'augmenter notre efficacité opérationnelle. Ces nouveaux outils seront déployés entre avril et septembre 2025. Un centre de relation client, en synergie avec la certification Qualibail, nous permettra de placer la satisfaction client au cœur de notre stratégie, tout en optimisant nos processus internes.

Nous continuons la mise en place d'un gestionnaire de patrimoine digital pour moderniser et optimiser la gestion de notre patrimoine. Cette initiative vise à digitaliser nos actifs, facilitant ainsi leur suivi et leur gestion. Les actions en cours incluent l'intégration de nouvelles technologies, telles que le scannage des plans pour les obtenir en 3D, et la formation de nos équipes pour garantir une transition fluide et efficace.

Les nouvelles actions sont partagés dans le cadre de la Société de Coordination, tels que la mise en place du gestionnaire du patrimoine Stonal, et les futurs outils numériques pour une relation de qualité pour nos locataires. Cette digitalisation de nos activités, la mise en commun d'outils à l'échelle de la SAC, ainsi que la mobilisation de l'ensemble de nos collaborateurs sont primordiales pour permettre à nos structures d'évoluer rapidement et parallèlement à l'évolution de la société, et pour répondre aux exigences de nos locataires et de nos partenaires en matière d'innovation.

La relance du programme NPNRU Cité Girard, visant à transformer en profondeur ce quartier prioritaire par l'amélioration de l'habitat et des équipements publics, a été mise en œuvre.

Nous avons repris la consultation de la maîtrise d'œuvre et organiser une réunion avec les partenaires financiers pour obtenir des subventions supplémentaires pour le passage en Comité de l'ANRU. Un travail partenarial a été engagé avec la maîtrise d'œuvre urbaine de Cherbourg-en-Cotentin, l'architecte conseil de la DDTM et les élus municipaux. Celui-ci a permis de redéfinir les travaux à entreprendre, en accord avec les logements existants et les besoins des habitants.

1.1 Evènements principaux

Lors du Conseil d'Administration du 15/06/2021, le plan stratégique du patrimoine 2021/2027 de Presqu'île Habitat avait été approuvé. Son exécution a toutefois été mise en difficulté par l'adoption le 22/08/2021 de la loi climat et résilience, impliquant le respect de nouveaux engagements sur le plan environnemental et l'obligation de revoir la priorité des réhabilitations en fonction des étiquettes énergétiques. En parallèle, des difficultés de recrutements ont empêché les entreprises locales de répondre aux marchés de l'Office. En conséquence, de nombreux travaux n'ont pu être engagé durant les 3 dernières années.

L'un des évènements majeurs de l'exercice a donc été la révision du plan stratégique patrimonial (PSP). Cette refonte a été élaborée à partir d'un diagnostic du patrimoine de Presqu'île Habitat basé sur une notation des bâtiments suivant 4 axes (définis à l'échelle de la société de coordination Vivre et Habiter en Normandie) :

- Attractivité commerciale
- Financier et économique
- Etat technique du patrimoine
- Fragilité sociale

Le nouveau PSP adopté en Conseil d'Administration du 19/12/2024, répond à la fois aux nouvelles obligations pesant sur l'Office, en termes d'environnement et d'occupation sociale, mais aussi aux nécessités d'une politique d'entretien visant à améliorer la qualité du service rendu aux locataires. A cela s'ajoute le maintien de perspectives de développement du patrimoine de Presqu'île Habitat et de stratégie de diversification.

L'année 2024 a également été marquée par l'évaluation à mi-parcours de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) par le Préfet de la Région Normandie. En effet, l'article R 445-2-8 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le respect des engagements par l'organisme est évalué 3 ans après la signature de la convention. La CUS de Presqu'Ile-Habitat a été conclue pour une période de 6 ans du 01/01/2021 au 31/12/2026.

❖ +12 équivalents logements mis en location

Les équivalents logements du Foyer FJT Valognes ont été mis en location à compter de janvier 2024. Cette opération est la première sur cette commune centrale de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et marque la dynamique de renforcement de la présence de Presqu'Ile-Habitat dans les Petites Villes de Demain.

❖ Livraison de la réhabilitation thermique de la résidence 52 Boulevard Schuman

Les 68 logements de cette tour emblématique de Cherbourg-en-Cotentin, puisque la plus haute de la ville et située en centre-ville, ont bénéficié de travaux de remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieure, améliorant de fait le confort acoustique des locataires, ainsi que de la mise en œuvre d'un nouvel ITE.

1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement 2020-09 de l'ANC.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les principes comptables généraux ont été respectés, à l'exception des éventuels changements de méthodes qui dérogent au principe comptable de permanence des méthodes comptables.

2 Méthodes d'évaluation des postes du bilan

2.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées :

- de logiciels amortis de façon linéaire sur 2 à 5 ans,
- et de baux emphytéotiques sur la durée du bail.

2.2 Immobilisations corporelles

2.2.1 Terrains

Aucun amortissement n'est pratiqué sur les terrains. Dans l'hypothèse où la valeur d'inventaire se révélerait inférieure à la valeur comptable, une provision pour dépréciation serait comptabilisée.

2.2.2 Constructions

Les immeubles de rapport et les autres ensembles immobiliers sont amortis en linéaire par composants.

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

Les valeurs des composants sont déterminées soit en fonction des pourcentages prévus par l'avenant à l'instruction comptable n° 95-7 TO, soit en fonction des coûts de revient évalués sur la base des factures et frais accessoires qui s'y ajoutent, pour les composants additionnels.

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

Composants	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	(1) 25 - 45 - 50 - 55 ans
Menuiseries extérieures	(2) 25 ans
Chauffage collectif	(2) 25 ans
Chauffage individuel	(2) 15 ans
Etanchéité	(2) 15 ans
Ravalement avec amélioration	(2) 18 ans
Ascenseurs	(2) 18 ans
Electricité	(2) 25 ans
Plomberie / sanitaire	(2) 25 ans
Equipement de sécurité	Non encore utilisé
Aménagements extérieurs	20 ans
Aménagements Intérieurs	Non encore utilisé

- (1) Des immeubles acquis font l'objet d'un amortissement sur 20 à 30 ans,
- (2) Les durées peuvent être raccourcies pour les immeubles présentant une durée de vie résiduelle inférieure à la durée de vie du composant renouvelé.

Les travaux d'amélioration correspondent à des travaux réalisés antérieurement au 1^{er} janvier 2005. Leur plan d'amortissement n'a pas été revu lors du changement de méthode. Ils sont amortis

linéairement sur une durée de 15 ans. A l'issue de leur total amortissement, ces travaux étaient sortis de l'actif jusqu'au 31/12/2014. A partir de 2015, les sorties sont exclusivement liées à la mise en service des composants remplacés.

Les VRD sont amortis de façon linéaire sur une durée de 30 ans.

Les coûts d'acquisition et de production des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Le coût des immobilisations corporelles inclut tous les coûts directement attribuables au sens des articles 321-10, 321-13 et suivants l'ANC n°2014-03.

Constructions en cours

Ce poste enregistre au fur et à mesure de l'avancement des travaux, des dépenses de construction. Celles-ci sont portées aux postes concernés dès la mise en service des immeubles.

2.2.3 Autres Immobilisations corporelles

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

Les taux utilisés vont de 10 à 100 %.

Le petit matériel est comptabilisé directement en charges.

2.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable une dépréciation est constituée du montant de la différence. Aucune dépréciation n'est constatée à la clôture de l'exercice.

Les titres de participation inscrits à l'actif pour un montant de 20 000 € correspondent à la prise de participation à hauteur de 50% dans le capital de la société de coordination Vivre et Habiter en Normandie.

Les autres immobilisations financières correspondent à des dépôts et cautionnements versés à hauteur de 13.7 k€

2.4 Stock

La valeur brute du stock d'immeubles est évaluée à son coût de revient, y compris les frais financiers de la période de construction. Dans l'hypothèse où la valeur de réalisation serait inférieure à cette valeur brute, une provision pour dépréciation serait comptabilisée pour la différence.

Aucun stock au 31/12/2024.

2.5 Créances locataires

Conformément à l'instruction comptable et conformément au règlement 2015-04 du 4 juin 2015, les provisions pour dépréciation des créances locataires sont évaluées de la manière suivante à compter de l'exercice 2016 (délibération C-16/025 du 27 octobre 2016) :

Motif de provision	Taux de provision
Locataires partis	100%
Locataires présents :	
- Retard > 12 mois	100%
- Note selon critères :	
- <i>Pas de plan d'apurement</i>	<i>1 point</i>
- <i>Non-respect d'un plan d'apurement</i>	<i>1 point</i>
- <i>Mise en demeure de payer</i>	<i>2 points</i>
- <i>Menace de transmission du dossier à un huissier</i>	<i>3 points</i>
- <i>Menace d'expulsion</i>	<i>4 points</i>
- <i>Commandement de payer</i>	<i>5 points</i>
Note totale < 2 points	25%
Note totale entre 2 et 6 points	50%
Note totale > 6 points	75%

2.6 Capitaux propres

2.6.1 Subventions d'investissement

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

2.7 Provisions pour risques et charges

2.7.1 Provision pour Gros Entretien (PGE)

L'article 214-9 du PCG précise que les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien, ou de grandes révisions qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations, et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue, peuvent faire l'objet de provisions (sauf dans les cas où un composant spécifique est identifié).

3 conditions cumulatives sont nécessaires pour comptabiliser une PGE :

- Existence d'un programme pluriannuel d'entretien ou de grandes révisions : programmation des opérations importantes de l'état du patrimoine et de gros entretien

- Les dépenses doivent apporter un entretien sans prolonger la durée de vie et doivent être bien distinguées des dépenses d'entretien courant. Les travaux doivent représenter une opération d'importance comportant l'ensemble de l'immeuble ou une partie significative de l'immeuble
- Les dépenses doivent être identifiées par un programme pluriannuel immeuble par immeuble. Ce programme doit comporter 3 éléments
 - Identification de l'immobilisation
 - Positionnement dans le temps des travaux
 - Estimation de leur montant

La Provision pour Gros Entretien est évaluée à partir du plan d'entretien des trois prochaines années sur les types de travaux suivants :

- Traitement /Nettoyage/peinture façade
- Menuiserie
- Peinture/révision des parties communes

Au 31 décembre, le solde de la provision à hauteur de 2 657 k€ correspond à une quote-part des travaux programmés de gros entretien conformément au règlement 2015-04 du 4 juin 2015.

2.7.2 Autres provisions pour risques et charges

Conformément à la Règle Comptable de prudence, l'OPH enregistre à ce poste le montant des passifs qui ne sont pas certains.

Au 31 décembre 2024, les risques et charges concernés sont les suivants :

Risque sur opérations immobilières	0 €
Autres provisions	297 212 €
Provision pour IDR	51 004 €

La provision pour IDR est évaluée sur la méthode actuarielle préférentielle préconisée par le PCG. La législation prévoit que les indemnités soient versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie active des salariés et il est comptabilisé en résultat en « dotations aux amortissement et provisions ».

L'indemnité n'est prévue que pour les salariés de droit privé. L'évaluation des droits acquis par les salariés sous statut privé a été déterminée conformément au décret du 17 juin 1993 applicable dans les OPH.

Les hypothèses de calcul pour l'évaluation de la provision IDR sont les suivantes :

- Taux d'actualisation (net d'inflation) : 3.35 %
- Taux de charges patronales : 50% Cadres / 40% Non Cadres
- Taux de turnover : 5% Cadres / 10 % Non Cadres
- Table de mortalité : TH-TF 00-02 construite par l'INSEE

Un arrêt de la cour de cassation du 26 septembre 2024 a remis en cause la réduction générale des charges patronales sur les bas salaires qui ne s'appliquera plus pour les salariés des EPIC en « auto-assurance chômage ». S'ajoute à cela une décision de la Direction de la Sécurité Sociale adressée par courrier à la Fédération des OPH indiquant que les fonctionnaires des EPIC ne doivent plus bénéficier de la réduction générale des charges patronales à compter du 1er janvier 2025.

Néanmoins, pour les périodes d'emploi courant jusqu'au 31 décembre 2025, et par tolérance, la Direction de la Sécurité Sociale a indiqué à la Fédération des OPH, que l'application des réductions demeure possible (tolérée) sur les rémunérations de l'ensemble des personnels des OPH (salariés, fonctionnaires détachés et fonctionnaires territoriaux), que ces derniers aient adhéré au régime d'assurance chômage ou non.

Dans ce contexte, aucune provision pour risques et charges n'a été comptabilisée à la clôture de l'exercice. En l'absence de tolérance de la Direction de la Sécurité Sociale, le risque serait estimé à 1 039 218 €. Il correspond à l'excédent d'allègements généraux de cotisations patronales sur les 3 dernières années et aux compléments de cotisations assurance maladie et d'allocations familiales.

3 Ratio d'autofinancement net HLM

Décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 JORF du 9 octobre 2014, art. 2 Lors de l'arrêté de leurs comptes annuels, les offices publics de l'habitat qui disposent 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 de la récupération des charges locatives, et font figurer le montant ainsi établi dans le rapport prévu aux articles [R. * 423-24](#) et [R. * 423-28](#).

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	6 458 335,58	7 693 425,13	11 070 704,34	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	438 412,48	1 189 587,19	1 438 433,29	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	37 719 361,63	38 908 472,51	40 599 305,83	
d) Charges récupérées (comptes 703)	8 046 428,08	8 916 656,11	9 229 331,56	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	30 111 346,03	31 181 403,59	32 808 407,56	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	21%	25%	34%	27%



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 Mai 2025

DÉLIBÉRATION : C-25-004

ANNEE 2024 - AFFECTATION DU RESULTAT

Conformément à l'article R423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration délibère sur l'affectation du résultat de l'exercice clos.

Pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2021, la loi Elan n°2018-1021 du 23 novembre 2018 prévoit que les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG) 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.

Conformément à la loi Elan, le règlement ANC 2021-08, applicable à compter du 1er janvier 2021, est venu modifier le règlement ANC 2015-04 applicable aux comptes annuels des organismes de logement social.

L'arrêté du 7 octobre 2015 modifié précise le plan de compte applicable au 1er janvier 2022 et les modifications dans les états réglementaires des organismes d'HLM.

Résultats de l'exercice 2024

Le résultat de l'exercice 2024 de Presqu'île-Habitat s'élève à 7 171 815.69 €. En tenant compte des modalités de ventilation SIEG et hors SIEG, il se répartit de la manière suivante :

- **Activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) :**
 - Le résultat s'élève à 5 827 461.29 €. Le Conseil d'Administration est invité à affecter ce solde créditeur du Compte de Résultat de l'exercice 2024 aux comptes :
 - **1067100** « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour un montant de 5 827 461.29 €.

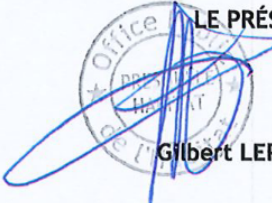
- **Activités hors service d'intérêt économique général (hors SIEG) :**
 - Le résultat s'élève à 1 344 354.40 €. Le Conseil d'Administration est invité à affecter ce solde créditeur du Compte de Résultat de l'exercice 2024 aux comptes :
 - **1067200** « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour un montant de 1 000 000 €.
 - **110120** « Report à nouveau (solde créditeur) - activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour un montant de 344 354.40 €.

Le Conseil d'Administration approuve l'affectation du résultat 2024 tel que présenté ci-dessus.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 23 Mai 2025

Copie certifiée conforme
La Directrice Générale

Patricia PENT


LE PRÉSIDENT
Gilbert LEPOITTEVIN



Conseil d'Administration Séance du 23 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 mai à 10h00, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 9 Mai 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, BARBÉ, ARRIVE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, DESAUNAY, LEJAMTEL, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD, VARIN
- ☞ Mmes BONNEMAINS, CHARNEAU, GRUNEWALD, LEBLACHER, LEDOUJET, LELONG, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme GUILLOU (Mandataire M. VARIN)
- ☞ Mme BONNEMAINS (départ à 11h50 – Mandataire M. LEQUILBEC)
- ☞ M. BARBE (départ à 12h03 – Mandataire Mme GRUNEWALD)
- ☞ M. ARRIVE (départ 0 12h14 – Mandataire M. LEPOITTEVIN)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme YVON, Sous-Préfecture de Cherbourg-en-Cotentin
- ☞ M LEGALLET, DDTM
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction



Rapport des délibérations

Date : vendredi 23 mai 2025

Séance - 23/05/2025

Presqu'île Habitat

Président :

Secrétaire :

C-25-004 Affectation du résultat

Unanimité

Date du vote : 23/05/2025 - 11h52

Votants : 22

Voix totales : 22

Voix exprimées : 22

Majorité simple des voix exprimées

Mode de scrutin : Public

Non votés : 0

Taux d'abstention : 0,0%

Pour	22 Voix	100,0%
ARRIVE Benoît		1 voix
BARBE Stéphane		1 voix
BONNEMAINS Isabelle		1 voix
CAPIEMONT Guy		1 voix
CHARNEAU Nadège		1 voix
CHECIAK Daniel		1 voix
DELMAZURE Bruno		1 voix
DESAUNAY François		1 voix
GRUNEWALD Martine		1 voix
GUILLOU Annick par procuration à VARIN Hubert		1 voix
LEBLACHER Geneviève		1 voix
LEDOUJET Réjane		1 voix
LEJAMTEL Ralph		1 voix
LELONG Nathalie		1 voix
LEPOITTEVIN Gilbert		1 voix
LEQUILBEC Frédéric		1 voix
LUCAS Jean-Pierre		1 voix
MARWAN Myriam		1 voix
PICHON Jean-Pierre		1 voix
RICARD Guy		1 voix
TIMMERMAN Sylvette		1 voix
VARIN Hubert		1 voix



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 Mai 2025

DÉLIBÉRATION : C-25/005

ANNEE 2024 - CREANCES IRRECOUVRABLES

Après avoir réalisé toutes les poursuites réglementaires, il est proposé de comptabiliser en créances irrécouvrables, 60 dossiers pour un montant de 63 444,57 € répartis selon les motifs comme suit :

22	Débiteurs irrécouvrables	46 157,82 €
7	Débiteurs décédés	16 482,51 €
31	Petites dettes	804,24 €

- la dépense résultant des dettes des locataires partis, soit 63 444,57 € sera imputée :
 - ✎ Sur le compte 6541200 « pertes sur créances irrécouvrables exercice précédent » pour la somme de 2 706,71 € ;
 - ✎ Sur le compte 6541400 « pertes sur créances irrécouvrables exercices antérieurs » pour la somme de 60 737,86 €.
- La recette totale soit 63 444,57 € doit être affectée au compte 7817400 "reprise sur provisions créances douteuses" pour un montant de 63 444,57 €.

Le recouvrement de ces créances s'avérant impossible, le Conseil d'Administration accepte la prise en charge des dossiers précités.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 23 Mai 2025

Copie certifiée conforme
la Directrice Générale

Patricia PETIT


LE PRÉSIDENT
Gilbert LEPOITTEVIN



Conseil d'Administration Séance du 23 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 mai à 10h00, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 9 Mai 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, BARBÉ, ARRIVE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, DESAUNAY, LEJAMTEL, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD, VARIN
- ☞ Mmes BONNEMAINS, CHARNEAU, GRUNEWALD, LEBLACHER, LEDOUJET, LELONG, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme GUILLOU (Mandataire M. VARIN)
- ☞ Mme BONNEMAINS (départ à 11h50 – Mandataire M. LEQUILBEC)
- ☞ M. BARBE (départ à 12h03 – Mandataire Mme GRUNEWALD)
- ☞ M. ARRIVE (départ 0 12h14 – Mandataire M. LEPOITTEVIN)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme YVON, Sous-Préfecture de Cherbourg-en-Cotentin
- ☞ M LEGALLET, DDTM
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction



Rapport des délibérations

Date : vendredi 23 mai 2025

Séance - 23/05/2025

Presqu'île Habitat

Président :

Secrétaire :

C-25-005 Créances irrécouvrables

Unanimité

Date du vote : 23/05/2025 - 11h53

Mode de scrutin : Public

Votants : 22

Voix totales : 22

Voix exprimées : 22

Non votés : 0

Taux d'abstention : 0,0%

Majorité simple des voix exprimées

Pour	22 Voix	100,0%
ARRIVE Benoît		1 voix
BARBE Stéphane		1 voix
BONNEMAINS Isabelle		1 voix
CAPIEMONT Guy		1 voix
CHARNEAU Nadège		1 voix
CHECIAK Daniel		1 voix
DELMAZURE Bruno		1 voix
DESAUNAY François		1 voix
GRUNEWALD Martine		1 voix
GUILLOU Annick par procuration à VARIN Hubert		1 voix
LEBLACHER Geneviève		1 voix
LEDOUJET Réjane		1 voix
LEJAMTEL Ralph		1 voix
LELONG Nathalie		1 voix
LEPOITTEVIN Gilbert		1 voix
LEQUILBEC Frédéric		1 voix
LUCAS Jean-Pierre		1 voix
MARWAN Myriam		1 voix
PICHON Jean-Pierre		1 voix
RICARD Guy		1 voix
TIMMERMAN Sylvette		1 voix
VARIN Hubert		1 voix

Année de départ	Dossier	Motif	Dettes à ce jour
2023	0014060531	petite dette	15,74 €
2023	0014032514	petite dette	51,84 €
2024	0031010502	petite dette	28,44 €
2023	0017007814	petite dette	10,20 €
2022	0014070737	irrecouvrable	247,73 €
2023	0012007913	petite dette	17,81 €
2024	0013059211	petite dette	9,21 €
2024	0014064912	petite dette	41,58 €
2021	0016002912	petite dette	31,73 €
2023	0030000314	petite dette	15,42 €
2021	0026008709	irrecouvrable	189,73 €
2021	0005045614	irrecouvrable	8 813,29 €
2023	0014056717	petite dette	41,64 €
2023	0098000406	petite dette	27,44 €
2023	0029014813	petite dette	47,35 €
2023	1003032907	petite dette	36,61 €
2024	0014044136	irrecouvrable	51,00 €
2023	0005052905	petite dette	20,39 €
2023	0022004817	irrecouvrable	7 060,18 €
2020	0013033114	irrecouvrable	8 340,06 €
2024	0014042833	petite dette	37,42 €
2024	0074003204	petite dette	5,73 €
2024	0056000405	petite dette	6,58 €
2023	1004025804	irrecouvrable	60,00 €
2024	0004001514	petite dette	5,10 €
2024	0004003409	petite dette	33,43 €
2024	0004001410	petite dette	50,67 €
2024	1003032617	décédé	109,70 €
2022	0013023823	irrecouvrable	227,26 €
2023	0014023805	petite dette	13,46 €
2021	1002052612	irrecouvrable	6 196,49 €
2013	0013010211	décédé	15 147,02 €
2020	0081001102	décédé	36,46 €
2022	0014057417	irrecouvrable	62,79 €
2023	1003013005	irrecouvrable	11,89 €
2021	0014034510	irrecouvrable	1 401,29 €
2022	1004033211	irrecouvrable	143,17 €
2024	0014057616	petite dette	47,56 €
2023	1003025408	petite dette	10,13 €
2024	0051002402	petite dette	15,78 €
2023	0014040135	petite dette	37,28 €
2024	0081900305	petite dette	3,37 €
2023	0014030617	petite dette	26,34 €
2022	1003025509	petite dette	47,31 €
2024	0014070633	petite dette	9,95 €
2024	0014040429	petite dette	7,23 €
2023	0014052729	petite dette	51,50 €
2021	0015018409	irrecouvrable	3 761,33 €
2023	0026001712	irrecouvrable	26,97 €
2020	0013030403	irrecouvrable	1 898,40 €
2015	0026008306	irrecouvrable	269,67 €
2015	0013037808	irrecouvrable	690,06 €
2024	0004002701	décédé	84,09 €
2023	0005043603	irrecouvrable	750,99 €
2023	0006007610	décédé	1 049,89 €
2023	0005008107	décédé	30,43 €

Somme de Dettes à ce jour	
Motif	Total
décédé	16 482,51
irrecouvrable	46 157,82
petite dette	804,24
Total général	63 444,57

Nombre de Dossier	
Motif	Total
décédé	7
irrecouvrable	22
petite dette	31
Total général	60

Somme de Dettes à ce jour	
Année de départ	Total
2013	15 147,02
2015	959,73
2020	10 274,92
2021	20 393,86
2022	898,84
2023	13 063,49
2024	2 706,71
Total général	63 444,57

Nombre de Dossier	
Année de départ	Total
2013	1
2015	2
2020	3
2021	6
2022	6
2023	23
2024	19
Total général	60

2023	0005030506	irrecouvrable	3 649,99 €
2024	0005042608	irrecouvrable	2 134,95 €
2024	1003022903	décédé	24,92 €
2022	0014068233	irrecouvrable	170,58 €



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 Mai 2025

DÉLIBÉRATION : C-25/006

**REVALORISATION DE LA PARTICIPATION FORFAITAIRE A LA
CONVENTION DE PARTICIPATION « PREVOYANCE »**

Vu le code général de la fonction publique ;

Vu le code des assurances, de la mutualité et de la sécurité sociale ;

Vu l'ordonnance n° 2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique ;

Vu le décret n° 2011-1474 du 8 novembre 2011 modifié relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents ;

Vu le décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement ;

Vu la délibération du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Manche n° 2021-71 du 14 décembre 2021, approuvant le lancement de la procédure de consultation ;

Vu la délibération du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Manche n° 2022-44 du 12 juillet 2022, approuvant le choix de l'organisme assureur retenu pour la conclusion de la convention de participation relative au risque « Prévoyance », pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2028 ;

Vu la convention de participation « Prévoyance » signée entre le Centre de Gestion de la Manche et le groupement Intérieure / Willis Towers Watson ;

Vu l'avis rendu par le comité social économique en date du 26 novembre 2024 ;

Vu la délibération C-24-018 du 19 décembre 2024 autorisant l'adhésion à la convention de participation prévoyance souscrite par le Centre de Gestion de la Manche.

L'autorité territoriale sollicite la révision de la participation financière forfaitaire initiale de 7,00 € bruts mensuels accordée aux agents fonctionnaires de droit public bénéficiant des garanties du contrat de groupe prévoyance à compter du 1^{er} juin 2025.

Il est proposé de revaloriser à compter du 1^{er} juin 2025 la participation financière dans le cadre de la garantie de base au taux de 1,04 % (hors régime indemnitaire), à hauteur de 25 € bruts mensuels maximum, et ce dans la limite du montant de la cotisation versée par chaque agent. La participation employeur ne pourra pas dépasser le montant de la cotisation de base due par l'agent.

Les agents pourront bénéficier de la revalorisation de la participation employeur uniquement à compter de leur mois d'affiliation au contrat, étant entendu que cette revalorisation ne sera pas rétroactive pour les agents ayant adhéré antérieurement au 1^{er} juin 2025 et pour ceux adhérant postérieurement à cette date.

Ce montant pourra faire l'objet d'une révision ultérieure par l'autorité territoriale.

Le conseil d'administration autorise la Directrice générale, en qualité de représentante légale de Presqu'île Habitat à compter du 1^{er} juin 2025 :

- Revaloriser la participation financière dans le cadre de la garantie de base au taux de 1,04 % (hors régime indemnitaire), à hauteur de 25 € bruts mensuels maximum, et ce dans la limite du montant de la cotisation de la garantie de base due par chaque agent,
- Prévoir l'inscription au budget de l'exercice correspondant les crédits nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,
- Signer tous les documents utiles à l'exécution de la présente délibération et notamment tout document rendu nécessaire, avec le Centre de Gestion de la Manche et Intérieure - Willis Towers Watson.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 23 Mai 2025

Copie certifiée conforme
La Directrice Générale

Patricia PETIT

LE PRÉSIDENT

Gilbert LEPOITTEVIN



Conseil d'Administration Séance du 23 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 mai à 10h00, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 9 Mai 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, BARBÉ, ARRIVE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, DESAUNAY, LEJAMTEL, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD, VARIN
- ☞ Mmes BONNEMAINS, CHARNEAU, GRUNEWALD, LEBLACHER, LEDOUJET, LELONG, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme GUILLOU (Mandataire M. VARIN)
- ☞ Mme BONNEMAINS (départ à 11h50 – Mandataire M. LEQUILBEC)
- ☞ M. BARBE (départ à 12h03 – Mandataire Mme GRUNEWALD)
- ☞ M. ARRIVE (départ 0 12h14 – Mandataire M. LEPOITTEVIN)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme YVON, Sous-Préfecture de Cherbourg-en-Cotentin
- ☞ M LEGALLET, DDTM
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction



Rapport des délibérations

Date : vendredi 23 mai 2025

Séance - 23/05/2025

Presqu'île Habitat

Président :

Secrétaire :

C-25-006 Revalorisation de la participation forfaitaire à la convention de participation « Prévoyance »

Unanimité

Date du vote : **23/05/2025 - 11h55**

Mode de scrutin : **Public**

Votants : **22**

Voix totales : **22**

Voix exprimées : **21**

Non votés : **0**

Taux d'abstention : **0,0%**

Majorité simple des voix exprimées

Pour	21 Voix	100,0%
ARRIVE Benoît		1 voix
BARBE Stéphane		1 voix
BONNEMAINS Isabelle		1 voix
CAPIEMONT Guy		1 voix
CHARNEAU Nadège		1 voix
CHECIAK Daniel		1 voix
DELMAZURE Bruno		1 voix
DESAUNAY François		1 voix
GRUNEWALD Martine		1 voix
GUILLOU Annick par procuration à VARIN Hubert		1 voix
LEBLACHER Geneviève		1 voix
LEDOUJET Réjane		1 voix
LEJAMTEL Ralph		1 voix
LELONG Nathalie		1 voix
LEPOITTEVIN Gilbert		1 voix
LEQUILBEC Frédéric		1 voix
LUCAS Jean-Pierre		1 voix
MARWAN Myriam		1 voix
RICARD Guy		1 voix
TIMMERMAN Sylvette		1 voix
VARIN Hubert		1 voix
Ne prend pas part au vote	1 Voix	
PICHON Jean-Pierre		1 voix



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 Mai 2025

DÉLIBÉRATION : C-25/007

**MISSION D'APPUI A L'ANALYSE DE LA PROSPECTIVE STRATEGIQUE DE
L'OFFICE POUR LE TERRITOIRE DU COTENTIN**

Au cours de la dernière décennie, Presqu'île Habitat a été confronté à des changements institutionnels importants qui sont venus affecter l'exercice de ses missions.

Au 1^{er} janvier 2016, la création de la commune nouvelle de Cherbourg en Cotentin a entraîné la fin de la Communauté Urbaine de Cherbourg, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de rattachement de Presqu'île Habitat.

Cependant, en application de la loi ALUR, un office public de l'habitat ne pouvant être rattaché à une commune si celle-ci est membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat, Presqu'île Habitat devait, dans un délai de quatre ans à compter du 1^{er} janvier 2017 être rattaché à un nouvel EPCI, celui de la Communauté d'Agglomérations Le Cotentin.

Parallèlement, la loi ELAN promulguée le 23 novembre 2018 est venue contraindre tous les bailleurs sociaux gérant moins de 12 000 logements à fusionner, intégrer un groupe ou s'associer dans le cadre d'une société de coordination pour atteindre le nombre légal de logements requis.

C'est donc dans ce contexte que, par délibérations en date du 30 avril 2019, le conseil d'administration de Presqu'île Habitat a acté du changement d'EPCI de rattachement et autorisé l'ouverture des discussions avec l'OPH Caen La Mer Habitat en vue de la création d'une société de coordination. Un an plus tard, par délibération en date du 4 mars 2020, le conseil d'administration a validé la création de la société de coordination « Vivre et habiter en Normandie » avec Caen La Mer Habitat. Par ailleurs, dans le cadre du renouvellement de ses membres suite aux élections municipales, le conseil d'administration se tenait pour la première fois le 1^{er} octobre 2020 avec une composition issue des désignations par la Communauté d'Agglomérations Le Cotentin.

Avec la création de la société de coordination s'est instaurée de nouvelles obligations pour Presqu'île Habitat et la nécessité d'évoluer dans ses pratiques de gestion. Pour autant, le contexte de la crise sanitaire des années 2020 et 2021, suivi de la crise inflationniste et énergétique au cours de l'année 2022 a fragilisé l'office dans l'exercice de ses missions. La priorité aux réhabilitation énergétiques, réaffirmée par les pouvoirs publics dans la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021, a nécessité de revoir complètement le plan stratégique patrimoniale, adopté par le conseil d'administration le 16 juin 2021.

Après un travail important pour concilier les obligations de loi Climat et Résilience et l'état du parc immobilier de Presqu'île Habitat, le conseil d'administration a adopté le 19 décembre 2024 un nouveau plan stratégique patrimonial axé sur la décarbonation et la priorisation des rénovations énergétiques pour les opérations patrimoniales.

A l'occasion de ce travail, un état des lieux des moyens humains suivi d'une réorganisation des services a été mené par la nouvelle direction générale. Pour autant, face à ces nouveaux défis et aux bouleversements rappelés ci-dessus, un questionnement perdurait quant aux effectifs de l'office et les moyens mis en œuvre pour les accompagner, dont l'ANCOLS avait déjà fait état dans son rapport de 2019 sur l'analyse des coûts de gestion de l'office.

Cette question doit à nouveau être posée alors que le territoire du Cotentin doit faire face à un contexte industriel en expansion avec le programme Aval du Futur, lequel doit entraîner la création de plusieurs milliers d'emplois dans les années à venir et donc une nécessité accrue de logements.

Il est à noter que le bassin d'emplois du Cotentin est dominé par trois grands donneurs d'ordre, ce qui a pour corollaire un faible taux de chômage. De ce fait, une difficulté existe tant pour Presqu'île Habitat que pour les entreprises en contrat avec l'office de recruter du personnel et des compétences. Peu d'entreprises sont dès lors à même de répondre aux marchés publics de Presqu'île Habitat et la perte de l'un de ses prestataires l'affecte immédiatement dans sa mission de remise en état de son parc immobilier.

Afin de rester compétitif face à l'arrivée de nouveaux acteurs dans le secteur du logement sur le territoire, répondre à ses obligations en tant que bailleur social et rester un partenaire de premier plan des collectivités de son EPCI de rattachement, il est proposé au conseil d'administration de faire appel à un cabinet de conseil, expert dans le domaine du logement social, pour mener une mission d'analyse de la prospective stratégique de l'office pour le territoire du Cotentin.

Cette mission aura pour but d'établir une cartographie des moyens de l'office humains et financiers de l'office, de les mettre en perspective avec ceux d'autres bailleurs sociaux, puis de proposer différents scénarios afin de permettre à Presqu'île Habitat d'effectuer les meilleurs choix possibles pour répondre aux défis du territoire du Cotentin.

Le conseil valide le recours à un cabinet extérieur afin d'effectuer l'analyse de la prospective stratégique de l'office en vue de l'éclairer sur les grands choix stratégiques actuels et à venir.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 23 Mai 2025

Copie certifiée conforme
Patricia PETIT
Directrice Générale



LE PRÉSIDENT



Gilbert LEPOITTEVIN



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

Conseil d'Administration Séance du 23 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 mai à 10h00, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 9 Mai 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, BARBÉ, ARRIVE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, DESAUNAY, LEJAMTEL, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD, VARIN
- ☞ Mmes BONNEMAINS, CHARNEAU, GRUNEWALD, LEBLACHER, LEDOUJET, LELONG, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme GUILLOU (Mandataire M. VARIN)
- ☞ Mme BONNEMAINS (départ à 11h50 – Mandataire M. LEQUILBEC)
- ☞ M. BARBE (départ à 12h03 – Mandataire Mme GRUNEWALD)
- ☞ M. ARRIVE (départ 0 12h14 – Mandataire M. LEPOITTEVIN)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme YVON, Sous-Préfecture de Cherbourg-en-Cotentin
- ☞ M LEGALLET, DDTM
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction



Rapport des délibérations

Date : vendredi 23 mai 2025

Séance - 23/05/2025

Presqu'île Habitat

Président :

Secrétaire :

C-25-007 Mission d'appui à l'analyse de la prospective stratégique de l'Office pour le Territoire du cotentin

Unanimité

Date du vote : 23/05/2025 - 12h02

Mode de scrutin : Public

Votants : 22

Voix totales : 22

Voix exprimées : 21

Non votés : 1

Taux d'abstention : 0,0%

Majorité simple des voix exprimées

Pour	21 Voix	100,0%
ARRIVE Benoît		1 voix
BARBE Stéphane		1 voix
BONNEMAINS Isabelle		1 voix
CAPIEMONT Guy		1 voix
CHARNEAU Nadège		1 voix
CHECIAK Daniel		1 voix
DELMASURE Bruno		1 voix
DESAUNAY François		1 voix
GRUNEWALD Martine		1 voix
GUILLOU Annick par procuration à VARIN Hubert		1 voix
LEBLACHER Geneviève		1 voix
LEDOUJET Réjane		1 voix
LEJAMTEL Ralph		1 voix
LELONG Nathalie		1 voix
LEPOITTEVIN Gilbert		1 voix
LEQUILBEC Frédéric		1 voix
LUCAS Jean-Pierre		1 voix
MARWAN Myriam		1 voix
PICHON Jean-Pierre		1 voix
RICARD Guy		1 voix
VARIN Hubert		1 voix
Non votants	1 Voix	
TIMMERMAN Sylvette		1 voix



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 Mai 2025

DÉLIBÉRATION : C-25-008

DELEGATION DE SIGNATURE

L'article R 421-18 alinéa 9 du code de la construction et de l'habitation dispose que le directeur général peut, avec l'accord du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, déléguer à des membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service une partie des pouvoirs qu'il détient en application de textes législatifs ou réglementaires en matière d'actes et de contrats.

Par délibération C-23/016 du 18 Octobre 2024, Le Conseil d'Administration a validé et autorisé la liste des délégations et subdélégations de signatures proposées.

Dans un souci d'optimisation de l'organisation de l'Office, il est nécessaire de réviser les délégations et subdélégations en raison de l'intégration de nouveaux collaborateurs.

Le Conseil d'Administration autorise les modifications proposées.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 23 Mai 2025.

*Copie certifiée conforme
La Directrice Générale*


Patricia PETIT


LE PRÉSIDENT
Gilbert LEPOITTEVIN



Conseil d'Administration Séance du 23 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 mai à 10h00, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 9 Mai 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, BARBÉ, ARRIVE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, DESAUNAY, LEJAMTEL, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD, VARIN
- ☞ Mmes BONNEMAINS, CHARNEAU, GRUNEWALD, LEBLACHER, LEDOUJET, LELONG, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme GUILLOU (Mandataire M. VARIN)
- ☞ Mme BONNEMAINS (départ à 11h50 – Mandataire M. LEQUILBEC)
- ☞ M. BARBE (départ à 12h03 – Mandataire Mme GRUNEWALD)
- ☞ M. ARRIVE (départ 0 12h14 – Mandataire M. LEPOITTEVIN)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme YVON, Sous-Préfecture de Cherbourg-en-Cotentin
- ☞ M LEGALLET, DDTM
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction



Rapport des délibérations

Date : vendredi 23 mai 2025

Séance - 23/05/2025

Presqu'île Habitat

Président :

Secrétaire :

C-25-008 Délégation de signature

Unanimité

Date du vote : 23/05/2025 - 12h14

Votants : 22

Voix totales : 22

Voix exprimées : 22

Majorité simple des voix exprimées

Mode de scrutin : Public

Non votés : 0

Taux d'abstention : 0,0%

Pour	22 Voix	100,0%
ARRIVE Benoît		1 voix
BARBE Stéphane		1 voix
BONNEMAIS Isabelle		1 voix
CAPIEMONT Guy		1 voix
CHARNEAU Nadège		1 voix
CHECIAK Daniel		1 voix
DELMAZURE Bruno		1 voix
DESAUNAY François		1 voix
GRUNEWALD Martine		1 voix
GUILLOU Annick par procuration à VARIN Hubert		1 voix
LEBLACHER Geneviève		1 voix
LEDOUJET Réjane		1 voix
LEJAMTEL Ralph		1 voix
LELONG Nathalie		1 voix
LEPOITTEVIN Gilbert		1 voix
LEQUILBEC Frédéric		1 voix
LUCAS Jean-Pierre		1 voix
MARWAN Myriam		1 voix
PICHON Jean-Pierre		1 voix
RICARD Guy		1 voix
TIMMERMAN Sylvette		1 voix
VARIN Hubert		1 voix

Annexe à la délibération C25-008

MARCHES PUBLICS - ENGAGEMENTS BUDGETAIRES			
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable de l'Administration Générale *	Autres directeurs et chefs de service
L'acte d'engagement, le marché valant cahier des charges et la fiche consultation	X	X < 215 000 € HT	
La mise au point du marché	X	X < 215 000 € HT	
Les avenants aux marchés	X	X < 215 000 € HT	
Bons de commandes et bons de travaux	X	X	X < 4 000 € HT
facturation (facture unique, situation d'acompte, décompte général)	X	X < 10 000 € HT	

(*) En cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale

ADMINISTRATION GENERALE				
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		Subdélégation de signature	
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable de l'Administration Générale	Assistante juridique	Juriste
Déclarations auprès de la CNIL	X	X		
Lettre de notification d'actes liés aux marchés (avenants, agrément des sous-traitant, acte d'engagement, demande de précisions, PV de commission, courriers aux candidats non retenus, courriers suite à une demande de précisions du candidat non-retenus sur les motifs du rejet de son offre, demande de pièces manquantes, demande de régularisation des offres, reconduction / non-reconduction d'un marché)	X	X		
Agrément des Sous-Traitants (DC4)	X	X		
Déclaration des créances	X	X		
Résiliation d'abonnement ou de Contrat	X	X		
Convocation à la commission d'appel d'offres	X	X		
Tout document lié à la procédure de consultation (registre des offres déposées, document attestant de l'ouverture des offres et leur contenu, demande de précisions (OUV6), réponse apportée aux questions des candidats, document actant du choix du pouvoir adjudicateur, rapport de présentation)	X	X		
Déclaration des sinistres	X	X		
Demande de signification des décisions ou arrêts (avoués, avocats, huissier) à l'exception du contentieux locatif	X	X		
Procès -Verbaux de réception de matériels	X	X		
Acceptation d'indemnisation en matière de sinistres automobiles	X	X		
Tout document nécessaire à la mise en œuvre des actions décidées par le Bureau et le CA devant les juridictions administratives et judiciaires	X	X		
Certification conformes des délibérations	X	X		
Tout document pour une modification du KBIS de l'office (cerfa, courrier d'envoi)	X	X		
Les conventions annexes à la convention cadre Manche Numérique	X	X		

DIRECTION FINANCIERE				
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service			Subdélégation de signature
	Directrice de la Gestion Locative *	Directrice Administrative et Financière	Responsable Administratif et financier	Cadre comptable
Demande de garantie pour les prêts	X	X		
Demandes de paiement, versement de fonds	X	X	X	X
Demande de subvention, d'acompte et de solde	X	X	X	X
Déclarations de TVA	X	X		
Déclaration Acomptes et Solde IS	X	X		
Déclaration liasse fiscale	X	X		
Déclaration CGLLS	X	X		
Autorisation de prélèvement automatique	X	X		
Ordre de mouvement de trésorerie	X	X		
Ordre d'achat, vente, souscription et remboursement de produits de placements	X	X		
Emission des redevances foyers	X	X	X	X

DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES				
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		Subdélégation de signature	
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable des Ressources Humaines	Assistante des Ressources Humaines	Gestionnaire de paie
Acomptes œuvres sociales et budgets de fonctionnement	X	X		
Formation : Dossier uniformation : demandes préalables de financement (ponctuel en démat), acomptes (3 fois par an avec bordereaux de paiement), déclaration annuelle (bordereau de régul 1 fois par an en N+1)	X	X	X	
Dossier disciplinaire : convocation à entretien préalable, avertissement, blâme, à l'exclusion des directeurs et chefs de service	X	X		
Dossier disciplinaire : exclusion temporaire, mise à pieds conservatoire (sous forme de courrier) à l'exclusion des directeurs et chefs de service	X	X		
Commission disciplinaire / OPH	X	X		
courrier de demande et pièces à décharge dans le cadre d'une commission disciplinaire / FPT = demande à faire au CDG	X	X		
Arrêtés liés à la carrière d'un Agent FPT ou aux primes (IFSE)	X	X		
Promesses d'embauche et fiches de poste	X	X		
Contrats à durée déterminée	X	X		
CDI	X	X		
Contrats intérim	X	X		
Validation des absences exceptionnelles et validation des pièces justificatives (extrait acte décès, enfant malade, ...)	X	X	X	X
Demande de congé parental	X	X		

Divers courriers administratifs : Attestation d'emploi, attestation mutuelle, certificats de travail, courrier sdtc, courrier de demande de visite au médecin agréé FPT,)	X	X	X	X
Adhésion à la mutuelle nouvel arrivant, changement de situation, ou prise option	X	X	X	X
Demande de départ : démission, rupture Période Essai Initiative Salarié, rupture conventionnelle = remise de courrier	X	X		
Formulaire à l'attention du CDG pour la constitution et suivi de dossier Comité Médical (FPT)	X	X		
Constitution des dossiers retraite FPT : demande du collaborateur par courrier + Courrier réponse	X	X	X	X
Attestations de salaire (Sécurité Sociale, Pole emploi, organismes de prévoyance) = formulaires papier à compléter et signer	X	X	X	X
Déclarations fiscales en matière de personnel pour les charges et transmission DF (bordereaux de paiement des charges extrait de la DSN, bordereau prévoyance,...)	X	X		
Avis à tiers détenteurs	X	X	X	X
Demandes d'Acomptes, avances et virements	X	X		
factures pôle emploi (avec suivi des indemnisations)	X	X		
factures prévoyances (FPT et OPH)	X	X		
factures sist'ouest	X	X		
factures intérim	X	X		
Les accusés de reception des courriers recommandés reçus par l'office	X	X		
Courrier courant lié à l'activité du service	X	X	X	

DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE			
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		
	Directrice de la Gestion Locative	Responsable de Gestion Locative	Responsable du Contentieux
Baux d'habitation et commerciaux	X	X	
Tout document relatif à la location de logements/garages/stationnements autre que le bail et avenant (APL, FSL, ...)	X	X	
Tout document relatif à la mise à disposition de logements (associations d'insertion)	X	X	
Autorisation de Domiciliation temporaire d'activité	X	X	
Signification des congés, incluant le cas échéant l'offre de renouvellement	X		
Actes liés à la prospection et à la gestion des demandeurs (Propositions de logement, demande de mutation, attestations diverses, ...)	X	X	
Tout document relatif à l'administration de la CALEOL (convocations, propositions, ...)	X	X	
Tout document relatif à la mise en place de partenariat, réalisation de diagnostics et à la gestion sociale (demandeurs, locataires, attestations, locataires relogés).	X	X	
Approbation des cessions commerciales	X		
Constats d'état des lieux des logements, garages et stationnements	X	X	X
Réception travaux	X	X	
Autorisation permanente et générale des poursuites (lettres de rappel, mises en demeure, commandements, procédure d'expulsion).	X		X

Correspondances relatives à la résiliation du bail pour impayés, troubles et contentieux locatifs auprès de l'huissier, de l'avoué et de l'avocat.	X		X
poursuites (lettres de rappel, mises en demeure, commandements).	X		X
résiliation du bail : impayés, troubles et contentieux locatifs	X		X
Demande de signification des décisions ou arrêts (avoués, avocats, huissier) du contentieux locatif	X		X

SERVICE RELATION CLIENTS			
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable Service Relation Client	Adjoint au Responsable
Dépôts de plainte	X	X	X
PV de réception	X	X	X
Bons de livraison du service	X	X	X
courrier information interventions	X	X	X
courrier LR AR ou mise en demeure aux locataires	X	X	X
courrier à l'huissier	X	X	
courriers simples ou LR /AR aux partenaires et collectivités	X	X	

DIRECTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE - POLES PROXIMITE, EDL & MAINTENANCE				
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		Subdélégation de signature	
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable du patrimoine	Gestionnaires techniques	Gestionnaires techniques EDL
ordre de service	X	X < 40 000 € HT		
feuilles d'intempéries,	X	X		
Attestations d'éligibilité des bâtiments à la TVA à taux réduit	X	X		
Raccordement fibre - Réponse aux locataires et/ou aux entreprises	X	X		
Contestation EDL - courrier au locataire	X			
Fourniture papier peint ou peinture	X	X		
PV de réception (dont EXE) travaux entretien courant, maintenance	X	X	X	
Déclaration des sinistres du patrimoine de Presqu'île Habitat	X	X		
Acceptation d'indemnités des sinistres déclarés par le service	X	X		
Constats d'état des lieux des logements, garages et stationnements	X	X		X
Réception travaux	X	X		X

DIRECTION DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE		
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service	Subdélégation de signature

	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable du développement du patrimoine	Responsable d'opérations	Techicien d'opération patrimoine
ordre de service	X	X		X < 10 000 € HT
Déclarations cadastrales.	X	X	X	
Déclaration préalable (OPPBTP, Carsat, ...), ouverture chantier, achèvement travaux	X	X	X	
Déclaration H1/H2 (déclaration construction nouvelle, taxe foncière)	X	X	X	
PV de réception	X	X		
PV de réception pour un montant de travaux inférieur ou égal à 100 000 € HT			X	
PV de réception pour un montant de travaux inférieur ou égal à 20 000 € HT				X
Déclarations de sinistres Dommages ouvrage	X	X		
Représentation de PIH aux opérations d'expertise, de bornage	X	X		
Acceptation d'indemnités sinistres dans la limite de 100 000 €	X			
Tous les courriers liés au chantier à l'exception des courriers ayant un impact financier.	X	X	X	
Courriers aux locataires en lien avec les travaux	X	X	X	
Feuilles d'intempéries des entreprises.	X	X	X	X

COMMUNICATION		
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service	
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable projets transverses et communication
Conventions d'accessibilité aux toitures en vue de la réalisation de tournages ou de reportages photos.	X	X
Conventions portant cession ou acquisition de droits d'auteur et de droits à l'image.	X	X
Les décisions relatives à l'exécution de tous les marchés ou contrat et notamment toutes mises en demeure, les applications et levées de pénalités et de retenues sur marchés, toutes décisions de résiliation, tous ordres de service, dans le respect des dispositions contractuelles et dans la limite de chacun des budgets définis et validés.	X	X
Toutes décisions de réfaction, de rejet, ainsi que tous procès-verbaux de réception des travaux, fournitures, services prestations intellectuelles.	X	X