

**RAPPORTS DU
COMMISSAIRE AUX
COMPTES**

***PAC LOGT
HAINAUT CAMBRESIS***

31/12/2025

PAC LOGT HAINAUT CAMBRESIS

Association loi 1901

**Siège social : 135 rue des déportés du train de Loos
59300 VALENCIENNES**

..*.*.*
..*.*.*

S O M M A I R E

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

COMPTES ANNUELS

RAPPORT SPECIAL

PAC LOGT HAINAUT CAMBRESIS

Association loi 1901

**Siège social : 135 rue des déportés du train de Loos
59300 VALENCIENNES**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS****Exercice clos au 31/12/2025**

Aux Adhérents,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Association PAC LOGT HAINAUT CAMBRESIS relatifs à l'exercice clos le 31/12/2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'Association PAC LOGT HAINAUT CAMBRESIS 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la première mise en œuvre des dispositions du règlement ANC n° 2023-03 du 7 juillet 2023. Les incidences de cette application sont présentées dans le paragraphe « Changement de réglementation comptable » relatif aux règles et méthodes comptables figurant en annexe.

Justification des appréciations

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

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre association, nous avons notamment été conduits à vérifier que les opérations d'acquisitions et cessions de biens immobiliers étaient correctement traduites dans les comptes.

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 le rapport de gestion du le Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Adhérents.

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'Association 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'Association ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

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.823-10-1 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 Association.

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'Association à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Anzin, le 24 mars 2026

Le Commissaire aux comptes
ORCOM AUDIT IDF



Yann HERVE
Associé

PAC LOGT HAINAUT-CAMBRESIS RESULTAT 2025
ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Donations temporaires d'usufruit				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Droit au bail				
Autres immob. incorporelles / Avances et acompte	164 918.49 €	164 918.49 €	0.00 €	0.00 €
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 709 554.26 €	86 500.00 €	1 623 054.26 €	1 635 317.55 €
Constructions	74 332 241.47 €	41 963 202.37 €	32 369 039.10 €	31 934 809.58 €
Installations techniques, matériel et outillage	37 457.56 €	34 815.17 €	2 642.39 €	3 037.99 €
Autres immobilisations corporelles	321 586.48 €	304 053.77 €	17 532.71 €	30 025.61 €
Immob. en cours / Avances et acomptes				
Biens reçus par legs / donations destinés à être céd				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TIAP & autres titres immobilisés	320 240.00 €	0.00 €	320 240.00 €	320 240.00 €
Prêts	84 060.76 €	0.00 €	84 060.76 €	88 665.62 €
Autres immobilisations financières				
Total I	76 970 059.02 €	42 553 489.80 €	34 416 569.22 €	34 012 096.35 €
ACTIF CIRCULANT				
Stocks	0.00 €		0.00 €	0.00 €
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Usagers et comptes rattachés	861 153.71 €	444 401.15 €	416 752.56 €	459 453.37 €
Créances reçues par leg ou donations				
Autres créances				
Divers	596 357.90 €	0.00 €	596 357.90 €	807 893.62 €
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	452 619.43 €	0.00 €	452 619.43 €	311 571.60 €
Charges constatées d'avance	22 466.09 €	0.00 €	22 466.09 €	17 452.85 €
Total II	1 932 597.13 €	444 401.15 €	1 488 195.98 €	1 596 371.44 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Prime de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion – Actif (V)				
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	78 902 656.15 €	42 997 890.95 €	35 904 765.20 €	35 608 467.79 €

PAC LOGT HAINAUT-CAMBRESIS RESULTAT 2025
PASSIF

	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
Fonds propres		
Fonds propres sans droit de reprise		
Première situation nette établie		
Fonds statutaires		
Dotations non consommables		
Autres fonds propres sans droit de reprise		
Fonds propres avec droit de reprise		
Fonds statutaires avec droit de reprise		
Autres fonds propres avec droit de reprise		
Ecart de réévaluation		
Réserves		
Réserves statutaires ou contractuelles	10 493 105,31 €	9 932 354,05 €
Réserves pour projet de Teraid		
Report à nouveau		
Excédent ou déficit de l'exercice	1 018 171,30 €	560 751,26 €
Situation nette (Sous-total)	11 511 276,61 €	10 493 105,31 €
Fonds propres consommables		
Subventions d'investissement	5 021 199,03 €	5 105 204,21 €
Provisions réglementées	250 403,23 €	288 853,29 €
Droit des propriétaires (commodat)		
Total I	5 271 602,26 €	5 394 057,50 €
FONDS REPORTES ET DEBIES		
Fonds reportés liés aux legs ou donations		
Fonds dédiés		
Total II		
PROVISIONS		
Provisions pour risques	0,00 €	0,00 €
Provisions pour charges	1 871 446,64 €	2 098 231,13 €
Total III	1 871 446,64 €	2 098 231,13 €
DETTES		
Emprunts obligataires et assimilés		
Emprunts	15 124 013,72 €	15 320 911,40 €
Déconverts et concours bancaires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières diverses		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	49 824,38 €	221 571,40 €
Dettes des legs ou donations		
Dettes fiscales et sociales	562 602,39 €	613 543,15 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	483 499,66 €	285 814,07 €
Autres dettes	1 030 499,54 €	1 181 233,83 €
Produits constatés d'avance	0,00 €	0,00 €
Total IV	17 250 439,69 €	17 623 073,85 €
Ecart de conversion - Passif (V)		
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	35 904 765,20 €	35 608 467,79 €

	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Cotisations		
Ventes de biens et de services		
Ventes de biens		
Ventes de prestations services	6 395 456.30 €	6 535 222.58 €
Produits de tiers financeurs		
Concours publics et subventions d'exploitation	0.00 €	833.34 €
Ves des fondateurs ou conso. de la dot. consommable		
Ressources liées à la générosité du public		
Contributions financières		
Utilisation des fonds dédiés		
Quote part subventions d'investissement	450 066.40 €	
Subventions	29 560.00 €	
Produits de cession d'actifs	842 300.00 €	
Indemnités diverses	17 922.10 €	31 592.60 €
Reprises sur provisions	893 278.93 €	990 426.32 €
Total I	8 628 583.73 €	7 558 074.84 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises	3 385.37 €	3 678.26 €
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	98 217.35 €	81 610.11 €
Autres achats et charges externes	1 245 284.44 €	1 407 369.44 €
Aides financières		
Impôts, taxes et versements assimilés	542 003.54 €	538 284.28 €
Salaires et traitements	1 211 840.85 €	1 217 506.65 €
Charges sociales	551 481.40 €	531 967.74 €
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	2 266 215.45 €	2 235 908.50 €
Pertes locatives	135 533.78 €	
Valeurs des sorties d'actif	345 556.74 €	491 353.17 €
Autres	9 204.67 €	
Dotations aux provisions	510 524.78 €	
Reports en fonds dédiés		
Autres charges		
Total II	6 919 248.37 €	6 507 678.15 €
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	1 709 335.36 €	1 050 396.69 €
PRODUITS FINANCIERS		
De participation		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immob.		
Autres intérêts et produits assimilés	2 645.87 €	
Repr./ provisions, dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets / cessions de valeurs mob. de placement	49 783.61 €	27 342.61 €
Total III	52 429.48 €	27 342.61 €
CHARGES FINANCIERES		
Dotations aux amort., aux dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées	610 136.47 €	606 184.22 €
Pertes sur créances liées à des participations	30 722.07 €	
Charges sur cessions de participations	102 735.00 €	
Différences négatives de change		
Chges nettes / cessions de valeurs mob. de placement		
Total IV	743 593.54 €	606 184.22 €
2. RESULTAT FINANCIER (III-IV)	-691 164.06 €	-578 841.61 €
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV)	1 018 171.30 €	471 555.08 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		154 818.61 €
Produits exceptionnels sur opérations en capital		574 069.43 €
Reprises provisions, dép., et transferts de charge		148 200.00 €
Total V		877 088.04 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion		231 248.55 €
Sur opérations en capital		536 818.31 €
Dot. amortissements, aux dépréciations et provisions		19 825.00 €
Total VI		787 891.86 €
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)		89 196.18 €
Participation des salariés aux résultats (VII)		
Impôts sur les bénéfices (VIII)		
Total des produits (I + III + V)	8 681 013.21 €	8 462 505.49 €
Total des charges (II+ IV + VI + VII + VIII)	7 662 841.91 €	7 901 754.23 €
EXCEDENT OU DEFICIT	1 018 171.30 €	560 751.26 €
CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE		
Dons en nature		
Prestations en nature		
Bénévolat		
TOTAL		
CHARGES DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE		
Secours en nature		
Mise à disposition gratuite		
Personnel bénévole		
TOTAL		

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS
Exercice du 01/01/25 au 31/12/25

- 1 Faits caractéristiques de l'exercice
- 2 Règles et méthodes comptables
- 3 Notes sur le bilan actif
- 4 Notes sur le bilan passif
- 5 Notes sur les produits et charges
- 6 Engagements financiers & autres éléments significatifs
- 7 notes sur les effectifs

Total bilan avant affectation : 35 904 765.20 € Résultat : 1 018 171.30 €
--

Objet Social

L'objet social est décrit ainsi dans nos statuts :

- d'assurer le logement ou le relogement individuel ou collectif, éventuellement dans le cadre des dispositifs d'urgence, ou du relogement des personnes sans abri, mal logées ou méritant d'être secondées sur le plan social ;
- en aménageant, ou éventuellement édifiant, à titre provisoire ou définitif pour son compte ou celui de toute personne publique ou privée, les locaux ou immeubles nécessaires à cet effet
- éventuellement en prenant à bail, gérant ou acquérant de tels locaux ou les terrains nécessaires à leur réalisation ;
- d'apporter directement ou indirectement, une aide administrative, technique et financière aux propriétaires ou occupants de logements ou immeubles défectueux en vue d'améliorer les conditions d'habitation, notamment celles des personnes peu fortunées ;
- d'apporter directement ou indirectement, une aide administrative, technique et financière (prêt ou subvention) aux structures de gestion œuvrant pour elle ;
- d'exercer par tous les moyens, en particulier de propagande, une action en vue de la restauration et l'équipement du patrimoine immobilier existant en faveur des mals logés ou pour contribuer à la lutte contre l'insalubrité, le saturnisme et favoriser l'accès à des logements spécifiques pour les handicapés ;
- de contribuer par son action dans le cadre de l'habitat à la promotion sociale des plus défavorisés.

Les organes statutairement compétents de notre entité ont fixé différents objectifs pour réaliser l'objet social. Ces objectifs constituent le « projet de notre entité » pour lequel des réserves sont constituées le cas échéant dans nos fonds propres.

Nature et périmètre des activités ou missions sociales réalisées

La nature des activités ou missions sociales réalisées durant l'exercice peut être résumée ainsi :

- Production, réhabilitation de logement dans le but de loger des personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement.

Description des moyens mis en œuvre

Les principaux moyens mis en œuvre par notre entité afin de réaliser les activités décrites au paragraphe précédent sont les suivants :

Investissements (travaux de réhabilitation à hauteur de 3 173 830 €)

1 Faits caractéristiques de l'exercice

Néant

2 Règles et méthodes comptables

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 et 121-5 et suivants du plan comptable général 2014.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret du 05/12/2018 ainsi que le règlement ANC 2018-06 relatif à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables (toutefois voir ci-dessous) ;
- indépendance des exercices.

Les principales méthodes sont les suivantes

Amortissement des immeubles :

- Structure 40 ans
- Couverture 40 ans
- Menuiseries intérieures 15 ans
- Menuiseries extérieures 25 ans
- Chauffage, plomberie 15 ans
- Electricité 20 ans
- Peinture et revêtement de sol 10 ans
- Plâtrerie 20 ans
- Sanitaire 15 ans

Provision pour impayés des locataires :

- 100 % pour les créances de plus de 3 mois et les sortis.
- 75 % pour les créances de 2 à 3 mois.
- 50 % pour les créances de 1 à 2 mois.

Provision pour engagements sociaux :

- 100 % de la valeur en compte
- Provision retraite

Changement de réglementation comptable :

Les dispositions du règlement ANC précité sont applicables pour la première fois aux comptes sociaux de l'exercice couvrant la période du **01/01/2025** au **31/12/2025**.

Ce changement de réglementation se traduit par :

- une nouvelle définition du résultat exceptionnel,
- la suppression de la technique de transfert de charges,
- la modification du plan de comptes et l'introduction d'une nouvelle nomenclature,
- de nouveaux modèles d'états financiers.

Au cours de l'exercice, le plan comptable de l'entreprise a été modifié afin de refléter les évolutions réglementaires et les besoins spécifiques de gestion avec la nouvelle définition du résultat exceptionnel et la suppression des comptes de transferts de charges.

Les modifications suivantes ont notamment été apportées (*à adapter si nécessaire*) :

Anciens comptes	Nouveaux comptes	Montants comptabilisés
6712.. Pénalités, amendes fiscales et pénales	6582.. Pénalités, amendes fiscales et pénales	994.34 €
675... Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	652... Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	345 556.74 €
775... Produits de cession d'éléments d'actif	757... Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	842 300.00 €
771... Produits exceptionnels	758... Autres indemnités	4 226.07 €
771... Produits exceptionnels	7587... Indemnités d'assurance	5 287.78 €
777... Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	747... Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	450 066.41 €
7911... Transferts de charges d'exploitation (Aides à l'emploi)	649... Remboursement de charges de personnel	138.88 €
7916 Transferts de charges d'exploitation (aide apprentissage)	649... Remboursement de charges de personnel	10 500.00 €
7713... Transferts de charges d'exploitation (remboursements d'assurances)	6418.. Avantages en nature	7 972.00 €

Les états financiers sont présentés conformément aux dispositions et aux modèles figurant dans le Règlement. Les modifications suivantes ont notamment été apportées :

- Regroupement des charges et produits exceptionnels, qui étaient présentés sur plusieurs lignes en 2024 sur les deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles »
- Reclassements entre des lignes du bilan ou du compte de résultat. Par exemple :
 - Dans la colonne comparative 2024 du bilan 2025, les immobilisations en cours sont désormais regroupées avec les avances et acomptes, aussi bien pour ce qui concerne les immobilisations incorporelles que corporelles ;
 - Dans la colonne comparative 2024 du bilan 2025, la ligne « Charges constatées d'avance » est désormais parmi les éléments constituant la rubrique des « Créances ».
- Reclassements liés à la suppression de la technique des transferts de charges en application de la disposition spécifique prévue par le règlement sur ce sujet. Ainsi, les transferts de charges constatés dans le compte de résultat 2024 seront présentés dans la colonne comparative 2024 dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions », rattaché au résultat d'exploitation.

3 Notes sur le bilan actif

Actif immobilisé : mouvements de l'exercice				
	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Valeurs brutes				
Immobilisations incorporelles	164 918.49			164 918.49
Immobilisations corporelles	75 731 339.62	4 021 048.69	3 351 548.50	76 400 839.77
Immobilisations financières	524 729.62		120 428.90	404 300.76
Total	76 420 987.73	4 021 048.69	3 471 977.40	76 970 059.02
Amortissements et provisions :				
Immobilisations incorporelles	164 918.49			164 918.49
Immobilisations corporelles	42 128 148.89	2 276 215.45	2 015 793.03	42 388 571.31
Immobilisations financières	115 824.00		115 824.00	0.00
Total	42 408 891.38	2 276 215.45	2 131 617.03	42 553 489.80

Etat des créances			
	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Actif immobilisé	84 060.76		84 060.76
Actif financier	320 240.00		320 240.00
Actif circulant	502 567.68	164 974.13	337 593.55
Total	906 868.44	164 974.13	741 894.31

4 Notes sur le bilan passif

Libellé	A l'ouverture de l'exercice			affectations	Augmentations	Diminutions	solde à la fin de l'exercice
	avant règlement ANC 2018-06	Règlement AN 2018-06 01/01/2020	avec règlement ANC 2018-06 au 01/01/2021				
Réserves	9 932 354		9 932 354		560 751		10 493 105
Excédent ou déficit de l'exercice	560 751		560 751		1 018 171	560 751	1 018 171
Subventions d'investissement	17 723 753		17 723 753		456 355	614 010	17 566 098
TOTAL	28 216 858		28 216 858		2 035 277	1 174 761	29 077 374

	Solde à l'ouverture			Variation de l'exercice		Solde fin d'exercice
	Montant global avant changement de méthode lié à l'ANC 2018-06	Impact du changement de méthode lié à l'ANC 2018-06	Montant global après changement de méthode lié à l'ANC 2018-06	Augmentation	Diminution	Montant global
Subvention Région	139 465.33 €		139 465.33 €			139 465.33 €
Subvention CAF sur structure	571 436.50 €		571 436.50 €		5 904.94 €	565 531.56 €
Subvention CAF sur Couverture	124 054.20 €		124 054.20 €		1 870.80 €	122 183.40 €
Subvention CAF sur Menuiserie Int.	35 517.99 €		35 517.99 €		840.54 €	34 677.45 €
Subvention CAF sur Menuiserie ext.	70 083.99 €		70 083.99 €		5 493.61 €	64 590.38 €
Subvention CAF sur Chauffage Plomb.	30 569.83 €		30 569.83 €		4 951.79 €	25 618.04 €
Subvention CAF sur Electricité.	27 747.24 €		27 747.24 €		1 681.04 €	26 066.20 €
Subvention CAF sur Peinture & rev.	40 899.44 €		40 899.44 €		3 240.88 €	37 658.56 €
Subvention CAF sur platerie.	70 029.57 €		70 029.57 €		1 504.50 €	68 525.07 €
Subvention CAF sur Sanitaire	21 377.48 €		21 377.48 €		1 585.80 €	19 791.68 €
Subvention CIL sur structure	130 006.21 €		130 006.21 €		17 369.11 €	112 637.10 €
Subvention CIL sur Couverture	27 930.63 €		27 930.63 €		5 449.22 €	22 481.41 €
Subvention CIL sur Menuis. int.	8 993.10 €		8 993.10 €		1 722.79 €	7 270.31 €
Subvention CIL sur Menuis. ext.	15 160.47 €		15 160.47 €		3 217.41 €	11 943.06 €
Subvention CIL sur chauff. plomb.	4 559.30 €		4 559.30 €		1 106.89 €	3 452.41 €
Subvention CIL sur Electricité.	6 114.24 €		6 114.24 €		426.86 €	5 687.38 €
Subvention CIL sur peint. & rev.	9 671.68 €		9 671.68 €		1 097.64 €	8 574.04 €
Subvention CIL sur Platerie.	16 428.64 €		16 428.64 €		2 835.77 €	13 592.87 €
Subvention CIL sur Sanitaire.	4 870.93 €		4 870.93 €		320.14 €	4 550.79 €
Subvention FASTM sur Structure	34 863.33 €		34 863.33 €			34 863.33 €
Subvention FASTM sur couverture	3 185.21 €		3 185.21 €		86.05 €	3 099.16 €
Subvention FASTM sur Menuis. Int.	1 691.95 €		1 691.95 €		37.87 €	1 654.08 €
Subvention FASTM sur Menuis. Ext.	3 349.84 €		3 349.84 €		49.17 €	3 300.67 €
Subvention FASTM sur Chauff. & Plom.	1 707.43 €		1 707.43 €		120.19 €	1 587.24 €
Subvention FASTM sur Electricité.	1 187.63 €		1 187.63 €		37.87 €	1 149.76 €
Subvention FASTM sur Peint. & Rev	2 475.21 €		2 475.21 €		727.27 €	1 747.94 €
Subvention FASTM sur Platerie	3 669.39 €		3 669.39 €		75.74 €	3 593.65 €
Subvention FASTM sur Sanitaire	1 315.43 €		1 315.43 €		72.97 €	1 242.46 €
Subvention ANAH sur structure	3 896 136.85 €		3 896 136.85 €	99 638.47 €	128 370.02 €	3 867 405.30 €
Subvention ANAH sur couverture	1 240 540.22 €		1 240 540.22 €	57 048.52 €	54 956.42 €	1 242 632.32 €
Subvention ANAH sur Menuis. Int.	440 207.50 €		440 207.50 €	24 786.21 €	18 097.20 €	446 896.51 €
Subvention ANAH sur Menuis. Ext.	1 198 013.72 €		1 198 013.72 €	53 039.16 €	40 444.41 €	1 210 608.47 €
Subvention ANAH sur Chauff. & Plomb.	529 654.75 €		529 654.75 €	21 272.29 €	35 289.47 €	515 637.57 €
Subvention ANAH sur Electricité	606 696.06 €		606 696.06 €	38 154.92 €	18 745.29 €	626 105.69 €
Subvention ANAH sur Peinture & rev.	466 733.68 €		466 733.68 €	61 139.52 €	12 712.21 €	515 160.99 €
Subvention ANAH sur Platerie	1 183 421.28 €		1 183 421.28 €	66 530.78 €	49 967.22 €	1 199 984.84 €
Subvention ANAH sur Sanitaire	247 812.89 €		247 812.89 €	19 609.13 €	11 128.91 €	256 293.11 €
Subvention 0.20% sur Structure	129 163.38 €		129 163.38 €		872.25 €	128 291.13 €
Subvention 0.20% sur couverture	24 560.37 €		24 560.37 €		424.62 €	24 135.75 €
Subvention 0.20% sur Menuis. Int	8 408.76 €		8 408.76 €		514.64 €	7 894.12 €
Subvention 0.20% sur Menuis. Ext.	14 247.69 €		14 247.69 €		877.22 €	13 370.47 €
Subvention 0.20% sur Chauff. & Plom	6 007.12 €		6 007.12 €		565.71 €	5 441.41 €
Subvention 0.20% sur Electricité	5 508.07 €		5 508.07 €		462.09 €	5 045.98 €
Subvention 0.20% sur Peint. & Rev.	9 281.59 €		9 281.59 €		537.15 €	8 744.44 €
Subvention 0.20% sur Platerie	16 115.61 €		16 115.61 €		1 073.25 €	15 042.36 €
Subvention 0.20% sur Sanitaire	5 686.12 €		5 686.12 €		312.13 €	5 373.99 €
Subvention diverse sur structure	3 496 488.79 €		3 496 488.79 €	3 136.22 €	71 962.07 €	3 427 662.94 €
Subvention diverse sur couverture	694 162.83 €		694 162.83 €		16 746.35 €	677 416.48 €
Subvention diverse sur Menuis. Int	184 440.17 €		184 440.17 €		6 722.89 €	177 717.28 €
Subvention diverse sur Menuis. Ext	680 570.09 €		680 570.09 €		25 392.86 €	655 177.23 €
Subvention diverse sur Chauff. Plom	212 462.51 €		212 462.51 €		21 309.46 €	191 153.05 €
Subvention diverse sur Electricité	175 079.39 €		175 079.39 €		7 457.50 €	167 621.89 €
Subvention diverse sur Peint & Rev	285 308.31 €		285 308.31 €		8 124.77 €	277 183.54 €
Subvention diverse Platerie-iso	440 719.28 €		440 719.28 €	12 000.00 €	13 364.94 €	439 354.34 €
Subvention diverse sur Sanitaire	117 963.32 €		117 963.32 €		5 752.16 €	112 211.16 €
	17 723 752.54 €	0.00 €	17 723 752.54 €	456 355.22 €	614 010.07 €	17 566 097.69 €

Provisions				
	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Provisions pour risques & charges	2 098 231.13	28 987.50	255 771.99	1 871 446.64
Provision pour Ind. Conventionnelles	288 853.29		38 450.06	250 403.23
Provisions pour dépréciation	456 096.75	444 401.15	456 096.75	444 401.15
Total	2 843 181.17	473 388.65	750 318.80	2 566 251.02

Etat des dettes				
	Montant brut	A 1 an au plus	A + 1 an	A + de 5 ans
Etablissements de crédit	15 124 013.72	1 784 340.90	6 309 779.58	7 029 893.24
Dettes financières diverses				
Fournisseurs & retenues de garantie	533 324.04	533 324.04		
Dettes fiscales et sociales	297 424.53	297 424.53		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	969 142.51	474 751.30	494 391.21	
Produits constatés d'avance	0.00	0.00		
Intérêts courus	28 955.72	28 955.72		
Intérêts compensateurs	0.00		0.00	
Dettes salariales	264 914.82	264 914.82		
Total	17 217 775.34	3 383 711.31	6 804 170.79	7 029 893.24

Charges à payer & produits constatés d'avance	
Organismes divers	32 664.35 €

Etats fonds dédiés sur subventions				
	31/12/2024	Dotations	Reprise	31/12/2025
Total	0	0	0	0

Evaluation des immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens.

Evaluation des créances et des dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Provision pour gros entretien

La provision pour gros entretien est constituée sur l'ensemble du patrimoine en « propriété » ou « assimilé ». Elle est construite sur la base des visites « RSD » (règlement sanitaire départemental) effectuées sur un certain nombre de logements pour les postes suivants :

- Infiltrations ;
- Chéneaux ;
- VMC ;
- Plomb ;
- Rampes et gardes corps.

Les logements n'ayant pu être visités dans leur intégralité, la provision est extrapolée par rapport aux logements référencés.

Dépréciation des créances

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Evaluation des valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode FIFO (premier entré, premier sorti).

Endettement et emprunts

Le taux d'endettement est de 42.4 % des loyers nets (44.55% en 2024).

Le cout moyen de la dette est de 4.03 % (3.95 % en 2024).

1 687 838 € d'emprunts ont été débloqués en 2025.

5 Notes sur les produits et charges

a) Répartition des recettes

<u>Recettes courante</u>	
Produits courants sur patrimoine	5 243 178 €
Subventions actions sociales	29 560 €
Dossiers particuliers & Hon. Techn	134 269 €

b) Vacance

Celle-ci représente 733 438 € (dont vacance des logements neutralisés pour travaux).

Le taux de vacance pour l'exercice est de 12.67 % des loyers (11.71 % en 2024).

Nombre de logement vacant en 2025		239
Nombre de logement vacant au :	31/12/2025	93
Nb logt < 3 mois	24.69%	59
Nb logt entre >= 3 mois et < 6 mois	16.74%	40
Nb logt entre >= 6 mois et < 9 mois	7.53%	18
Nb logt entre >= 9 mois et < 12 mois	7.95%	19
Nb logt >= 12 mois	43.10%	103

c) Montant des pertes locatives et des impayés

Le taux d'impayé pour l'exercice 2025 est de 2.12% (2.38% en 2024). Le taux moyen sur la période 2016-2025 est de 2.19 %.

Les pertes de l'exercice sont de 135 534 € (137 718 € en 2024).

d) Ventilation des subventions exploitations

Collectivités : 29 560 €
ASP : 10 361 €

e) Rémunération des dirigeants

L'indication de celles-ci revenant à communiquer une rémunération individuelle, il n'en sera pas fait mention.

f) Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Soliha BLI : perte en capital suite à la sortie de la coopérative 102 735 € (couvert par une provision en compte)

g) Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Néant

h) Honoraires du commissaire aux comptes

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 48 000 € TTC, facturé au titre du contrôle légal des comptes.

6 Engagements financiers & autres éléments significatifs

Engagements financiers

Engagements donnés	
Effets escomptés non échus	0
Avals & cautions	Non recensés
Crédit bail mobilier	0
Crédit bail immobilier	0
Autres engagements	Non recensés

Dettes garanties par des sûretés réelles	
Caution LCL « administrateur de biens »	€
Prêt LCL : Montant garanti en titres	0 €
Caution d'adjudication Caisse d'Epargne	10 000.00 €
Prêts Caisse d'Epargne (hypothèques, privilèges...)	9 264 111.55 €
Prêts Banque populaire (hypothèques, privilèges...)	12 059 798.99 €
Prêts LCL (hypothèques, privilèges...)	126 500 €
Prêts engagés non débloqués	€

Engagement en matière de retraites

L'association a signé un accord d'entreprise en date du 15 décembre 2004 en matière d'engagements de retraite. La provision est ajustée chaque année en tenant compte des critères de l'accord mais également d'un taux de turn over.

7 Notes sur les effectifs moyens

- Nombre de poste 31 dont :
 - 1) 4 cadres ;
 - 2) 27 employés.
- Nombre « d'équivalent temps plein » 28.99 dont :
 - 1) 4 cadres ;
 - 2) 24.99 employés.

Moyenne d'âge : 45.02 ans

Ancienneté moyenne : 17.46 ans

8 Analyse financière

	2025
CAF	1 926 811.69
Variation	-9.64%
Marge brute d'autofinancement	2 630 936.23
Rembt Emprunt	1 884 735.81
Autofinancement net	42 075.88
Rentabilité	0.62%

Ratio de remboursement	7.85
Marge	11.73%

Trésorerie en mois de dépenses

1.24 mois

9 Détail produits et charges

Produits à recevoir	109 129.64 €
----------------------------	---------------------

Ville	20 480.00 €
Impôts dégrèvements	83 349.64 €

Charges constatées d'avance 22 466.09 €

Maintenance informatique	10 421.42 €
Assurances	11 000.00 €
Divers	1 044.67 €

<u>Charges à payer</u>	32 664.35 €
-------------------------------	--------------------

Orcom	28 800.00 €
La Poste	1 049.19 €
Divers	2 815.16 €

Intérêts cours	28 955.72 €
Provision congés payés (chgs comprises)	198 089.40 €
Prov. compte Epargne Tps (chgs comprises)	215 634.21 €
Prov. pour ind. de fin de carrière (chgs comprises)	250 403.23 €

PAC LOGT HAINAUT CAMBRESIS

Association loi 1901

**Siège social : 135 rue des déportés du train de Loos
59300 VALENCIENNES**

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**REUNION DE L'ORGANE DELIBERANT RELATIVE A L'APPROBATION
DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2025**

Aux adhérents,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre association, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article R.612-5 du code de commerce.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ORGANE DELIBERANT

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'organe délibérant au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1/ convention avec la ville de Saint-Saulve

Administrateur concerné

Monsieur LEBRUN

Modalités

convention de partenariat à hauteur de 41 560 €, concernant l'amélioration de l'habitat et les actions sociales

2/ convention avec Soliha Hainaut-Cambrésis

Administrateur concerné	l'ensemble des administrateurs
Convention	convention de mise à disposition de moyens humains et de matériels pour un produit net de 1 018 009 € chez le PAC LOGT

3/ convention avec SOLIHA BLI

Administrateur concerné	Madame POIRETTE
Convention	convention de coopérateur (gestion de parc) : appel de fonds : 93 787 €

Fait à Anzin, le 24 mars 2026

Le Commissaire aux comptes
ORCOM AUDIT IDF



Yann HERVE
Associé