

AR Prefecture

017-271700015-20260602-28CA2026-DE
Reçu le 04/06/2026
Publié le 04/06/2026

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 2 JUIN 2026 A 17 HEURES

Télétransmise à la préfecture le - 4 JUIN 2026
sous le numéro 017-271700015-20260021-28CA2026-DE
Publiée le - 4 JUIN 2026

N° 28CA/2026

**OBJET : NOMINATION AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'UNE
ADMINISTRATRICE – COLLEGE SOCIO-PROFESSIONNEL – REPRESENTE DE LA CAF
: MADAME BRILAC MARIE-CLAIRE.**

L'an deux-mille-vingt-six, le deux juin, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur Bruno DUTREIX, Président de l'Office,

Convocation le 22 mai 2026

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 19

Pouvoirs : 04

Votants : 23

Absent(s) : /

Excusé(s) : /

Non pourvu : /

Etaient présent(s) : MM. DUTREIX, FAGOT, FOUCAUD, LE BRAS, MARCHAND, MENARD, SAES, SOULIÉ, SURREAU
Mmes ALLUAUME, ANDRIEU, BRILAC, CATHELINEAU, LE CREN, MARTINEAU, LE ROCH, MARTIN-LAVAL, MORIN, TREVIEN – (19)

Pouvoir(s) : Mme PARTENAY à Mme ALLUAUME
M. JACQUEY à M. DUTREIX
M. NORMAND à Mme LE CREN
Mme MOREAU à Mme MARTINEAU - (04)

Excusé(s) :

Absent(s) : Représentant du Commissaire du Gouvernement

Exposé des motifs :

Le Président informe les Administrateurs de la désignation par la Caisse d'Allocations Familiales de son représentant au sein du Conseil d'Administration, collège socio-professionnel.

Par courriel en date du 21 mai 2026, la CAF a donc désigné **Madame BRILAC Marie-Claire**.

AR Prefecture

017-271700015-20260602-28CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

Le Président propose au Conseil de maintenir la composition du Bureau et des différentes Commissions, comme arrêtée lors du Conseil d'Administration du 21 mai 2026.

Accord du Conseil à l'unanimité.

1) LE BUREAU

- Monsieur Bruno DUTREIX : Président
- Madame Christèle MORIN
- Madame Sonia TREVIEN
- Madame Florence ALLUAUME
- Monsieur Vladimir MENARD
- Monsieur Eric NORMAND
- Madame Dominique MOREAU (Représentant des Locataires)

2) LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

- Madame Florence ALLUAUME : Présidente
- Monsieur Alain SOULIÉ
- Madame Anne LE CREN
- Madame Sonia TREVIEN
- Monsieur Max SURREAU
- Madame Raymonde MARTINEAU (Représentant des locataires)

3) LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

Présidence	
Madame Véronique PAVAGEAU	
Membres Titulaires	Membres Suppléants
Monsieur Bruno DUTREIX	Monsieur Jean-Marie LE BRAS
Madame Christèle MORIN	Madame Florence ALLUAUME
Monsieur Alain SOULIÉ	Monsieur Vladimir MENARD
Monsieur Jean-Raymond MARCHAND (Représentant des locataires)	Madame Raymonde MARTINEAU (Représentant des locataires)

4) LA COMMISSION DES MARCHES A PROCEDURE ADAPTEE

Présidence	
Madame Véronique PAVAGEAU	
Membres Titulaires	Membres Suppléants
Monsieur Bruno DUTREIX	Monsieur Jean-Marie LE BRAS
Madame Christèle MORIN	Madame Florence ALLUAUME
Monsieur Alain SOULIÉ	Monsieur Vladimir MENARD
Monsieur Jean-Raymond MARCHAND (Représentant des locataires)	Madame Raymonde MARTINEAU (Représentant des locataires)

AR Prefecture

017-271700015-20260602-28CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

5) COMMISSION D'EXAMEN DES DEMANDES D'ADAPTATION DES LOGEMENTS (CEDAL)

- Quatre Administrateurs de l'Office, dont un au moins à la qualité de Représentant des locataires :
 - o Monsieur Frédéric FOUCAUD, Représentant des locataires
 - o Madame Florence ALLUAUME
 - o Madame Anne LE CREN
 - o Madame Nathalie ANDRIEU
- Trois représentants de l'Office :
 - La Directrice Générale, Présidente de la Commission
 - Le Directeur Relations Clients
 - Le référent accessibilité.

6) COMMISSION D'HOMOLOGATION DU SYSTEME D'INFORMATION

- Madame Véronique PAVAGEAU, Directrice Générale, autorité d'homologation pour l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan
- Commission d'homologation qui assistera l'autorité d'homologation dans sa tâche composée de
 - o 3 administrateurs
 - Madame Florence ALLUAUME
 - Monsieur Alain SOULIÉ
 - Monsieur Jean-Raymond MARCHAND
 - o Le référent sécurité de l'Office
 - o Un collaborateur membre du groupe de travail « Sécurité informatique »
 - o Le prestataire en charge de l'exploitation du système d'informatique.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Le Président de l'Office,
Bruno DUTREIX



AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE
Reçu le 04/06/2026
Publié le 04/06/2026

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 2 JUIN 2026 A 17 HEURES

Télétransmise à la préfecture le - 4 JUIN 2026
sous le numéro 017-271700015-20260021-29CA2026-DE
Publiée le - 4 JUIN 2026

N° 29CA/2026

OBJET : COMPTE FINANCIER 2025 – BUDGET PRINCIPAL

L'an deux-mille-vingt-six, le deux juin, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur Bruno DUTREIX, Président de l'Office,

Convocation le 22 mai 2026

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 19

Pouvoirs : 04

Votants : 23

Absent(s) : /

Excusé(s) : /

Non pourvu : /

Etaient présent(s) : MM. DUTREIX, FAGOT, FOUCAUD, LE BRAS, MARCHAND, MENARD, SAES, SOULIÉ, SURREAU
Mmes ALLUAUME, ANDRIEU, BRILAC, CATHELINEAU, LE CREN, MARTINEAU, LE ROCH, MARTIN-LAVAL, MORIN, TREVIEN – (19)

Pouvoir(s) : Mme PARTENAY à Mme ALLUAUME
M. JACQUEY à M. DUTREIX
M. NORMAND à Mme LE CREN
Mme MOREAU à Mme MARTINEAU - (04)

Excusé(s) :

Absent(s) : Représentant du Commissaire du Gouvernement

Exposé des motifs :

Le Président présente au Conseil d'Administration le rapport sur les comptes annuels du budget principal 2025, et donne connaissance du résultat de l'exercice bénéficiaire de 450 804,32 euros dont :

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

- 339 800,68 euros de résultat SIEG (Service d'Intérêt Economique Général),
- 111 003,64 euros de résultat hors SIEG.

Le Président demande ensuite à la Directrice Générale de transmettre aux Administrateurs toutes les informations nécessaires sur les comptes comptables établis au 31 décembre 2025.

Le total du bilan s'élève à 123 847 748,98 euros.

Le Président propose ensuite aux administrateurs d'entendre les rapports du Commissaire aux comptes sur l'exercice de ses missions.

Après avoir pris connaissance de ces éléments, le Président propose d'approuver les comptes du budget principal de l'exercice 2025.

Le Conseil, après, discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité, approuve les comptes de l'exercice 2025.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Le Président de l'Office
Bruno DUTREIX



AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

ROCHEFORT HABITAT
OCEAN

2.1.1 BILAN - ACTIF

Exercice 2025

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2025				Exercice N - 1
		brut 3	Amort. & Dépréc. 4	Net 5	Totx partiels 6	Net 7
					0,00	0,00
109 (SEM)	COMPTES DE CAPITAUX	0,00		0,00		0,00
	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé					
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				296 281,37	386 745,75
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	804 180,48	507 899,11	296 281,37		386 745,75
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				93 173 844,00	94 180 991,83
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	7 874 029,16	0,00	7 874 029,16		7 658 498,06
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	144 042 323,62	71 743 904,45	72 298 419,17		73 123 622,68
214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	20 550 124,11	7 671 698,61	12 878 425,50		13 264 072,51
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage et autres Immo. corpor.	1 537 744,73	1 414 774,56	122 970,17		134 598,58
221-222-223	Immeubles en location-vente, location attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				12 768 303,66	6 254 621,94
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		113 000,00
2313-2314-2316-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	12 655 622,58	0,00	12 655 622,58		6 092 760,83
238	Avances et acomptes versés sur commandes	112 681,08	0,00	112 681,08		48 761,11
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				136 387,69	407 240,49
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	26 219,59	0,00	26 219,59		26 219,59
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droit 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	110 168,10	0,00	110 168,10		381 020,90
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	187 713 093,45	81 338 276,73	106 374 816,72	106 374 816,72	101 229 600,01
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	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Im. Acq. par résolut* de vente, adjudicat* 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	333,71	0,00	333,71	333,71	40 761,76
	CREANCES D'EXPLOITATION				3 430 170,40	1 411 081,55
	Créances clients et cptes ratt. (y compris 413)					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	795 663,49	0,00	795 663,49		766 266,34
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
413-414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	976 452,83	874 949,33	101 503,50		132 787,82
418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		0,00
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 067 703,41	0,00	1 067 703,41		16 522,39
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 465 300,00	0,00	1 465 300,00		495 505,00
	CREANCES DIVERSES (3)				35 541,58	448 910,42
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
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 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 461-4675-4678)	Débiteurs divers	24 420,20	0,00	24 420,20		442 743,31
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	11 121,38	0,00	11 121,38		6 167,11
50	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				13 989 475,37	12 597 558,14
511	Valeur à l'encasement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	13 093 898,84		13 093 898,84		12 063 110,63
5188	Intérêts courus à recevoir	406 979,13		406 979,13		120 268,89
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	488 597,40		488 597,40		414 178,62
53-54	Caisse et règles d'avances et crédits	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	17 411,20		17 411,20	17 411,20	1 929,02
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	18 347 881,59	874 949,33	17 472 932,26	17 472 932,26	14 500 230,89
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)	206 060 975,04	82 213 226,06	123 847 748,98	123 847 748,98	115 729 730,90
						0,00
						0,00
						0,00

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

017-271700015-20260602-29CA2026-DE
Reçu le 04/06/2026
Publié le 04/06/2026
ROCHEFORT HABITAT
OCEAN
Z.Z.T BILAN - PASSIF - F

OCEAN

				Exercice N		Exercice N-1
N° de compte	PASSIF	Détail	Totaux partiels			
1	2	3	4			5
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES				
	101-104-105 (sociétés)	Capital		7 157 206,73		6 843 330,98
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00	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'émission, de fusion et d'apport	0,00			0,00
	105	Ecart de réévaluation	0,00			0,00
	102-103 (OPH)	Dotation		1 829 388,22		1 829 388,22
	102	Dotations	1 829 388,22			1 829 388,22
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00			0,00
	106	Réserves :		5 327 818,51		5 013 942,74
	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	268 055,64			268 055,64
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00			0,00
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00			0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières	1 863 656,74			1 549 780,97
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 102 264,10			788 388,33
	10688	Réserves diverses	3 196 106,13			3 196 106,13
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00			0,00
	11	REPORT À NOUVEAU (a)	12 661 634,41	12 661 634,41		13 200 990,31
	11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016				0,00
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 205 328,56			1 841 498,03
	12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (a)	450 804,32	450 804,32		-225 480,13
	12 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00			0,00
	dont relevant du SIEG	339 800,68			-322 293,70	
		Montant brut	Inscrit au résultat			
13	Subventions d'investissement	29 950 123,57	15 011 977,88	14 938 145,69	14 938 145,69	14 149 643,05
14	PROVISIONS REGLEMENTAIRES				0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires			0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			0,00		0,00
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)			35 207 791,16	35 207 791,16	33 988 384,19
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)			2 500 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00
				37 707 791,16	37 707 791,16	36 488 384,19
Provisions	15	PROVISIONS			619 615,26	609 661,80
	151	Provisions pour risques		93 000,00		134 394,64
	1572	Provisions pour gros entretien		435 482,68		384 740,89
	153-158	Autres provisions pour charges		91 132,58		90 426,27
		TOTAL PROVISIONS (II)			619 615,26	619 615,26
DETTES (1)		DETTES FINANCIERES (1)			83 160 678,37	76 661 018,36
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction		1 151 747,56		1 169 253,91
	163	Emprunts obligataires		0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de crédit :				
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations		78 523 613,64		72 550 654,83
	1642	C.G.L.L.S		0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex caisse des prêts HLM		522 058,78		551 362,49
	1648	Autres établissements de crédit		1 230 163,02		761 113,25
	165	Dépôts et cautionnements reçus :				
	1651	Dépôts de garantie des locataires		802 356,48		781 630,35
	1654	Redevances (location-accession)		0,00		0,00
	1658	Autres dépôts		0,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :				
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		55 778,21		55 778,21
	1675	Emprunts participatifs		0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM		0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées		0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations		0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants		0,00		0,00
	1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus		874 960,68		991 225,32
	16883	Intérêts compensateurs		0,00		0,00
	229	Droits des locataires - acquereurs, 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			163 773,95	431 082,49
4195	Locataires - Excédents d'acomptes		132 413,62		406 014,11	
autres 419	Autres		31 360,33		25 068,38	
	DETTES D'EXPLOITATION			1 085 340,66	956 793,96	
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs		855 586,58		754 668,99	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks Immobiliers		0,00		0,00	
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres		229 754,08		202 124,96	
	DETTES DIVERSES			1 110 549,59	402 880,11	
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
269-279	Fournisseurs d'immobilisations		1 038 264,32		331 551,00	
	Versements restant à effectuer sur titres non libérés		0,00		0,00	
	Autres dettes :					
4563 (sociétés)	Associés - versements reçus sur augmentation de capital		0,00		0,00	
454	Sociétés Civiles Immobilières		0,00		0,00	
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en GIE		0,00		0,00	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers		32 027,62		53 387,22	
4615	Opérations d'aménagement		0,00		0,00	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres		40 257,65		17 951,89	
487	Produits constatés d'avance			0,00	0,00	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres		0,00		0,00	
4872	Produits des ventes sur lots en cours		0,00		0,00	
	TOTAL DETTES (III)		85 520 342,57	85 520 342,57	78 651 784,91	
	Différences de conversion Passif (IV)		0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL (I + 1BIS+II + III + IV)		123 847 748,98	123 847 748,98	115 729 730,90	
Comptes de régularisation	(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes					
	(1) Dont à plus d'un an			79 436 380,03	73 722 184,46	
	Dont à moins d'un an			3 724 298,34	3 138 833,90	

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

ROCHEFORT HABITAT
OCEAN

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT [CHARGES]

N° de compte	CHARGES	exercice N				Exercice N-1	
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	Dont secteur agréé (spécifique SEM)	Totaux partiels	Dont secteur agréé (spécifique SEM)
1	2	3	4	5	6	6	7
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			13 787 985,36	0,00	12 493 301,74	0,00
60-61-62 (net de 609,619,629) 60 (net de 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers Achats stockés :			5 285 617,15	0,00	4 213 650,86	0,00
601	Terrains		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
603	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudicat* ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6031	Variation des stocks :						
6032	Terrains		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6033	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudicat* ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 033 653,30	103 667,13	1 137 320,43	0,00	427 531,00	0,00
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	859 767,78	209 609,28	1 069 377,06	0,00	929 613,59	0,00
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
613	Locations		61 052,19	61 052,19	0,00	64 370,64	0,00
614	Charges locatives et de copropriétés		17 096,06	17 096,06	0,00	32 323,25	0,00
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localifs	1 440,80	1 518 968,29	1 520 409,09	0,00	1 382 498,41	0,00
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers localifs	0,00	432 658,93	432 658,93	0,00	348 151,56	0,00
6156	Maintenance		229 495,47	229 495,47	0,00	146 935,28	0,00
6158	Autres travaux d'entretien		25 774,22	25 774,22	0,00	26 650,99	0,00
616	Primes d'assurances		171 387,07	171 387,07	0,00	160 015,38	0,00
621	Personnel extérieur à l'organisme	0,00	47 198,62	47 198,62	0,00	109 320,37	0,00
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	211 003,84	211 003,84	0,00	195 048,89	0,00
623	Publicité, publications, relations publiques		42 372,07	42 372,07	0,00	32 681,80	0,00
625	Déplacements, missions et réceptions		20 853,13	20 853,13	0,00	18 118,42	0,00
6283	Colisations et prélèvements CGLLS		14 035,00	14 035,00	0,00	41 429,00	0,00
6285	Redevances	0,00	33 570,89	33 570,89	0,00	32 757,95	0,00
Autres comptes 61-62	Autres	0,00	252 013,08	252 013,08	0,00	266 204,33	0,00
63	Impôts, taxes et versements assimilés			1 915 410,31	0,00	2 030 422,48	0,00
631-633	Sur rémunérations	8 239,71	194 095,43	202 335,14	0,00	187 808,53	0,00
63312	Taxes foncières	0,00	1 697 636,29	1 697 636,29	0,00	1 828 485,61	0,00
Autres 633-637	Autres	7 880,79	7 558,09	15 438,88	0,00	14 128,34	0,00
64	Charges de personnel			2 361 692,69	0,00	2 057 910,13	0,00
641-6481	Salaires et traitements	126 181,57	1 683 837,08	1 810 018,65	0,00	1 593 860,24	0,00
645-647-6485	Charges sociales	6 206,13	545 467,91	551 674,04	0,00	464 049,89	0,00
651	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			3 788 415,44	0,00	4 111 802,42	0,00
6511-6512-6516-6517	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
65111 (sauf 65111B) - 65111	Immobilisations locales		3 573 063,87	3 573 063,87	0,00	3 588 232,93	0,00
Autres 6511	Autres immobilisations		162 153,89	162 153,89	0,00	164 229,77	0,00
6512	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6516	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65173	Dépréciations des stocks et en cours		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65174	Dépréciations des créances		1 749,58	1 749,58	0,00	84 998,94	0,00
6515	Dotations aux provisions d'exploitation :						
65157	Provisions pour gros entretien		50 741,79	50 741,79	0,00	49 519,87	0,00
Autres 6515	Autres provisions		706,31	706,31	0,00	224 820,91	0,00
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			436 859,77	0,00	79 515,85	0,00
654	Partes sur créances irrécouvrables		435 984,68	435 984,68	0,00	79 491,76	0,00
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	875,09	875,09	0,00	24,09	0,00
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	CHARGES FINANCIERES			2 284 686,73	0,00	2 309 119,80	0,00
666	Dotaux aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locales - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
661122	Intérêts sur opérations locales - financement définitif		2 221 686,73	2 221 686,73	0,00	2 282 469,80	0,00
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		63 000,00	63 000,00	0,00	26 650,00	0,00
667	Charges nettes sur cession de valeur mobilières de placement		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			747 783,27	0,00	694 238,24	0,00
671	Sur opérations de gestion		60 092,11	60 092,11	0,00	17 816,11	0,00
Autres 675	Sur opérations en capital :			607 543,68	0,00	676 422,13	0,00
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		420 726,71	420 726,71	0,00	386 807,65	0,00
687	Autres charges exceptionnelles		186 816,97	186 816,97	0,00	289 614,48	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			80 147,48	0,00	0,00	0,00
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations		80 147,48	80 147,48	0,00	0,00	0,00
6875	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
691	Dotations aux provisions		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
695	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)			0,00	0,00	0,00	0,00
	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	2 043 370,08	14 777 095,28	16 820 465,36	0,00	15 496 659,78	0,00
	Solde créditeur = Bénéfice			450 804,32	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG			339 800,68		0,00	0,00
	dont ne relevant pas du SIEG			111 003,64		0,00	0,00
	TOTAL GENERAL			17 271 269,68	0,00	15 496 659,78	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs					0,00	0,00
	(2) Dont intérêts sur entreprises liées					0,00	0,00

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

ROCHEFORT HABITAT
OCEAN

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT (PRODUITS)

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N			Exercice N-1	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		14 639 666,11	0,00	13 011 329,68	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités					
7011	Ventes de terrains lotis	0,00	13 958 662,83	0,00	12 679 730,28	0,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00	0,00	0,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00	0,00	0,00
7017-7018	Ventes d'autres Immeubles	0,00		0,00	0,00	0,00
703	Récupération des charges locales	2 015 396,69		0,00	0,00	0,00
702/704	Loyers :				1 314 566,19	0,00
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	28 010,28		0,00	26 935,76	0,00
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	10 961 150,93		0,00	10 468 224,07	0,00
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	19 517,81		0,00	8 552,53	0,00
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	246 263,88		0,00	246 263,88	0,00
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00		0,00	0,00	0,00
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) - Autres		652 876,58		0,00	589 871,54	0,00
705	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00	0,00	0,00
708	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00	0,00	0,00
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00		0,00	0,00	0,00
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00	0,00	0,00
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00	0,00	0,00
7065	Syndic de copropriétés	0,00		0,00	0,00	0,00
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	6 754,27		0,00	6 343,31	0,00
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00	0,00	0,00
70672	Gestion des prêts	0,00		0,00	0,00	0,00
7068	Autres prestations de services	20 576,32		0,00	0,00	0,00
708	Produits des activités annexes :				18 972,98	0,00
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00	0,00	0,00
708	Autres	8 116,07		0,00	0,00	0,00
71	Production stockée (ou destockage)		0,00	0,00	0,00	0,00
7133	Immeubles en cours	0,00		0,00	0,00	0,00
7135	Immeubles achevés	0,00		0,00	0,00	0,00
72	Production immobilisée		31 985,02	0,00	1 785,07	0,00
7222	Immeubles de rapport (fruits financiers externes)	0,00		0,00	0,00	0,00
721 Autres 722	Autres productions immobilisées	31 985,02		0,00	1 785,07	0,00
74	Subventions d'exploitation		108 014,15	0,00	57 537,62	0,00
742	Primes à la construction	0,00		0,00	0,00	0,00
743	Subventions d'exploitation diverses	108 014,15		0,00	57 537,62	0,00
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00	0,00	0,00
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		389 131,31	0,00	32 940,98	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00	0,00	0,00
78174	Dépréciations de créances	292 460,23		0,00	32 940,98	0,00
Autres 781	Autres reprises	76 671,08		0,00	0,00	0,00
791	Transferts de charges d'exploitation	44 968,66	44 968,66	0,00	34 790,39	0,00
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	120 449,00	120 449,00	0,00	162 361,00	0,00
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	6 354,14	6 364,14	0,00	62 184,36	0,00
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRODUITS FINANCIERS		367 642,45	0,00	303 498,66	0,00
761	De participations (2)					
7611	Revenus des actions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	0,00		0,00	0,00	0,00
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00		0,00	0,00	0,00
762	D'autres immobilisations financières (2)	0,00		0,00	0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 762	Autres	0,00		0,00	0,00	0,00
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	80 932,21	80 932,21	0,00	183 229,76	0,00
765-766-768	Autres (2)	286 710,24	286 710,24	0,00	120 268,89	0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 264 062,12	0,00	1 956 351,32	0,00
771	Sur opérations de gestion	1 009 015,94	1 009 015,94	0,00	869 940,32	0,00
775	Sur opérations en capital :		1 256 046,18	0,00	1 086 411,00	0,00
777	Produits des cessions d'éléments d'actif	666 001,00		0,00	438 000,00	0,00
779	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	552 237,36		0,00	568 435,99	0,00
787	Autres	36 807,82		0,00	79 975,01	0,00
797	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	17 271 269,68	17 271 269,68	0,00	15 271 179,66	0,00
	Solde débiteur = perte		0,00	0,00	225 480,13	0,00
	dont relevant du SIEG				322 293,70	0,00
	dont ne relevant pas du SIEG				-96 813,57	0,00
	TOTAL GENERAL		17 271 269,68	0,00	15 486 659,78	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs				0,00	0,00
	(2) Dont produits sur entreprises liées				0,00	0,00

Rochefort Habitat Océan

BIEN VIVRE ENSEMBLE



IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

ANNEXE 2025

Principes, règles et méthodes comptables

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.
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.

La comptabilité de l'Office est conforme aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels conformément au règlement comptable de l'Autorité des normes comptables n° 2014-03.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, est la méthode des coûts historiques.

Application des règles relatives aux Offices Publics de l'Habitat (M31) éditées dans l'instruction codificatrice N°06-054-M31 du 13 novembre 2006 sauf dérogation exposées ci-après.

L'arrêté du 07 octobre 2015 conjoint du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du Ministère des finances et comptes publics et du Ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et le documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

Cet arrêté du 07 octobre 2015 a été modifié par l'arrêté du 14 décembre 2022, qui a eu pour objet l'actualisation du plan de comptes, ainsi que des documents annuels et des états financiers applicables aux organismes d'HLM pour les comptes ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022.

I. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2025 a été marquée par :

- La mise en service du programme Le Bourg à Tonnay Charente avec 8 logements en décembre 2025
- La désinfection du réseau d'eau chaude sanitaire suite à contamination par la légionellose dans le quartier de Salaneuve à Rochefort en juillet 2025
- Le traitement des observations et des recommandations de l'ANCOLS
- Un contrôle URSSAF
- La validation d'un nouveau Plan Stratégique de Patrimoine

II. CORRECTION D'ERREUR

III. MODIFICATION DE PRESENTATION

Rien à signaler

IV. CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

Rien à signaler

V. PERSPECTIVES

Rien à signaler

VI. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLÔTURE

Rien à signaler

VII. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

A. Principes et règles générales

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés.

Les règles générales appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Général suivant l'instruction budgétaire et comptable M31 relative aux OPH.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros.

B. Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et des postes du passif

1- Immobilisations et dotations aux amortissements

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production. Elles sont amorties en linéaire sur 5 années.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, compris frais accessoires, ou à leur coût de production et incluent les frais financiers afférents à la période de construction jusqu'à l'achèvement des immeubles.

Les terrains sont inscrits à l'actif du bilan à leur coût d'achat majorés des frais d'acquisition.

En application de l'instruction comptable, les terrains acquis à titre gratuit ou à une valeur symbolique sont comptabilisés à leur valeur vénale.

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

Ces éléments n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation légale ou libre. Depuis le passage aux composants, l'amortissement est uniquement calculé en mode linéaire conformément à l'annexe C de l'avis 2004-11 du 23 juin 2004.

Les constructions neuves sont comptabilisées composant par composant selon la table du CSTB. La répartition est la suivante :

Composants (en%)	Immeuble collectif		Immeuble individuel
	Sans ascenseur	Avec ascenseur	
Etanchéité	1,10	1,10	2,70
Ravalement	2,10	2,10	
Ascenseur		2,80	
Chauffage	3,20	3,20	3,20
Menuiserie	3,30	3,30	5,40
Plomberie	4,60	4,60	3,70
Electricité	5,20	5,20	4,20
Structure et ouvrage	80,50	77,70	80,80

En cas de programme mixte d'immeubles individuels et collectifs, le programme est considéré comme immeuble collectif.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, l'Office Public de l'Habitat, évalue les coûts internes de production suivant la méthode de l'avancement selon les règles suivantes :

- Base de 1,5% du coût des travaux et VRD pour les réhabilitations,
- Base de 1,5% du montant des travaux et VRD pour les acquisitions avec amélioration,
- Base de 0% pour les VEFA, remplacements de composant et acquisitions sans amélioration.

Le montant des coûts internes de production incorporé aux immobilisations au titre de l'exercice 2025 s'élève à 31 985,02 €, comptabilisés en contrepartie en Production immobilisée.

Pour les travaux de réhabilitation effectués à partir du 1^{er} janvier 2005, qui correspondent au renouvellement d'un ou plusieurs composants identifiés lors de la première application de la méthode par composants, les montants des réhabilitations sont substitués au(x) composant(s) initial(aux) : sortie systématique de tout ou partie de la valeur nette comptable des composants d'origine pour un montant égal à la valeur déflatée de la réhabilitation, sortie des amortissements correspondants.

Ainsi, les coûts encourus correspondant au remplacement d'un composant sont comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé est comptabilisée en charge.

Les travaux d'amélioration sont amortis selon le mode et la durée du composant auquel il se rattache.

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

Nature d'immobilisation	N° compte	Libellé	Composant	Durée d'amortissement (années)	Méthode
Immobilisations corporelles	205	Concessions et droits similaires		5	Amortissement linéaire
Immobilisations corporelles	213-214	Constructions	Structure	55	
			Electricité	25	
			Plomberie sanitaire	25	
			Menuiserie extérieure	25	
			Chauffage collectif	25	
			Gros entretien	20	
			Ascenseurs	15	
			Chauffage individuel	15	
			Etanchéité	15	
			Ravalement avec amélioration	15	
	215	Installations techniques, matériels, outillages		5	
	2181	Installations générales, aménagements		10	
	2182	Matériel de transport		5	
	2183	Matériel de bureau, informatique		5	
	2184	Mobilier		10	
	2188	Immobilisations corporelles diverses		5	

Les baux emphytéotiques ne sont pas valorisés.

Durée d'amortissement des baux emphytéotiques : non applicable

Les droits d'usufruit locatif social : non applicable

Durée d'amortissement des droits d'usufruit locatif social : non applicable

Les immobilisations en cours de construction sont comptabilisées suivant la valorisation des travaux effectués. Celles-ci sont transférées en immobilisations aux postes concernés dès la mise en service des immeubles. La décomposition selon les composants est réalisée lors de la mise en service de la construction, c'est-à-dire lors de l'immobilisation des travaux en cours (passage du compte 23 au compte 21). La valorisation du terrain pour une opération en VEFA est évaluée à dire d'expert, en fonction de la zone de construction.

Sur l'année 2025, les augmentations d'immobilisations locatives en cours sont les suivantes :

VEFA LA TOURASSE III	2 584 634,46
VEFA LES IRIS	2 495 955,83
VEFA LE BOURG	839 119,07
VEFA LA TOURASSE 4	206 165,16
AQ-AM 28 BIS RUE CHANZY	29 122,85
REHA 89-91 ZOLA SALANEUVE	1 123 774,08
REHA 208-210 PIERRE LOTI	841 068,26
RENFORTS BALCONS REHA L'HERMINIER	121 659,90
REHA 152-154 et 156-158 RUE THIERS	23 325,30
REHA 189-191 PIERRE LOTI	21 980,35
Ajout et remplacement de composants	1 205 921,40

Pour les opérations en cours dont les travaux ont débuté sur un exercice précédent, l'évaluation des coûts internes est calculée sur les travaux lors de la clôture de chaque exercice, en fonction des taux indiqués ci-dessus.

En aucun cas, les coûts internes ne pourront être supérieurs aux salaires bruts majorés des charges fiscales et sociales inhérentes, des salariés de la Direction Développement Patrimoine affectés à la production. Dans une telle éventualité, les coûts internes seraient plafonnés.

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026 Immobilisations financières

Publié le 04/06/2026

Les titres et participations sont valorisés à leur coût d'acquisition.

Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé

4.3.1 - MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE							Exercice 2025
N de Compte	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste, abandons de projets, remblés anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3+5-6-7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
202-2063-2004-2005	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	39 803,70	28 058,06	0,00	67 861,76	0,00	0,00
203-205-206-207-208	Autres immobilisations incorporelles	736 318,72	0,00	67 861,76	0,00	0,00	804 180,48
	Total I	776 122,42	28 058,06	67 861,76	67 861,76	0,00	804 180,48
CORPORELLES							
TERRAINS							
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	7 658 498,06	0,00	326 928,08	0,00	111 396,98	7 874 029,16
212	Agencements - Aménagé de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	7 658 498,06	0,00	326 928,08	0,00	111 396,98	7 874 029,16
CONSTRUCTIONS							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]	142 251 930,50	0,00	2 578 314,22	257 539,55	530 381,55	144 042 323,62
	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants		0,00	980 784,24	0,00	0,00	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	1 597 529,98	257 539,55	530 381,55	
214 (sauf 21415-2145)	Constr., locatives sur sol d'autrui - Additions et remplacements de composants compris [B]	20 268 896,11	0,00	285 551,14	0,00	4 323,14	20 550 124,11
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	285 551,14	0,00	4 323,14	
21315-2135-21415-2145	Bâtimens et Install administratifs [C]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total III [A+B+C]	162 520 826,61	0,00	2 863 865,36	257 539,55	534 704,69	164 592 447,73
215	Instal. Tech - Matériel - outillage	128 519,86	0,00	0,00	0,00	0,00	128 519,86
DIVERS							
2101	Installations générales agencements aménagements divers	787 673,10	0,00	0,00	0,00	0,00	787 673,10
2102	Matériel de transport	203 657,60	20 802,76	0,00	0,00	22 421,56	202 038,80
2103	Matériel de bureau et matériel informatique	167 560,06	11 200,28	0,00	0,00	0,00	178 760,34
2104	Mobilier	164 863,75	0,00	0,00	0,00	0,00	164 863,75
2109	Diverses	75 888,88	0,00	0,00	0,00	0,00	75 888,88
	Total V	1 399 643,39	32 003,04	0,00	0,00	22 421,56	1 409 224,87
22	Immeuble en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	131 530,00	0,00	0,00	0,00	131 530,00	0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles : - Construction et acquisition-amélioration	3 546 146,37	5 828 069,29	0,00	980 784,24	0,00	8 393 431,42
	Additions et remplacements de composants (1)	2 546 614,46	3 668 046,35		1 952 469,65		4 262 191,16
238	Avances et acomptes	48 761,11	185 583,79	0,00	0,00	121 663,82	112 681,08
	Total VII	6 273 051,94	9 691 699,43	0,00	2 933 253,89	253 193,82	12 768 303,66
	Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	177 980 639,86	9 713 702,47	3 190 793,44	3 190 793,44	921 717,08	186 772 525,28
FINANCIERES							
261-266-2675-2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	26 219,59	0,00	0,00	0,00	0,00	26 219,59
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274-275-2761	Autre (déposés et cautionnements versés, créances diverses ...)	381 020,90	0,00	0,00	0,00	270 852,80	110 168,10
278-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	407 240,49	0,00	0,00	0,00	270 852,80	136 387,69
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	179 163 902,77	9 741 760,53	3 258 655,20	3 258 655,20	1 192 569,88	187 713 093,45

Tableau des amortissements

Exercice 2025

4.4.1 - AMORTISSEMENTS - Situation et mouvements de l'exercice

N° de Compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments 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	7
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	389 376,67	118 522,44	0,00	0,00	507 899,11
	Total I	389 376,67	118 522,44	0,00	0,00	507 899,11
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	69 128 107,82	3 046 926,84	0,00	349 470,13	71 825 564,53
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	7 004 823,60	589 538,07	0,00	4 323,14	7 590 038,53
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total III	76 132 931,42	3 636 464,91	0,00	353 793,27	79 415 603,06
2815	Instal. Techn. Mat. et outillage Total IV	128 519,86	0,00	0,00	0,00	128 519,86
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	725 360,07	13 796,56	0,00	0,00	739 156,63
28182	Matériel de transport	200 340,97	2 756,73	0,00	22 421,56	180 676,14
28183	Matériel de bureau et informatique	130 338,86	20 619,87	0,00	0,00	150 958,73
28184	Mobilier	154 001,40	1 922,96	0,00	0,00	155 924,36
28188	Diverses	55 003,51	4 535,33	0,00	0,00	59 538,84
	Total V	1 265 044,81	43 631,45	0,00	22 421,56	1 286 254,70
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	77 915 872,76	3 798 618,80	0,00	376 214,83	81 338 276,73

2- Stock

Sans objet

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

3- Créances d'exploitation

Etat des créances

Exercice 2025

4.7.1 - ETAT DES CREANCES

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
En actif immobilisé	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	110 168,10	110 168,10	0,00
	TOTAL I	110 168,10	110 168,10	0,00
En actif circulant	409 Fournisseurs débiteurs	333,71	333,71	0,00
	411 Locataires et organismes payeurs d'APL	795 663,49	795 663,49	0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	976 452,83	976 452,83	0,00
	412 Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
	413/414/415/418 Autres créances clients	0,00		0,00
	42 Personnel et comptes rattachés	416,66	416,66	0,00
	43 Sécurité sociale et autres organismes sociaux	10 611,00	10 611,00	0,00
	44 Etat et collectivités publiques	2 521 975,75	2 521 975,75	0,00
	443 Opérations particulières	0,00		0,00
	44 sauf 443 Autres (1)	2 521 975,75	2 521 975,75	0,00
	45 Groupe, associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
	451 Groupe	0,00		0,00
	0 Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
	0 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 :	24 420,20	24 420,20	0,00
	461 Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
	46 sauf 461 Autres créances (1)	24 420,20	24 420,20	0,00
	TOTAL II	4 329 873,64	4 329 873,64	0,00
486	Charges constatées d'avance	17 411,20	17 411,20	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	17 411,20	17 411,20	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	4 457 452,94	4 457 452,94	0,00

(1) RENVOIS	Dont subventions d'investissement à recevoir	1 465 300,00
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	20 057,98

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

PRODUITS A RECEVOIR

Compte	Libellé	Montant
418	Locataires	
4287	Personnel	416,66 €
4387	Organismes sociaux	2 454,00 €
4487	Etat	992 373,94 €
4687	Divers	6 322,55 €
TOTAL		1 001 567,15 €

4- Trésorerie

Comptes	Libellés	Solde au 31/12/2025
512	La Banque Postale	488 597,40€
516	Livret A	13 093 898,84€
5188	Intérêts courus sur Compte à Terme	406 979,13€

5- Capitaux propres

Selon l'instruction comptable applicable aux Offices Publics de l'Habitat, le résultat de l'exercice peut être affecté en totalité ou partiellement aux résultats des exercices ultérieurs. Le compte Report à Nouveau enregistre ces résultats en instance d'affectation. Conformément à la décision du Conseil d'Administration, le résultat de l'exercice précédent a été affecté :

- Aux réserves sur cessions immobilières pour 313 875,77€
- Au report à nouveau – activités hors SIEG pour 96 813,57€
- Au report à nouveau – activités SIEG pour – 636 169,47€

Le compte report à nouveau au 31/12/2025 s'élève à 12 661 634,41€.

Le compte Réserves sur cessions immobilières SIEG au 31/12/2025 s'élève à 1 102 264,10€.

Les subventions sur investissements sont enregistrées à leur date d'octroi. Elles sont ventilées sur chacun des composants des immobilisations subventionnées. Elles sont reprises à compter de la mise en service du programme rattaché selon le rythme des amortissements de l'immobilisation.

La reprise des subventions rattachées à des immobilisations non amortissables est effectuée sur dix années.

La quote-part de subventions d'investissements intégrées au résultat, calculée selon le rythme des amortissements est de 552 237,36€ pour l'exercice 2025.

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
10 DOTATIONS ET RESERVES	1 829 388,22			1 829 388,22
102 Dotations	1 829 388,22			1 829 388,22
106 Réserves :	5 013 942,74			5 327 818,51
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	268 055,64			268 055,64
10685 Réserves sur cessions immobilières	1 549 780,97	313 875,77		1 863 656,74
10688 Réserves diverses	3 196 106,13	-		3 196 106,13
11 Report à nouveau	13 200 990,31	96 813,57	636 169,47	12 661 634,41
120 Résultat de l'exercice N-1	- 225 480,13	225 480,13		-
Résultat de l'exercice	-	463 607,04		463 607,04
Subventions nettes	14 149 543,05			14 938 145,69
131 Subventions	28 670 381,22	1 340 840,00	61 097,65	29 950 123,57
139 QP subventions inscrites au résultat	14 520 838,17	552 237,36	61 097,65	15 011 977,88
Total I	33 968 384,19			35 220 593,87

6- Emprunts & Intérêts courus

Les emprunts sont comptabilisés à leur valeur nominale, en fonction de leur date de réalisation. Les remboursements sont comptabilisés à leur date d'échéance, de telle sorte que ce poste représente la dette nette vis-à-vis des établissements financiers.

Les intérêts courus sur emprunts sont comptabilisés dans le compte 16881. Au 31/12/2025, ils s'élèvent à 874 960,68€.

		Au 01/01/2025	Emprunts débloqués	Remboursement	Au 31/12/2025
1628	Autres collecteurs	1 169 253,91		17 506,35	1 151 747,56
1641	Banque des Territoires	72 550 654,84	7 231 270,00	1 258 311,20	78 523 613,64
1647	Prêts ex-caisse HLM	551 362,49		29 303,71	522 058,78
1648	Autres établissements	761 113,25	549 000,00	79 950,23	1 230 163,02
		75 032 384,49	7 780 270,00	1 385 071,49	81 427 583,00

7- Dépréciations et provisions

Dépréciation d'actif immobilisé

Néant

Dépréciation des créances clients

Les créances et les dettes sont évaluées à leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

Le règlement 2015-04 du 4 juin 2015 de l'autorité des normes comptables (ANC) a fait évoluer le calcul de la provision créances douteuses dans les organismes de logement social.

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE
Reçu le 04/06/2026
Publié le 04/06/2026

Le code de la construction et de l'habitation précise dans son article R 423-1-5 « les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité ».

Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent.

En ce qui concerne les créances des locataires, l'OPH doit utiliser des méthodes d'évaluation et de dépréciation qui peuvent reposer sur des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre activité.

Pour les OPH, le calcul de l'ancienneté de la créance et donc de la dépréciation des créances douteuses, doit être réalisé à partir d'un nombre de mois de loyers impayés et non plus à partir de la créance la plus ancienne.

En l'absence de statistiques propres à l'Office, il est appliqué le taux moyen national d'organismes similaires en termes de ratio de recouvrement fourni par la fédération des OPH et intégré dans l'ERP par l'éditeur. Par ailleurs, la dépréciation prend en compte le quittance du mois de clôture.

Taux de dépréciation des créances	2025	2024	2023
Créance inférieure ou équivalente à 3 mois de quittance	6,00%	6,00%	6,00%
Créance supérieure à 3 mois et inférieure ou équivalente à 6 mois de quittance	25,00%	25,00%	25,00%
Créance supérieure à 6 mois et inférieure à 12 mois de quittance	45,00%	45,00%	45,00%
Créance supérieure ou équivalente à 12 mois de quittance	100,00%	100,00%	100,00%
Créance locataire parti	100,00%	100,00%	100,00%

Au 31/12/2025, la dépréciation des créances est de 874 949,33€

Sont admises en irrécouvrables les créances pour lesquelles il n'y a plus de recouvrement possible. Elles s'élèvent, pour l'exercice 2025 à 435 984,68€.

Provision pour gros entretien

La Provision pour Gros Entretien s'élève à 435 482,68€ au 31/12/2025.
Elle ne s'applique qu'aux foyers.

Provision pour risques et charges

Une provision pour risque a été constituée en 2025 d'un montant de 93 000 €.
Elle se décompose en 75 000 € pour un dossier Prud'hommal, le montant ayant été évalué par notre avocat social, et 18 000 € pour un risque d'amende indiqué par la DGCCRF pour des retards de paiement fournisseurs sur l'année 2021.

Provision pour Indemnité de Fin de Carrière

Une Provision pour Indemnité de Fin de Carrière est comptabilisée à hauteur de 91 132,58€

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

Tableau des dépréciations et provisions

Nature		Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice	
1		2	3	4	5	
provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	0,00			0,00	
	Provision spéciale de réévaluation	0,00			0,00	
	TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	
Provisions	Pour litiges	134 394,64		41 394,64	93 000,00	
	Pour amendes et pénalités	0,00			0,00	
	Pour pertes sur contrats	0,00			0,00	
	Pour pensions et obligations similaires	90 426,27	706,31		(3) 91 132,58	
	Pour gros entretien	384 740,89	50 741,79		435 482,68	
	Pour charges sur opérations immobilières	0,00			0,00	
	Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	0,00			(3) 0,00	
TOTAL II		609 561,80	51 448,10 (2)	41 394,64	619 615,26	
Dépréciations	Immobilisations	Incorporelles	0,00		0,00	
		Corporelles	18 530,00		18 530,00	0,00
		Financières	0,00			0,00
		TOTAL III	18 530,00	0,00	18 530,00	0,00
	Stocks et en cours	Terrains à aménager	0,00			0,00
		Immeubles en cours	0,00			0,00
		Immeubles achevés	0,00			0,00
		Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, garantie de rachat	0,00			0,00
		Approvisionnements	0,00			0,00
		TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
	Créances de l'actif circulant	Locataires	1 298 447,80		321 994,97	976 452,83
		Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00			0,00
		Autres créances	0,00			0,00
		Valeurs mobilières de placement	0,00			0,00
		TOTAL V	1 298 447,80	0,00	321 994,97	976 452,83
Total VI (III + IV + V)		1 316 977,80	0,00	340 524,97	976 452,83	
TOTAL GENERAL (I + II + VI)		1 926 539,60	51 448,10	381 919,61	1 596 068,09	

(1)

(1)

R E N V O I	(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	51 448,10	381 919,61	91 132,58
		- Financières			
		- Exceptionnelles			
	(2) Dont reprise	... de provisions utilisées		41 394,64	
		... de provisions non utilisées (*)			
(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)

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

8- Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont enregistrées à leur valeur nominale. Les dettes fournisseurs incluent les factures non parvenues au 31 décembre, tenant ainsi compte des travaux et services effectués à la date de clôture de l'exercice.

Etat des dettes

N° cpte 1	Dettes 2	Montant net au bilan 3	1 an au plus 4	Entre 1 an et 5 ans 5	Plus de 5 ans 6 (3-4-5)	Dettes garanties par des sûretés réelles 7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	1 151 747,56	19 212,50	77 054,87	1 055 480,19	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	80 275 835,44	1 971 990,47	8 943 435,64	69 360 409,33	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	802 356,48	Non ventilable (3) :		802 356,48	
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 167/1 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	55 778,21			55 778,21	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882- 1718-1748- 16883	Intérêts courus non échus	874 960,68	874 960,68		0,00	
	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I dettes financières	83 160 678,37	2 866 163,66	9 020 490,51	71 274 024,21	0,00
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, effectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur litres non libérés	0,00		0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	1 893 850,90	1 893 850,90	0,00		
419	Clients créditeurs	163 773,95	163 773,95		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	122 190,04	122 190,04	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	48 991,46	48 991,46	0,00		
44	Etat et autres collectivités publiques :	58 572,58	58 572,58	0,00		
	443 Opérations particulières	0,00	0,00	0,00		
	44 sauf 443 Autres	58 572,58	58 572,58	0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération :	0,00	0,00	0,00		
	451 Groupes	0,00		0,00		
	454 Stés Châles 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 G.I.E	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers :	32 027,62	32 027,62	0,00		
	461 Opérations pour le compte de tiers	32 027,62	32 027,62	0,00		
	46 sauf 461 Autres dettes	0,00		0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	40 257,65	40 257,65	0,00		
	TOTAL II	2 359 664,20	2 359 664,20	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	0,00	0,00	0,00		
	4871 Sur exploitation	0,00		0,00		
	4872 Sur vente de lots en cours	0,00		0,00		
	4878 Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00		
	TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)	85 520 342,67	5 225 827,86	9 020 490,51	71 274 024,21	0,00

RENOIS	Emprunts réalisés en cours d'exercice	7 780 270,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 385 071,49
	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banque

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

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

CHARGES A PAYER (hors intérêts courus)

Compte	Libellé	Montant
408	Fournisseurs	277 596,20 €
4282	Personnel	122 190,04 €
4382	Organismes sociaux	31 002,03 €
4482	Etat	14 773,28 €
4686	Divers	
TOTAL		445 561,55 €

9- Résultat de l'Office au cours des 5 derniers exercices

	Exercice N - 4	Exercice N - 3	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	10 293 118 €	10 515 618 €	10 898 772 €	11 365 164 €	11 943 266 €
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	4 485 353 €	4 612 179 €	3 223 865 €	3 284 945 €	3 950 236 €
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	559 368 €	961 893 €	468 502 €	-225 480 €	450 804 €
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	55	55	55	56	58
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	1 482 306 €	1 487 504 €	1 545 733 €	1 550 429 €	1 772 972 €
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	505 746 €	487 198 €	449 571 €	507 481 €	588 721 €

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

10- Participations

N° DE COMPTE	N° D'INVENTAI RE	NATURE DES VALEURS OU CREANCES	NOMBRE DE TITRES	VALEUR UNITAIRE	TOTAL
1	2	3	4	5 A	5 B
2611		Actions Semdas	80	15,25	1 220,00
2618		Actions ITO	250	100,00	25 000,00

11- Effectif en ETP

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)		
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)
Personnels administratifs	43,4	0	0
- Cadres	10		
- Non Cadres	33,4		
Gardiens d'immeubles	0	0	0
- Cadres			
- Non Cadres			
Personnels d'immeubles	8	0	0
- Cadres			
- Non Cadres	8		
Personnels de maintenance	7,57	0	0
- Cadres			
- Non Cadres	7,57		
TOTAL (h)	58,97	0	0
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	56		
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>	4		
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>	2,97		

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

12 Charges et produits exceptionnels

Charges

NATURE 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		60 092,11
Redressement URSSAF	49 101,00	
Frais de montage vente de logements	8 537,11	
Pénalités URSSAF	2 454,00	
Divers : montants non significatifs	0,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		420 726,71
- Cessions (2)		
Vente 4 logements	147 291,08	
Vente d'un terrain	131 530,00	
Régularisation VNC sur terrains en bail emphytéotique	101 406,42	
Divers : montants non significatifs	0,00	
- Démolitions		
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		
Mises au rebut composants	40 499,21	
678 - Autres (1) (2)		186 816,97
Sinistres	156 992,84	
Dépenses sur opération abandonnée + perte cautions locataires relogés dans le privé	5 837,97	
Passage en perte d'un avoir suite liquidation	23 986,16	
Divers : montants non significatifs	0,00	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		80 147,48
Régularisation VNC sur bail emphytéotique échu	80 147,48	
Divers : montants non significatifs	0,00	
TOTAL	747 783,27	747 783,27

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

Produits

NATURE 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		1 009 016,94
Dégrèvement TFPB	1 007 190,94	
Pénalités SLS	1 825,00	
Divers : montants non significatifs	0,00	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actifs (1) (2)		666 001,00
Ventes de 4 logements	553 000,00	
Vente d'un terrain	113 000,00	
Divers : montants non significatifs	1,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		552 237,36
Quote part des subventions d'investissement	552 237,36	
Divers : montants non significatifs	0,00	
778 - Autres (1)		36 807,82
Indemnités d'assurance	19 788,44	
Remboursement majoration URSSAF	2 454,00	
Encaissement de non valeurs	3 381,94	
Passage d'un produit exceptionnel sur factures suite liquidation		
Divers : montants non significatifs	11 183,44	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs	0,00	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
	0,00	
TOTAL . . .	2 264 062,12	2 264 062,12

(1) Détailler les montants significatifs;

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

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

13- Ventilation du résultat 2025

En application du règlement 2021-08 du 8 octobre 2021, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG), tel que défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation, s'élève à 339 800,68€. Il est de 111 003,64€ pour les activités hors SIEG.

Selon la nature des flux comptables, lorsque cela était possible, il a été appliqué une affectation directe aux activités SIEG et hors SIEG notamment à partir de la comptabilité analytique. Pour les charges et les produits dits « mixtes », il a été appliqué un ratio d'affectation aux activités SIEG. Ce ratio a été calculé selon les préconisations de la façon suivante :

Comptes 70 (produits des activités SIEG sauf 703) : 11 662 108,82
+ part du compte 7752 afférente à la vente HLM dans le SIEG : 666 001,00
Total des produits SIEG : 12 328 109,82

Comptes 70 (tous produits sauf comptes 703) : 11 943 266,14
+ part du compte 7752 afférente à la vente HLM : 666 001,00
Total Produits : 12 609 267,14

Ratio d'affectation aux activités SIEG = $\frac{12\,328\,109,82}{12\,609\,267,14}$ soit 97,77%

14- Affectation du résultat 2025

Compte	Libellé	RAN	Affectation du Résultat 2025	Solde
106851	Réserve sur cessions Immobilières SIEG	1 102 264,10 €	277 236,39 €	1 379 500,49 €
11011	Report à nouveau SIEG	1 205 328,56 €	62 564,29 €	1 267 892,85 €
11012	Report à nouveau hors SIEG depuis 2021	296 274,78 €	111 003,64 €	407 278,42 €
Résultat 2025			450 804,32 €	

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

15- Engagements hors bilanEngagements reçus :

Les collectivités locales se sont portées garantes des emprunts pour un encours de 80 238 543,02 € comme indiqué ci-après :

Garants	Dettes en capital au 31/12/2025
Communauté d'Agglomération Rochefort Océan	35 284 861,32
Commune de Surgères	2 699 609,58
Commune de Le Gua	464 426,93
Mairie de Fouras	2 177 357,06
Mairie de Loire les Marais	4 832,68
Mairie de Port des Barques	17 761,84
Mairie de St.Hippolyte	25 947,93
Ville de La Tremblade	1 321 371,44
Ville de Rochefort	34 251 636,09
Ville de Tonnay-Charente	3 990 738,15
Total général garanti	80 238 543,02
Absence garant	1 189 039,99
TOTAL Emprunts	81 427 583,01

Engagements donnés :

PGE Foyer Emmaüs 58 037,72 €

AR Prefecture

017-271700015-20260602-29CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

AR Prefecture

017-271700015-20260602-30CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 2 JUIN 2026 A 17 HEURES

Télétransmise à la préfecture le - 4 JUIN 2026
sous le numéro 017-271700015-20260021-30CA2026-DE
Publiée le - 4 JUIN 2026

N° 30CA/2026

OBJET : AFFECTATION DU RESULTAT 2025 – BUDGET PRINCIPAL

L'an deux-mille-vingt-six, le deux juin, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur Bruno DUTREIX, Président de l'Office,

Convocation le 22 mai 2026

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 19

Pouvoirs : 04

Votants : 23

Absent(s) : /

Excusé(s) : /

Non pourvu : /

Etaient présent(s) : MM. DUTREIX, FAGOT, FOUCAUD, LE BRAS, MARCHAND, MENARD, SAES, SOULIÉ, SURREAU
Mmes ALLUAUME, ANDRIEU, BRILAC, CATHELINEAU, LE CREN, MARTINEAU, LE ROCH, MARTIN-LAVAL, MORIN, TREVIEN – (19)

Pouvoir(s) : Mme PARTENAY à Mme ALLUAUME
M. JACQUEY à M. DUTREIX
M. NORMAND à Mme LE CREN
Mme MOREAU à Mme MARTINEAU - (04)

Excusé(s) :

Absent(s) : Représentant du Commissaire du Gouvernement

Exposé des motifs :

Le Président propose au Conseil d'affecter le résultat 2025 de 450 804,32 euros ainsi :

Compte 106 851 (Réserves sur cessions immobilières SIEG)	: 277 236,39 euros
Compte 110 110 (Report à nouveau SIEG)	: 62 564,29 euros
Compte 110 120 (Report à nouveau hors SIEG)	: 111 003,64 euros

AR Prefecture

017-271700015-20260602-30CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

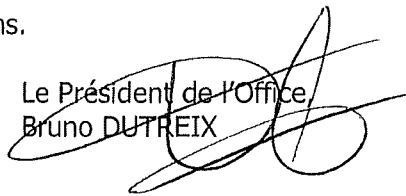
Publié le 04/06/2026

Le Président propose au Conseil d'approuver l'affectation du résultat du budget principal tel que présenté ci-dessus.

Le Conseil, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité, approuve l'affectation de résultat tel qu'il vient de lui être proposé.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Le Président de l'Office
Bruno DUTREIX



AR Prefecture

017-271700015-20260602-31CA2026-DE
Reçu le 04/06/2026
Publié le 04/06/2026

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 2 JUIN 2026 A 17 HEURES

Télétransmise à la préfecture le - 4 JUIN 2026
sous le numéro 017-271700015-20260021-31CA2026-DE
Publiée le - 4 JUIN 2026

N° 31CA/2026

OBJET : COMPTE FINANCIER 2025 – BUDGET ANNEXE (LOGEMENTS CARO)

L'an deux-mille-vingt-six, le deux juin, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur Bruno DUTREIX, Président de l'Office,

Convocation le 22 mai 2026

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 19

Pouvoirs : 04

Votants : 23

Absent(s) : /

Excusé(s) : /

Non pourvu : /

Etaient présent(s) : MM. DUTREIX, FAGOT, FOUCAUD, LE BRAS, MARCHAND, MENARD, SAES, SOULIÉ, SURREAU
Mmes ALLUAUME, ANDRIEU, BRILAC, CATHELINEAU, LE CREN, MARTINEAU, LE ROCH, MARTIN-LAVAL, MORIN, TREVIEN – (19)

Pouvoir(s) : Mme PARTENAY à Mme ALLUAUME
M. JACQUEY à M. DUTREIX
M. NORMAND à Mme LE CREN
Mme MOREAU à Mme MARTINEAU - (04)

Excusé(s) :

Absent(s) : Représentant du Commissaire du Gouvernement

Exposé des motifs :

Le Président présente au Conseil d'Administration le rapport sur les comptes annuels du budget annexe 2025, et donne connaissance du résultat de l'exercice excédentaire de 51 311,39 euros.

Le Président demande ensuite à la Directrice Générale de transmettre aux Administrateurs toutes les informations nécessaires sur les comptes établis au 31 décembre 2025.

AR Prefecture

017-271700015-20260602-31CA2026-DE
Reçu le 04/06/2026
Publié le 04/06/2026

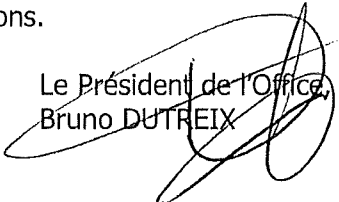
Le total du bilan s'élève à 174 143,69 euros.

Le Président invite le Conseil à approuver les comptes du budget annexe de l'exercice 2025.

Le Conseil, après, discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité, approuve les comptes du budget annexe de l'exercice 2025.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Le Président de l'Office,
Bruno DUTREIX



AR Prefecture

017-271700015-20260602-32CA2026-DE
Reçu le 04/06/2026
Publié le 04/06/2026

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 2 JUIN 2026 A 17 HEURES

Télétransmise à la préfecture le - 4 JUIN 2026
sous le numéro 017-271700015-20260021-32CA2026-DE
Publiée le - 4 JUIN 2026

N° 32CA/2026

OBJET : AFFECTATION DU RESULTAT – BUDGET ANNEXE (LOGEMENTS CARO)

L'an deux-mille-vingt-six, le deux juin, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur Bruno DUTREIX, Président de l'Office,

Convocation le 22 mai 2026

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 19

Pouvoirs : 04

Votants : 23

Absent(s) : /

Excusé(s) : /

Non pourvu : /

Etaient présent(s) : MM. DUTREIX, FAGOT, FOUCAUD, LE BRAS, MARCHAND, MENARD, SAES, SOULIÉ, SURREAU
Mmes ALLUAUME, ANDRIEU, BRILAC, CATHELINEAU, LE CREN, MARTINEAU, LE ROCH, MARTIN-LAVAL, MORIN, TREVIEN – (19)

Pouvoir(s) : Mme PARTENAY à Mme ALLUAUME
M. JACQUEY à M. DUTREIX
M. NORMAND à Mme LE CREN
Mme MOREAU à Mme MARTINEAU - (04)

Excusé(s) :

Absent(s) : Représentant du Commissaire du Gouvernement

Exposé des motifs :

Le Président propose au Conseil d'affecter le résultat 2025 du budget annexe, soit 51 311,39 euros, au compte report à nouveau 110.

Le Président invite le Conseil à approuver l'affectation du résultat du budget annexe tel qu'il vient de lui être proposé.

AR Prefecture

017-271700015-20260602-32CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

Le Conseil, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité, approuve l'affectation de résultat du budget annexe tel qu'il vient de lui être proposé.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Le Président de l'Office
Bruno DUTREIX

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

AR Prefecture

017-271700015-20260602-33CA2026-DE
Reçu le 04/06/2026
Publié le 04/06/2026

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 2 JUIN 2026 A 17 HEURES

Télétransmise à la préfecture le - 4 JUIN 2026
sous le numéro 017-271700015-20260021-33CA2026-DE
Publiée le - 4 JUIN 2026

N° 33CA/2026

**OBJET : RAPPORT ANNUEL SUR LA GESTION D'ACTIVITE DE LA DIRECTRICE
GENERALE – QUITUS – ANNEE 2025**

L'an deux-mille-vingt-six, le deux juin, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur Bruno DUTREIX, Président de l'Office,

Convocation le 22 mai 2026

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 19

Pouvoirs : 04

Votants : 23

Absent(s) : /

Excusé(s) : /

Non pourvu : /

Etaient présent(s) : MM. DUTREIX, FAGOT, FOUCAUD, LE BRAS, MARCHAND, MENARD, SAES, SOULIÉ, SURREAU
Mmes ALLUAUME, ANDRIEU, BRILAC, CATHELINEAU, LE CREN, MARTINEAU, LE ROCH, MARTIN-LAVAL, MORIN, TREVIEN – (19)

Pouvoir(s) : Mme PARTENAY à Mme ALLUAUME
M. JACQUEY à M. DUTREIX
M. NORMAND à Mme LE CREN
Mme MOREAU à Mme MARTINEAU - (04)

Excusé(s) :

Absent(s) : Représentant du Commissaire du Gouvernement

Exposé des motifs :

Conformément à l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui prévoit que le Directeur Général rend compte sur sa gestion au Conseil d'Administration en présentant un rapport annuel en la matière, la Directrice Générale soumet au Conseil son rapport sur la gestion d'activité de l'Office pour l'année 2025.

AR Prefecture

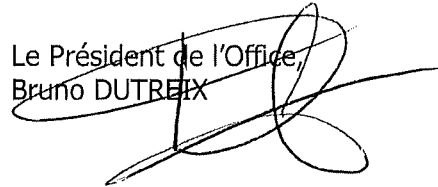
017-271700015-20260602-33CA2026-DE
Reçu le 04/06/2026
Publié le 04/06/2026

Le Conseil est invité à se prononcer sur la gestion d'activité de la Directrice Générale.

Après en avoir pris connaissance, le Conseil à l'unanimité donne quitus à la Directrice Générale sur sa gestion d'activité pour l'année 2025.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Le Président de l'Office,
Bruno DUTREIX

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned over the printed name of the President of the Office.

AR Prefecture

017-271700015-20260602-36CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 2 JUIN 2026 A 17 HEURES

Télétransmise à la préfecture le - 4 JUIN 2026
sous le numéro 017-271700015-20260021-36CA2026-DE
Publiée le - 4 JUIN 2026

N° 36CA/2026

OBJET : RESIDENCE « COURBET » A FOURAS – CREATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE.

L'an deux-mille-vingt-six, le deux juin, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur Bruno DUTREIX, Président de l'Office,

Convocation le 22 mai 2026

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 19

Pouvoirs : 04

Votants : 23

Absent(s) : /

Excusé(s) : /

Non pourvu : /

Etaient présent(s) : MM. DUTREIX, FAGOT, FOUCAUD, LE BRAS, MARCHAND, MENARD, SAES, SOULIÉ, SURREAU
Mmes ALLUAUME, ANDRIEU, BRILAC, CATHELINEAU, LE CREN, MARTINEAU, LE ROCH, MARTIN-LAVAL, MORIN, TREVIEN – (19)

Pouvoir(s) : Mme PARTENAY à Mme ALLUAUME
M. JACQUEY à M. DUTREIX
M. NORMAND à Mme LE CREN
Mme MOREAU à Mme MARTINEAU - (04)

Excusé(s) :

Absent(s) : Représentant du Commissaire du Gouvernement

Exposé des motifs :

Le Président rappelle au Conseil que l'Office a acquis en octobre 2018, dans le cadre d'une VEFA, un immeuble de 4 logements sis 9, rue Amiral Courbet à Fouras.

Le terrain d'assiette de cette opération (parcelles cadastrées AE 880, 881, 882 et 883) a été donné à bail à construction par la Ville de Fouras à l'Office.

AR Prefecture

017-271700015-20260602-36CA2026-DE

Reçu le 04/06/2026

Publié le 04/06/2026

Afin de permettre le passage d'un véhicule léger sur une parcelle enclavée, cadastrée AE 865, la Ville de Fouras a demandé à l'Office, par courrier en date du 10 juin 2025, de permettre la création d'une servitude de passage.

Par courrier en date du 13 juin 2025, l'Office a répondu positivement à cette demande.

Le Président propose donc au Conseil d'autoriser la création d'une servitude de passage pour véhicules légers au profit de la parcelle AE 865 sur les parcelles AE 881, 882 et 883, propriété de l'Office, au titre du bail à construction ci-dessus visé.

A ce titre, il conviendra d'établir les modalités d'exercice de la servitude de passage.

Le Président propose au Conseil d'autoriser la Directrice Générale à déterminer les modalités d'exercice de la servitude de passage, de signer l'acte constituant la servitude à intervenir audit acte et à signer toutes les pièces s'y rapportant.

Le Président précise que tous les frais afférents à cette opération seront pris en charge par le fonds dominant.

Le Conseil, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Autorise la création d'une servitude de passage pour véhicules légers au profit de la parcelle AE 865 sur les parcelles AE 881, 882 et 883
- Autorise la Directrice Générale à déterminer les modalités d'exercice de la servitude de passage, de signer l'acte constituant la servitude à intervenir audit acte et à signer toutes les pièces s'y rapportant.

Pour extrait conforma au registre des délibérations.

Le Président de l'Office,
Bruno DUTREIX

