

RETROUVEZ
NOUS



habitat

Office Public de l'Habitat
du Département
de la Seine-Maritime



ÉDITION
2022

EURHO-GR

Pour un habitat responsable



BUDGET 2021 EXECUTION SITUATION FINANCIÈRE





SOM MAI RE

1 - LE BUDGET 2021 EXÉCUTION

- P.4** • LA SECTION DE FONCTIONNEMENT
 - LE RÉSULTAT
 - LES COMPTES DE CHARGES ET PRODUITS
- P.17** • LA SECTION INVESTISSEMENT
 - LA RÉALISATION DU BUDGET PAR CHAPITRE



2 - LA SITUATION FINANCIÈRE D'HABITAT 76 AU 31 DÉCEMBRE 2021

- P.20** • L'EXPLOITATION
- P.24** • LA STRUCTURE FINANCIÈRE
- P.25** • CONCLUSION

LE BUDGET 2021 - EXÉCUTION : LA SECTION DE FONCTIONNEMENT

PARTIE 1



COMPTE RENDU

En application des dispositions des articles R.423-7 et 28 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration est appelé à statuer sur les états financiers de l'année 2021 qui décrivent toutes les opérations financières effectuées au cours de l'année écoulée.

Les états financiers qui vous sont présentés rassemblent le bilan, le compte de résultat, l'annexe ainsi que les certifications des Commissaires aux Comptes de l'Office, mentionnant, le cas échéant, des remarques ou recommandations qu'ils ont souhaitées formuler.

LE RÉSULTAT

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Le projet de budget pour 2021 a été arrêté avec un excédent de produits de 18 108 469 €, selon la décomposition suivante :

Déficit issu de l'exploitation après RLS -3 745 106 €

Excédent issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = 5 254 894 €

- dont ventes de CEE = 4 255 048 €
- dont SLS = 60 265 €
- **RLS = -9 000 000 €**

Excédent issu des éléments exceptionnels 21 853 575 €

- dont plus-values de cessions immobilières 12 740 000 € (affectation obligatoire en fonds propres)
- dont dégrèvements de TFPB obtenus au titre des travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie = 7 349 574 €
- dont financement des terrains antérieurement acquis = 1 764 001 €

L'exécution du Budget fait ressortir un résultat de 15 852 036 € représentant la différence entre :

Le montant total **des produits**

209 847 747 €

Le montant total **des charges récupérables**

34 382 721 €

Le montant total **des charges non récupérables**

159 612 990 €

et se décompose comme suit :

Excédent issu de l'exploitation après RLS = 539 183 €

Excédent issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = 8 910 084 €

- dont ventes de CEE = 3 607 314 €
- dont SLS = 84 581 €
- **RLS = -8 370 901 €**

Excédent issu des éléments exceptionnels = 15 312 853 €

- dont plus-values de cessions immobilières = 7 351 776 € (affectation obligatoire en fonds propres)
- dont dégrèvements de TFPB obtenus au titre des travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie = 5 743 005 €
- dont financement des terrains antérieurement acquis = 2 218 072 €

Ainsi, l'écart entre le résultat définitif et le résultat prévisionnel **(-2,3 M€)** s'explique essentiellement par :

Au niveau de l'exploitation **(+4,2 M€)** :

- Les charges de personnel **(-1,5 M€)** qui intègrent notamment des économies sur le poste intérim
- La plus-value dégagée par la vente d'une parcelle de terrain issue du programme d'aménagement situé Boulevard d'Orléans à Rouen **(+0,8 M€)**
- La CGLLS **(-0,6 M€)**, en raison de la baisse des taux d'imposition
- La Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) **(-0,6 M€)**
- Les charges financières, en raison principalement de l'évolution des indices sur lesquels les prêts sont indexés (inflation, Euribor) **(-0,6 M€)**
- La TFPB **(-0,5 M€)**
- L'évolution des impayés, impactant par conséquent la provision pour créances locataires constituée à ce titre **(-0,4 M€)**
- Les produits financiers **(+0,3 M€)**
- Les dépenses en entretien et maintenance du patrimoine **(+0,9 M€)**, en raison de l'évolution des besoins constatés en matière de travaux à la relocation, conjuguée à l'évolution des prix des prestations
- Les pertes financières liées à la vacance de logement **(+0,6 M€)**
- Les ventes de CEE **(-0,6 M€)**, en raison de reports de dossiers sur 2022
- Divers éléments non significatifs **(-1 M€)**, correspondant principalement à des dépenses diverses non réalisées (décalages des travaux d'installation de PAVE, frais de missions et réceptions), ainsi qu'au report de diagnostics réglementaires (électricité et gaz, amiante, plomb, DPE)

Au niveau des éléments exceptionnels **(-6,5 M€)** :

- La plus-value nette réalisée sur les cessions d'éléments d'actifs **(-5,4 M€)**, dont l'affectation vous est proposée dans le rapport dédié présenté ce jour (vente de 80 logements contre 130 à 150 au budget)
- Les dégrèvements de TFPB **(-1,6 M€)**, en raison de dégrèvements relatifs à des travaux d'accessibilité finalement obtenus en 2020
- Le financement des terrains antérieurement acquis suite à la clôture financière de plusieurs opérations **(+0,5 M€)**



Vous trouverez ci-après l'analyse par chapitre des écarts constatés permettant de justifier ce résultat.

EXÉCUTION DU BUDGET

CHARGES (en millions d'euros)		BUDGET		RÉALISÉ	
	Chap	Charges récup.	Charges non récup.	Charges récup.	Charges non récup.
Achats	60	12,12	0,91	12,44	1,63
Services extérieurs	61	6,73	20,16	6,04	20,84
Autres services extérieurs	62	0,59	6,36	0,41	4,98
Impôts, taxes et vers. assimilés	63	5,90	21,93	5,72	21,20
Charges de personnel	64	10,86	22,78	9,77	21,78
Autres charges de gestion courante	65	0,03	1,55	0,01	2,81
Charges financières (y compris dotation aux provisions)	66	-	11,66	-	10,97
Charges exceptionnelles (y compris dotation aux provisions)	67	-	3,59	-	4,30
Dotation aux amortissements et provisions (hors éléments financiers et exceptionnels)	68	-	70,07	-	71,10
Total charges		36,23	159,01	34,39	159,61
TOTAL		195,24		194,00	

PRODUITS (en millions d'euros)		BUDGET	RÉALISÉ
	Chap		
Vente d'immeubles	701	-	2,52
Récupération des charges locatives	703	33,83	32,94
Loyers (yc RLS)	704	131,73	131,60
Prestations de services	706	0,14	0,14
Produits des activités annexes	708	2,43	2,61
Production stockée	71	-	-0,88
Production immobilisée	72	1,52	1,07
Subventions d'exploitation	74	0,52	0,37
Produits de gestion courante	75	4,30	3,65
Produits financiers (y compris reprises s/prov.)	76	0,36	0,65
Produits exceptionnels	77	31,60	26,91
Reprise s/amortis. et provisions (hors éléments financiers et exceptionnels)	78	5,89	7,50
Transfert de charges	79	1,03	0,77
TOTAL PRODUITS		213,35	209,85

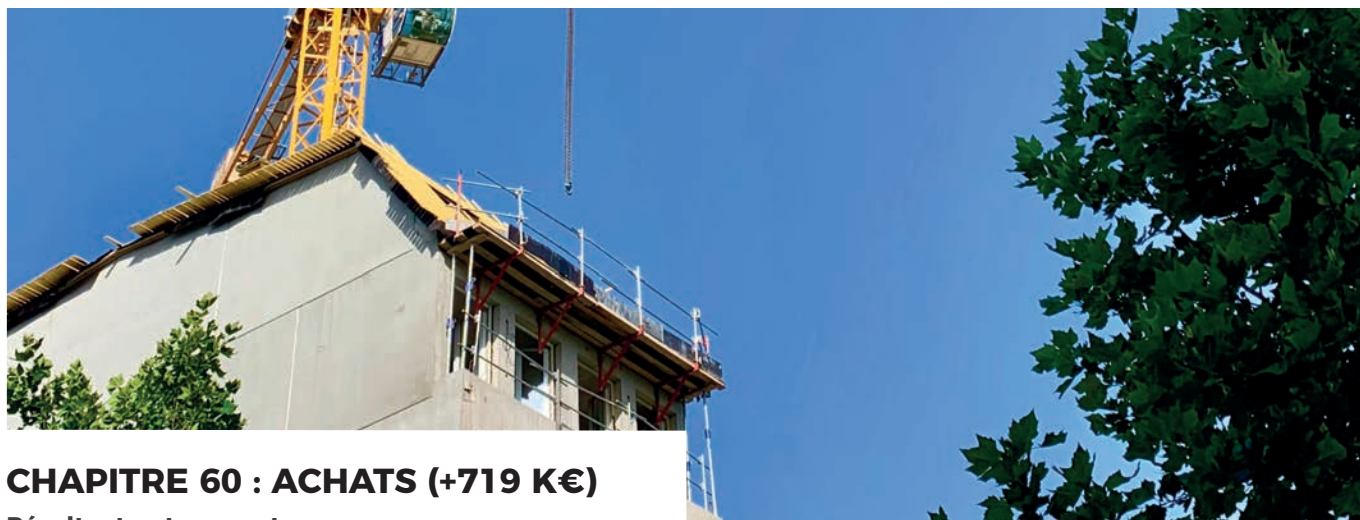
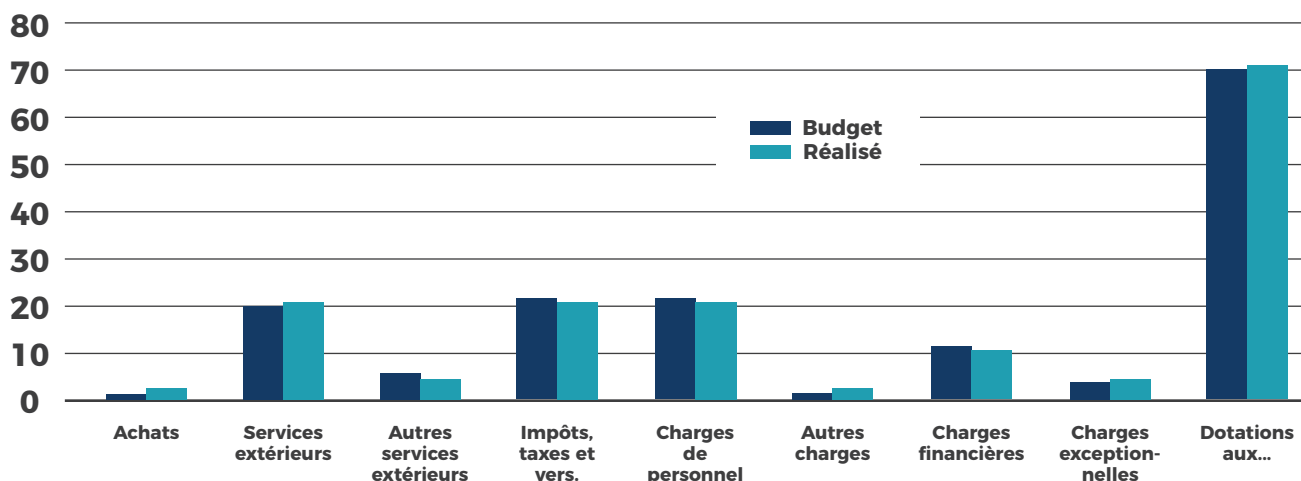


En masse, l'exécution du budget se révèle inférieure aux prévisions arrêtées en début d'année 2021 de 0,64% en charges et de 1,64% en produits.

LES COMPTES DE CHARGES ET PRODUITS

LES COMPTES DE CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

159.01 M€ de dépenses non récupérables ont été budgétées au titre des différents chapitres, pour un réalisé de 159.61 M€, soit +0.38% s'expliquant essentiellement par :



CHAPITRE 60 : ACHATS (+719 K€)

Résultant notamment :

- de la comptabilisation des coûts afférents aux opérations d'aménagement (Saint-Arnoult, Bois-Guillaume, Rouen "Boulevard d'Orléans") et aux logements en accession (Caudebec-lès-Elbeuf "Ilot J. Ferry", Rouen "Résidence Salammbô", Saint-Etienne-du-Rouvray "Bruyères" et "Stockholm", Sotteville-lès-Rouen "Raspail" et "Bertel") compensée par des produits (vente de ces logements et valorisation des stocks) :

- de la hausse continue des prix des carburants au cours de l'année 2021, le budget ayant été établi sur une hypothèse de stabilisation des prix (+24 K€)

- des consommations moindres d'électricité et de gaz sur les bâtiments administratifs (-48 K€), notamment celles du nouveau siège social

- de la baisse continue des besoins en fournitures de bureau (enveloppes, imprimés, papier) (-60 K€), accentuée par les opérations de recyclage effectuées préalablement au déménagement dans le nouveau siège social au mois de mai 2021, conjuguées aux objectifs de l'Office en matière d'optimisation de l'utilisation du papier.

Achat de terrains

-44 K€

Achat de travaux et VRD

838 K€

Frais annexes de construction

12 K€

CHAPITRE 61 : SERVICES EXTÉRIEURS (+680 K€)

Sous-traitance (-184 K€)

En raison principalement :

- de retards constatés dans les campagnes d'élagage **(-25 K€)** et de la surestimation des dépenses de maintenance des aires de jeux et équipements sportifs **(-47 K€)**. Par ailleurs, il est à noter l'annulation du projet d'éco pâturage sur la résidence « Bic Auber » à Saint-Etienne-du-Rouvray, au profit du projet de création d'une micro-forêt inaugurée sur ce même site fin 2021
- d'une surestimation des besoins en prestations de dératization **(-52 K€)**
- de la surestimation des frais de déménagement dans le nouveau siège social et de nettoyage du mobilier conservé **(-26 K€)**
- de difficultés rencontrées par le prestataire pour réaliser l'ensemble des interventions de maintenance des colonnes sèches, désenfumage, extincteurs, blocs de secours **(-22K€)**, la mise en place de la nouvelle plateforme collaborative fournisseurs au 1er janvier 2021 ayant entraîné des retards dans la planification et dans la réalisation des interventions.

Charges locatives

et de copropriétés (-127 K€)

En raison de la baisse des charges imputables à l'Office pour la gestion d'immeubles en copropriété, compte tenu des logements vendus dans les résidences collectives pour lesquelles les dépenses courantes (honoraires de syndic, assurances, entretien, ...) sont réparties sur l'ensemble des copropriétaires.

Gros Entretien (-173 K€)

En raison notamment :

- de retards pris dans la réalisation de travaux de gros entretien programmé **(-543 K€)**, portant principalement sur le ravalement et nettoyage de façades **(-420 K€)** et les clôtures **(-227 K€)**
- de dépenses non budgétées sur des résidences foyers **(213 K€)**, faisant l'objet de reprises sur provisions comptabilisées au chapitre 78
- de travaux non budgétés de remise en état d'équipements divers sur les casernes de gendarmerie **(89 K€)**, notamment celles acquises en début d'année 2021
- de l'augmentation des dépenses d'entretien des générateurs et des

VMC **(+45 K€)**, compte tenu des travaux de remplacement de ces équipements.

Entretien (+1.139 K€)

En raison principalement de l'évolution des besoins constatés en matière de travaux à la relocation, conjuguée à l'évolution des prix des prestations **(+964 K€)**, ainsi qu'en entretien et remplacement d'équipements individuels.

Assurance (+20 K€)

Ce poste intègre les primes relatives à l'ensemble des contrats d'assurance dont celles relatives à la dommage ouvrage **(+44 K€)**. Ils ont tous débuté au 1er janvier 2021 suite à la remise en concurrence effectuée en 2020, hormis celui de l'assurance cybercriminalité et fraude qui n'a pu être mis en place qu'à compter de juillet 2021 pour un coût moindre que prévu. La prime « Patrimoine - Dommages aux biens » n'a pas été impactée par la sinistralité en hausse au cours de l'année 2021 avec 12 incendies ayant nécessité des relogements (coût : 0,20 € HT /m² de surface habitable) dont les effets sont attendus sur la prime en 2022.



CHAPITRE 62 : LES AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS (-1 384 K€)

En raison principalement :

- de la baisse de la redevance CGLLS **(-364 K€)** dont le taux de cotisation principale est de 3,026% contre 3,19% au budget, ainsi que de la contribution additionnelle dont le taux d'imposition est de 3,7% contre 5,5% au budget **(-191 K€)**
- du recours à du personnel intérimaire lors de remplacements de collaborateurs administratifs **(-270 K€)** dont le nouveau marché a été mis en place au cours du 2nd semestre 2021
- de la baisse des frais postaux et de télécommunications **(-225 K€)**, à savoir :
 - les affranchissements **(-173 K€)**, s'expliquant par l'augmentation des comptes locataires sur l'agence en ligne qui permettent le dépôt des quittances
 - les dépenses relatives aux abonnements réseaux et internet **(-47 K€)**, compte tenu notamment de décalages dans le déploiement de liaisons internet
- de sous-consommation de divers honoraires pour des missions d'accompagnement sur des projets informatiques en raison de retards et dans le domaine des ressources humaines (assistance psychologique à disposition des salariés) **(-158 K€)**
- des décalages de réalisation de certains diagnostics techniques **(-155 K€)** relatifs à l'amiante, aux nouveaux diagnostics de performance énergétique (DPE) mis en œuvre à compter du 1er juillet 2021, au plomb (CREP) dorénavant commandés à la relocation, aux installations électriques et gaz
- de la baisse des frais de déplacements, missions et réceptions **(-131 K€)**, conséquence des restrictions sanitaires et de la généralisation des réunions à distance pour des journées professionnelles et des formations
- des coûts d'externalisation **(+103 K€)**, compte tenu :
 - de dépenses non budgétées sur 2021 au titre du précédent logiciel de gestion des Ressources Humaines « Pléiades », compte tenu de la nécessité de le conserver sur les 6 premiers mois de l'année 2021 en parallèle de la mise en service du nouveau SIRH "Cegid", et de celui servant au montage des opérations de construction "Salvia"
 - du report sur 2022 de certains projets (dématérialisation de la signature des baux, module sécurité Office365)
 - de l'abandon d'autres projets (outil permettant aux locataires de fixer un rendez-vous sur l'agence en ligne grâce à une application intégrée à Office365)

CHAPITRE 63 : IMPÔTS ET TAXES (-719 K€)

En raison notamment :

- de la moindre augmentation de la Taxe Foncière **(-473 K€)**, +0,05% pour le parc locatif contre +2,5% prévu au budget
- de la formation professionnelle continue prévue au plan et hors plan **(-87 K€)**, résultant de la hausse du recours aux formations à distance dont les coûts sont moins importants. Néanmoins, l'Office dépasse son obligation légale en la matière (1% de la masse salariale brute), en y consacrant 3,10% en 2021 (salaire et coût pédagogique des formations)
- de la taxe sur les salaires **(-136 K€)**, sur les transports **(-10 K€)** et de la participation de l'employeur à l'effort de construction **(-7 K€)**, dont le calcul est adossé à la masse salariale.



CHAPITRE 64 : CHARGES DE PERSONNEL (-1 004 K€)

En raison principalement :

- de difficultés de recrutements rencontrées pour certains emplois
- de l'évolution des facteurs "Glissement Vieillesse et Technicité"
- de la baisse des besoins de personnel en contrats à durée déterminée (CDD), en contrepartie d'un recours plus important à du personnel intérimaire.

Ce chapitre tient compte également :

- de la revalorisation du SMIC de 0,99% au 1er janvier 2021 et de 2,2 % au 1er octobre 2021
- de la revalorisation en masse des salaires de +0,2% au 1er janvier 2021
- de l'enveloppe dédiée aux revalorisations individuelles représentant 0,86% de la masse salariale brute
- du versement de primes exceptionnelles pour les collaborateurs en charge de la logistique liée au déménagement dans le nouveau siège social

- des résultats obtenus en matière d'intéressement, compte tenu de la performance observée au cours de l'année 2021 sur les indicateurs retenus, notamment le coût de gestion et la vacance de logements, conjuguée à l'augmentation à titre exceptionnelle de l'enveloppe de base à hauteur de 5% de la masse salariale brute contre 4%
- du versement d'un 13ème mois à tous les collaborateurs éligibles, conformément à l'avenant n°2 en date du 8 décembre 2020 à l'accord d'entreprise relatif à la politique sociale du 14 juin 2017.

CHAPITRE 65 : AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE (+1 261 K€)

Provenant principalement :

- de la neutralisation des écritures de reprises sur provisions pour risques ou gros entretien concernant les programmes faisant l'objet de conventions particulières (RPA, Foyers, Résidences Universitaires), comptabilisées au chapitre 78 (+1.725 K€), intégrant notamment la cession au 30

juin 2021 de la résidence pour personnes âgées "L'Eau Vive" à Saint-Léger-du-Bourg-Denis (575 K€)

- des créances irrécouvrables sur dettes locatives (-146 K€) et sur débiteurs divers (+26 K€), faisant l'objet d'une reprise au chapitre 78

- des charges liées au surendettement et aux effacements de dettes décidés par la justice (-349 K€), faisant l'objet d'une reprise au chapitre 78, dont l'évolution suit la tendance à la baisse du nombre de nouveaux dossiers déposés auprès de la Banque de France par les débiteurs ces dernières années.

CHAPITRE 66 (Y COMPRIS COMPTE 686) : CHARGES FINANCIÈRES (- 695K€)

Résultant notamment :

- de l'évolution des indices et taux sur lesquels les prêts sont indexés (inflation, Euribor,...) (-625 K€)
- de décalages dans les dates de mobilisation de fonds au titre du financement des opérations d'amélioration et de construction (-91 K€).



CHAPITRE 67 : CHARGES EXCEPTIONNELLES (+712 K€)

Résultant :

- des sinistres subis par l'Office **(+852 K€)**, couverts par les indemnités d'assurance au chapitre 77. L'évolution de ce poste suit le rythme des dépenses liées aux travaux réalisés à la suite de sinistres, en recrudescence ces dernières années, et plus particulièrement au cours de l'année 2021 avec de nombreux incendies subis (Rouen "Résidence Ulysse", Canteleu "Q.Nord 1ère tranche", Les Grandes-Ventes "Centre Bourg" notamment)
- du report sur 2022 des opérations de démolition sans reconstruction de deux logements diffus situés à

Butot "C.A." et Angerville-Bailleul "Le Village" **(-61 K€)**

- de la vente de 80 logements locatifs induisant la comptabilisation de leur valeur nette comptable (contre 130 à 150 logements prévus au budget) et celle des biens démolis ou mis au rebut **(-407 K€)**
- de la valeur nette comptable de la résidence pour personnes âgées "L'eau Vive" à Saint-Léger-du-Bourg-Denis **(+614 K€)**, en raison de sa cession au 30 juin 2021 au gestionnaire, faisant l'objet d'une reprise de subvention au chapitre 77

- des valeurs nettes comptables des composants remplacés **(-149 K€)**

- de charges exceptionnelles sur opérations de gestion **(-137 K€)**, intégrant notamment les subventions accordées par l'Office dans le cadre des conventions signées avec les Collectivités locales pour la mise en place de conteneurs enterrés sur leur territoire, compte tenu du report de certains programmes **(-300 K€)**, les initiatives dans le cadre du projet « La cagnotte » **(-150 K€)**, et les frais relatifs à des affaires contentieuses **(+148 K€)**.



CHAPITRE 68 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (+1 032 K€)

Pour les amortissements (-656 K€) en raison principalement du décalage constaté dans la réalisation de certains programmes de construction et d'amélioration.

Pour les provisions (+1 688 K€) en raison :

- d'un complément de dotation à la provision pour gros entretien **(+810 K€)**, compte tenu des besoins patrimoniaux identifiés sur les 3 prochaines années et du report de travaux sur 2022

- de diverses dotations relatives aux salaires et charges (provision pour risques, congés capitalisés et CET, médailles, retraites) **(+567 K€)**

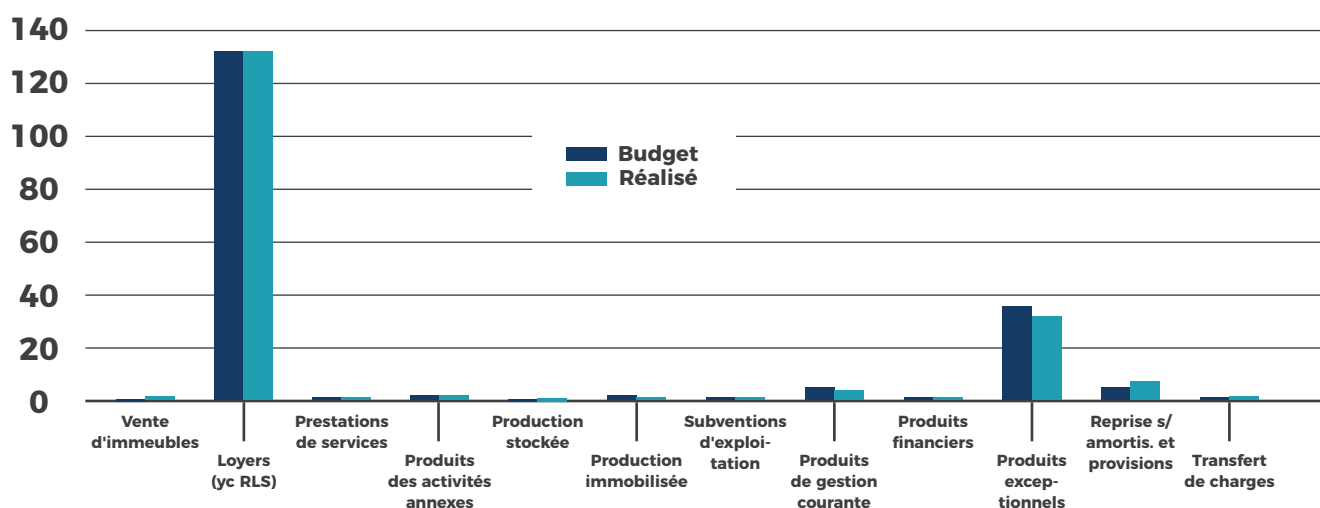
- de nouvelles dotations pour dépréciation des immobilisations constituées pour les groupes de Lillebonne "Rue du Havre" et Bolbec "Maréchal Foch" **(+249 K€)**, et l'ajustement de celles déjà constituées **(+127 K€)**, dont la démolition est programmée

- de l'ajustement de la provision pour gros entretien pour les copropriétés, les RPA, les foyers et les résidences universitaires **(+35 K€)**, et de celle affectée à la couverture de la valeur nette comptable des foyers et RPA en cas de cession **(+208 K€)**

- de l'ajustement de la provision pour les créances douteuses concernant les locataires **(-367 K€)** et du complément de dotation pour les impayés des débiteurs divers **(+59 K€)**.

LES COMPTES DE PRODUITS HORS RÉCUP. DES CHARGES LOCATIVES

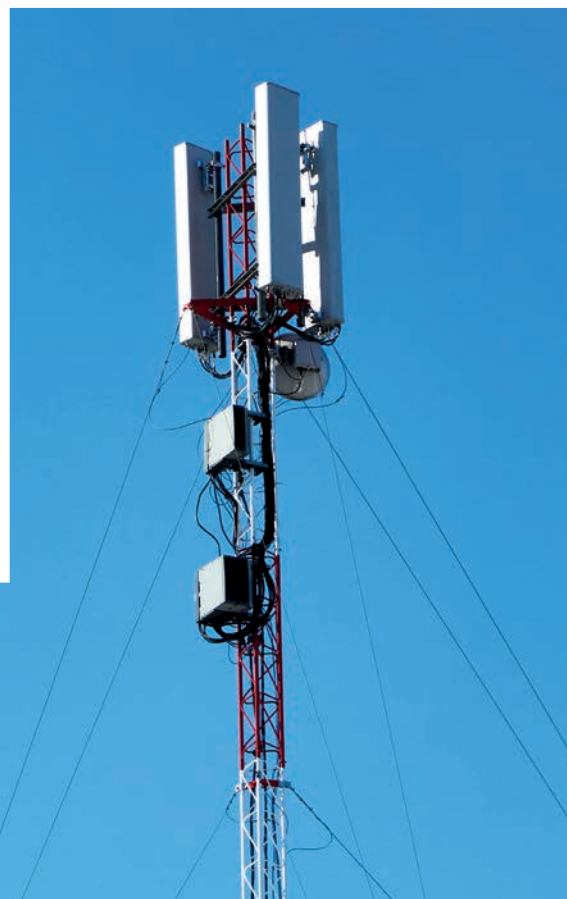
Budgétés à hauteur de **178.96 M€**, ils ont été réalisés pour **176.62 M€**, soit **-1,31%**.



CHAPITRE 70 : PRODUITS DES ACTIVITÉS (+2 569 K€)

Résultant principalement :

- des ventes non budgétées de logements en location accession **(+777 K€)** et de terrains dans le cadre des opérations d'aménagement de Saint-Arnoult **(+329 K€)** et Rouen "Boulevard d'Orléans" **(+1 410 K€)**.
- des loyers **(-133 K€)**, résultant :
 - des pertes de loyers consécutives à la vacance de logements (4,59% contre 4,02% prévu au budget, soit **+720 K€**) ;
 - de reports de mises en service de groupes nouveaux et de décalages dans la réalisation de certains travaux d'amélioration **(-237 K€)** ;
 - de la surestimation de la RLS **(-629 K€)** ;
 - de divers ajustements (SLS, vacance des locaux, révisions de loyers professionnels et des redevances RPA, Foyers et Résidences Universitaires) **(+195 K€)**.
- de la signature de nouvelles conventions d'implantation d'antennes sur différents sites et de l'ajustement des redevances pour certaines conventions existantes **(+112 K€)**.
- d'un ensoleillement favorable au cours de l'année 2021 favorisant la production d'électricité par les panneaux photovoltaïques **(+68 K€)**



CHAPITRE 71 : PRODUCTION STOCKÉE (-875 K€)

Ce chapitre enregistre d'une part la variation de stock de logements générée par l'activité d'accession, notamment les groupes suivants : Caudebec-lès-Elbeuf "Ilôt J. Ferry", Rouen "Résidence Salammbô", Saint-Etienne-du-Rouvray "Bruyères" et "Stockholm", Sotteville-lès-Rouen "Raspail" et "Bertel" **(+26 K€)** et d'autre part la variation de stock de terrains à aménager (Bois-Guillaume, Saint-Arnoult, Rouen "Boulevard d'Orléans") **(-901 K€)**.

CHAPITRE 72 : PRODUCTION IMMOBILISÉE (-454K€)

Ce chapitre reprend l'imputation des coûts de production internes à l'Office dans le prix de revient des opérations de construction et d'amélioration ainsi que dans celui des logiciels développés par les services. L'évolution de ce poste provient essentiellement du décalage dans la réalisation de programmes de construction et d'amélioration de logements, et des difficultés de valorisation prévisionnelle de ces coûts liée à l'obligation de comptabilisation selon des montants réels et non à partir de taux forfaitaires.

CHAPITRE 74 : SUBVENTIONS D'EXPLOITATION (-40 K€)

Il s'agit de subventions des collectivités locales destinées au financement des opérations d'amélioration, à l'emploi de personnels en situation de handicap, et depuis 2020 pour une durée de 3 ans, d'une remise commerciale annuelle d'intérêts accordée par la Banque des Territoires, prévue par la clause de revoyure 2020-2022 en compensation de la RLS **(284 K€)**.

Par ailleurs, **33 K€** ont été perçus dans le cadre du projet d'innovation Energy Matching de l'opération de réhabilitation énergétique de la résidence « Emile Hauduc » à Saint-Aubin-sur-Scie, **18 K€** dans le cadre du projet Loïkos, et **17 K€** pour la création de jardins potagers sur 5 sites via le plan France Relance.

Enfin, l'aide financière prévue dans le cadre d'une convention signée avec la CGLLS s'inscrivant dans les projets éligibles au Fonds de soutien à l'innovation (FSI), pour l'investissement d'habitat76 dans le développement des maquettes numériques BIM (Building Information Modeling) et Système d'Information Géographique (SIG), sera finalement perçue en 2022 **(-60 K€)**.

CHAPITRE 75 : AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE (-653 K€)

Ce poste enregistre principalement les produits relatifs à la vente de certificats d'économie d'énergie **(-648 K€)**, en raison de reports de dossiers sur 2022.

CHAPITRE 76 (Y COMPRIS 786) : PRODUITS FINANCIERS (+291 K€)

En raison essentiellement :

- du montant moyen des placements effectués dans l'année plus fort qu'escompté **(+243 K€)**
- de la gestion des lignes de trésorerie **(+48 K€)**, dont les contrats arrivés à échéance au cours de l'année 2021 n'ont pas été renouvelés.

CHAPITRE 77 : PRODUITS EXCEPTIONNELS (-4 686 K€)

Compte tenu principalement :

- de la vente de 80 logements contre 130 à 150 prévus au budget (-5 437 K€), et des ventes non budgétées de 2 cases commerciales à Saint-Arnoult (80 K€) et d'un terrain à Vittefleur (17 K€) ;
- de dégrèvements de TFPB (-1 607 K€), en raison notamment de dégrèvements relatifs à des travaux d'accessibilité finalement obtenus en 2020 ;
- des reprises de subventions (+600 K€), essentiellement à la suite de la cession de la RPA "L'Eau Vive" à Saint-Leger-du-Bourg-Denis conduisant à la neutralisation de sa valeur nette comptable (+614 K€) ;
- d'indemnités d'assurances au titre des sinistres (+834 K€), dont l'évolution suit le rythme des dépenses liées aux travaux réalisés à ce titre, en recrudescence ces dernières années, comme indiqué au chapitre "67 - Charges exceptionnelles" ;
- de produits exceptionnels divers (+768 K€) : apurement de comptes fournisseurs et locataires au titre de la déchéance quadriennale (370 K€), pénalités contractuelles dans le cadre des marchés (239 K€), régularisation d'affaires contentieuses (39 K€), divers produits non significatifs (120 K€).

CHAPITRE 78 : REPRISES SUR PROVISIONS (+1 606 K€)

En raison :

- des reprises effectuées au titre des travaux de gros entretien des RPA, Foyers et Résidences Universitaires (+1 982 K€) ;
- des reprises relatives à des dossiers du personnel soldés (+173 K€) ;
- de la reprise sur provision destinée à couvrir les coûts des démolitions des logements diffus (-46 K€), compte tenu du report sur 2022 des opérations de démolition sans reconstruction de deux logements diffus ;
- des autres reprises sur provisions (-503 K€) (créances locataires, débiteurs divers, démolitions).

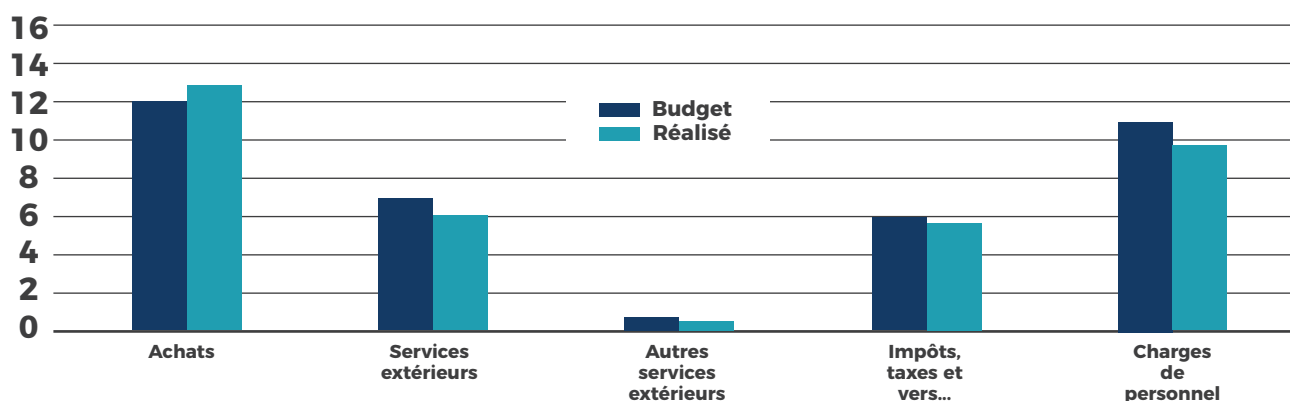
CHAPITRE 79 : TRANSFERTS DE CHARGES (-98 K€)

Ajustement opéré au regard des postes de charges (salaires et charges, location accession...).



LES COMPTES DE CHARGES RÉCUPÉRABLES

36,23 M€ de dépenses ont été inscrits au budget au titre des différents chapitres de charges dites récupérables. La réalisation du budget fait ressortir un montant de 34,39 M€, soit -5,10% s'expliquant essentiellement par :



CHAPITRE 60 : ACHATS (+315 K€)

L'évolution de ce chapitre résulte principalement de la forte augmentation du prix du gaz pour les résidences raccordées à un réseau de chaleur ayant recours à ce type d'énergie (notamment Le Havre "Caucriauville", Canteleu), conjuguée à la rigueur climatique relevée au cours de l'année 2021 (+610 K€).

Ce poste ne tient pas compte du "bouclier tarifaire" mis en place à compter du 1er novembre 2021 par le Gouvernement. En effet, cette première mesure concernait uniquement les tarifs réglementés de gaz des logements bénéficiant d'installations individuelles, à l'exclusion de logements dépendant d'un chauffage collectif alimenté de gaz dont le prix est indexé sur les prix du marché.

Dans un communiqué du 16 février 2022, le Gouvernement a annoncé l'extension des mesures d'aides aux autres logements, dont les logements sociaux chauffés au gaz par un réseau de chaleur, et par conséquent, non éligibles au tarif réglementé de vente. Ils bénéficieront non d'un gel des tarifs, mais d'une compensation visant à couvrir la hausse des prix de marché. Cette compensation sera automatiquement répercutée par habitat 76 sur les charges récupérables des locataires qui n'auront pas de démarches à effectuer, et calculée sur la base des consommations de gaz pour la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022.

Les modalités de versements par les exploitants d'installation de chauffage collectif ou les gestionnaires des réseaux de chaleur, chargés d'effectuer les démarches auprès des pouvoirs publics, seront les suivantes :

- un premier versement portant sur les consommations de la période novembre 2021 - février 2022, effectué au plus tard le 1er juillet 2022.
- un deuxième versement pour la période mars-juin 2022, effectué au plus tard le 1er décembre 2022.

Cette nouvelle disposition qui impactera la régularisation des charges récupérables 2021, sans incidence sur le résultat comptable 2021 d'habitat 76, sera comptabilisée sur l'exercice 2022.

Néanmoins, il tient compte de l'ajustement des consommations constatées au cours de l'année 2021 pour les postes suivants, l'Office ayant renégocié courant 2020 des contrats de fournitures d'énergie à des conditions favorables, dont certains bénéficient de tarifs fixes sur le prix de la molécule (hors abonnements et taxes) jusqu'au 31 décembre 2022 :



Gaz (-214 K€)



Électricité (+30 K€)



Autres énergies (-50 K€)

ainsi que de l'ajustement des consommations d'eau (-53 K€) constatées au cours de l'année 2021.

CHAPITRE 61 : SERVICES EXTÉRIEURS (-688 K€)

Maintenance (-171 K€)

En raison principalement des nouvelles conditions obtenues dans un des marchés d'entretien des espaces verts, renégocié fin 2020 et attribué à l'entreprise IDVERDE en mars 2021, lequel était en-cours d'attribution au moment du budget 2021 – à savoir des prix moindres qu'estimés et une facturation à la prestation réalisée au lieu d'un forfait annuel (-173 K€).

Travaux d'entretien (-450 K€)

En raison essentiellement :

- du taux de pénétration global qui ressort à 84% des équipements sous maintenance, conséquence du maintien des protocoles sanitaires au cours de l'année 2021 qui ont rendu difficiles les interventions des entreprises. Exemples : entretien des robinetteries et chasses d'eau (80%), pompes à chaleur (83%), appareils de production d'eau chaude (87%), générateurs (87%), chaudières (89%) **(-405 K€)**
- des difficultés des entreprises à intervenir dans le cadre des travaux de curage, détartrage et vidange des installations individuelles et collectives d'assainissement **(-69 K€)**.

Assurances (locataires) (-41 K€)

Cette rubrique correspond à la souscription d'une assurance par habitat76 pour les locataires non assurés qui leur est refacturée mensuellement. L'évolution de ce poste résulte d'une surestimation du nombre de locataires non assurés.

CHAPITRE 62 : AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS (-173 K€)

Ce chapitre enregistre les frais de procédures relatives aux poursuites engagées contre les locataires en situation d'impayés (-112 K€), ainsi que les dépenses issues du recours à du personnel extérieur (-61 K€) en lien avec le nouveau marché intérim mis en place au cours du 2nd semestre 2021, afin de pallier les absences de courtes durées des collaborateurs de proximité et de garantir la qualité de service pour les locataires.

CHAPITRE 63 : IMPÔTS ET TAXES (-183 K€)

Résultant principalement :

- de la taxe sur les salaires **(-86 K€)** et sur les transports **(-37 K€)**, pour les mêmes raisons que celles présentées dans les charges non récupérables
- des dépenses de formation professionnelle continue et hors plan **(-95 K€)**, résultant de la hausse du recours aux formations à distance dont les coûts sont moins importants, comme indiqué en comptes non récupérables.

CHAPITRE 64 : CHARGES DE PERSONNEL (-1 092 K€)

Masse salariale (-457 K€)

Ce chapitre tient compte des divers éléments présentés dans les charges non récupérables (SMIC, accords collectifs, décalages dans les remplacements, versement de primes, 13ème mois...).

Charges sociales et autres charges de personnel (-635 K€)

Cette évolution résulte du niveau de la masse salariale brute servant de base de calcul aux différentes charges.

CHAPITRE 65 : AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTES (-26 K€)

Ce chapitre enregistre les frais de déménagement dans le cadre de successions vacantes.

LES COMPTES DE PRODUITS VENANT EN DÉDUCTION

En contrepartie, le chapitre 703 et partiellement les chapitres 74 et 79 récupérables sont créditeurs de **33,23 M€**, soit **-3,38 %** par rapport au budget (34,39 M€), correspondant essentiellement :

- aux ajustements ci-dessus énumérés sur les charges récupérables
- à l'évolution favorable par rapport au budget des charges non récupérées générées par la vacance **(+101 K€)**, en raison de leurs surestimations.

LE BUDGET 2021 - EXÉCUTION : LA SECTION D'INVESTISSEMENT

PARTIE 1



LA RÉALISATION DU BUDGET PAR CHAPITRES

L'analyse qui vous est présentée ci-après est volontairement succincte puisque les écarts de réalisation budgétaire des postes d'investissement résultent pour l'essentiel d'ajustements expliqués dans le cadre de l'examen des comptes de charges et produits et plus particulièrement des postes de dotations et reprises sur provisions.

Les autres écarts significatifs sont quant à eux liés aux décalages constatés dans la réalisation des travaux d'opérations nouvelles ou de réhabilitation.

CHAPITRES, CONTREPARTIE D'ÉCRITURES PASSÉES EN COMPTE DE RÉSULTAT :

CONTREPARTIE DES DOTATIONS ET DES REPRISES DE PROVISIONS (CHAPITRES 68 & 78)

CHAPITRE 15 : PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES



Dépenses
+2 109 K€

Ajustement des provisions constituées au titre du gros entretien concernant les RPA, Foyers et Résidences Universitaires (+1.982 K€, intégrant la cession de la RPA "L'Eau Vive" à Saint-Léger-du-Bourg-Denis (575 K€), de celles destinées à couvrir les coûts des démolitions des logements diffus (-46 K€), ainsi que de reprises sur provisions au titre de dossiers relatifs au personnel (+173 K€)



Recettes
+1 620 K€

Ajustement des provisions constituées au titre du gros entretien (+35 K€) et de la couverture de la valeur nette comptable contre le risque de cession (+208 K€) concernant les RPA, les foyers et les résidences universitaires, celles au titre du gros entretien des logements locatifs (+810 K€), ainsi que celles pour les salaires et charges (+567 K€)





CHAPITRE 28 - AMORTISSEMENTS



Recettes
-656 K€

Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles.

CHAPITRE 29 : PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION SUR IMMOBILISATIONS



Dépenses
-106 K€

Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations de groupes de logements.



Recettes
+376 K€

Provisions pour dépréciation des immobilisations constituées pour les groupes dont la démolition est programmée.

CHAPITRE 49 : PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES COMPTES DE TIERS



Dépenses
-397 K€

Ajustement de la provision pour créances douteuses (locataires, RPA, Foyers et débiteurs divers, compte tenu de l'évolution de l'encours des dettes).



Recettes
-308 K€

Idem dépenses : ajustement des provisions.

CONTREPARTIE D'ÉCRITURES PASSÉES AUX CHAPITRES 67, 77

CHAPITRE 28 : AMORTISSEMENTS



Dépenses
+3 260 K€

Ventes ou mise hors service d'éléments du patrimoine d'habitat 76 et remplacement de composants sortis pour leur valeur nette comptable.

CHAPITRE 20 ET 21 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES



Recettes
+4 878 K€

Idem chapitre 28 (ventes, mise hors service d'éléments, remplacement de composants)

CHAPITRE 13 : SUBVENTIONS



Dépenses
+604 K€

Ajustement des subventions dans le cadre de ventes, de mise hors service d'éléments du patrimoine d'habitat 76 ou de remplacements de composants.



Recettes
+4 K€

Ajustement des reprises de subventions.

CHAPITRE 106 : FONDS PROPRES



Recettes
-2 256 K€

Ajustement des fonds propres. Prélèvement sur le résultat de l'exercice 2021 dans le cadre du financement des opérations d'investissement.
Injection des fonds propres en 2021 :
En réhabilitation : 19,12% contre 20% au budget
En construction neuve : 12,94% contre 17,3% au budget



CHAPITRES AYANT ENREGISTRÉ UN DÉCALAGE DANS LA RÉALISATION DES TRAVAUX 2021

CHAPITRES 20, 21, 23 ET 33 : IMMOBILISATIONS

 **Dépenses**
-18 279 K€

Décalage dans les dates de réalisation des travaux d'une part, dont notamment -4,5 M€ au titre des opérations de production de logements et -10,6 M€ au titre des opérations d'amélioration, et d'autre part de mouvements de stocks relatifs aux opérations d'accession et d'aménagement (-3,2 M€)



CHAPITRES 13 ET 16 : SUBVENTIONS ET PRÊTS

 **Dépenses**
+970 K€

Décalage dans les dates de début de remboursement des prêts

 **Recettes**
-37 671 K€

Décalage dans les dates de mobilisation des fonds nécessaires au financement des travaux, compte tenu d'un part des décalages dans la réalisation des travaux, et d'autre part de difficultés d'ordre administratif concernant l'obtention des garanties d'emprunts nécessaires au déblocage des fonds

AUTRES CHAPITRES

CHAPITRES 16 : PRÊTS

 **Dépenses**
+311 K€

Incidence des variations des dépôts de garantie locataires (-7 K€) et des remboursements anticipés d'emprunts concernant la location accession à la suite de levées d'option (+319 K€)

 **Recettes**
- 339 K€

Incidence des variations des dépôts de garantie locataires (-197 K€) et des redevances locataires dans le cadre de la location accession (-142 K€)

CHAPITRES 27 : DÉPÔTS DE GARANTIE / AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

 **Dépenses**
+10 K€

Dépôts de garantie versés dans le cadre d'acquisitions immobilières.

 **Recettes**
+10 053 K€

Valeur des dépôts à terme arrivés à échéance en 2021 et transférés en placements livret A (+10.000 K€), et dépôts de garantie perçus dans le cadre d'acquisitions immobilières (+53 K€)



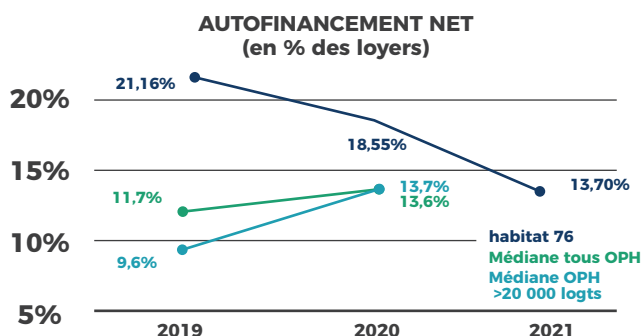
PRÉAMBULE

Les ratios présentés au point "A - Exploitation" ci-dessous sont tous rapportés au montant des loyers de l'année concernée. En 2021, compte tenu de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), le total des loyers s'est trouvé diminué de 8,37 M€.

Les ratios d'exploitation, calculés sur une base de 131.497.094 € (loyers "bruts" = 139 867 995 € - RLS = 8 370 901 €) contre 129 800 677 € en 2020 (loyers "bruts" = 138 242 367 € - RLS = 8 441 690 €), sont ainsi impactés, notamment l'autofinancement net et le ratio de gestion prudentielle.

L'autofinancement net diminue en 2021 essentiellement en raison de moindres ressources "alternatives" mobilisées (-5,5 M€) dont les ventes de certificats d'économie d'énergie (-3,2 M€) et les dégrèvements de taxe foncière (-2,3 M€), que l'évolution des loyers n'a pu compenser.

L'activité de l'Office a ainsi dégagé un autofinancement net de 18,01 M€, soit 13,70% des loyers (contre 24,08 M€, soit 18,55% des loyers en 2020), égalant la médiane 2020 au niveau national.



Par ailleurs, le dispositif de gestion prudentielle impliquant la gouvernance des OPH, qui consiste à calculer le ratio d'autofinancement net HLM (capacité d'autofinancement brute de laquelle est retranchée la totalité des remboursements d'emprunts liée à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies, ou correspondant à des composants sortis de l'actif) et à le rapporter au total des produits d'activité (comptes 70, hors récupération de charges locatives) majoré des produits financiers (comptes 76), puis à le comparer à un seuil de "fragilité" actuellement fixé à 0% pour l'exercice en cours et à 3% en moyenne sur les trois derniers exercices, s'établit à **13,10 %** en 2021 contre **18,05 %** en 2020 et **20,49 %** en 2019, soit une moyenne sur les trois dernières années de **17,21 %**.

Cette exploitation courante qui dégage des marges de manœuvre peut être caractérisée par les principaux éléments repris ci-dessous :

- Un coût de gestion hors cotisations CGLLS qui reste maîtrisé malgré une hausse à 962 €/logement contre 927 €/logement en 2020, selon la méthode de calcul utilisée par la Fédération des OPH pour l'établissement du Dossier Individuel de Situation (DIS),

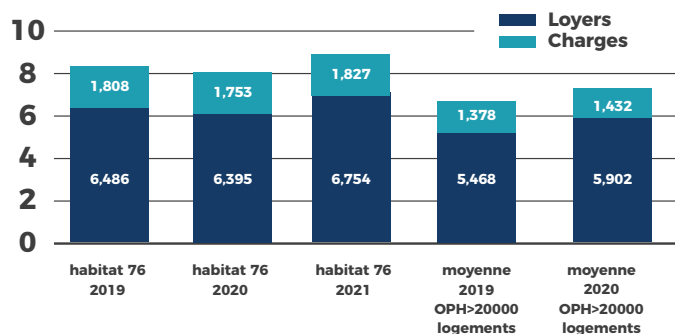
inférieur à celui des Offices quelle que soit leur taille (1 094 € pour les Offices de plus de 20 000 logements et 991 € tous OPH confondus, en 2020). Cette évolution s'explique principalement par l'augmentation du poste "autres charges de gestion courante" qui intègre les dépenses d'investissement financées par les provisions pour renouvellement des composants constituées pour les logements foyers, les RPA et les résidences universitaires, neutralisées par une reprise de provisions qui n'entre pas dans le calcul du coût de gestion. Le coût de gestion, retraité du coût de la maintenance et de la cotisation Ancols qui sert d'indicateur pour la CUS, s'élève à 960 € en 2021 contre 925 € en 2020.

- Un endettement qui reste élevé à 42,72% des loyers contre 43,09% en 2020, pour une médiane de 38,20% dans les Offices de plus de 20.000 logements et de 34,2% tous OPH confondus. Cette évolution fait suite à l'ajustement de la stratégie de financement adopté en janvier 2019 relatif à la réduction de l'injection de fonds propres dans les opérations de construction neuve et de réhabilitation afin de permettre au potentiel financier à terminaison de poursuivre son redressement. Elle tient compte également des mesures d'allongement de dette négociées en 2018 avec la Banque des Territoires.

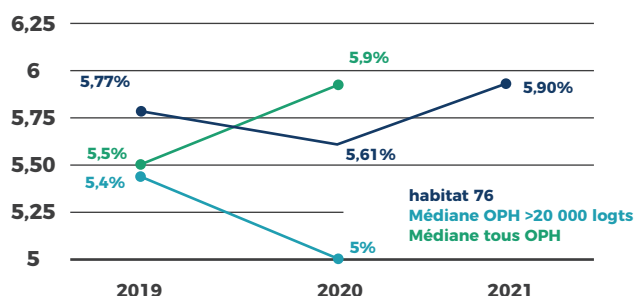
- Des pertes de loyers et de charges liées à la vacance en hausse représentant 8,58 M€ (8,15 M€ en 2020) dont 7,75 M€ au titre des logements, soit 5,90% des loyers, selon la méthode de calcul utilisée par la Fédération des OPH pour l'établissement du Dossier Individuel de Situation (DIS). Cette évolution s'explique principalement par la vacance des logements en travaux avant relocation + 0,3 M€ en 2021 et l'immobilisation des logements destinés à la vente ou à la démolition (+0,08 M€). Retraité des logements à la vente et de ceux à démolir, dont les pertes s'élèvent à 0,71 M€ en 2021, ce taux serait ramené à 5,35%, supérieur à la médiane constatée dans les Offices de plus de 20 000 logements (5,00%) mais inférieur à celle de tous OPH confondus (5,90%). Cet indicateur reste particulièrement surveillé par les services au regard des difficultés de relocation notamment marquées dans les secteurs en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville où la pression de la demande est faible.

SITUATION FINANCIÈRE AU 31/12/2021 : L'EXPLOITATION

PERTES DE LOYERS ET CHARGES DUES À LA VACANCE
tous motifs confondus - en M€

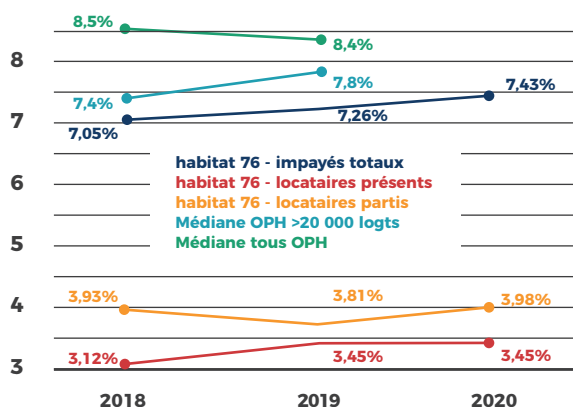


PERTES DE LOYERS ET CHARGES DUES À LA VACANCE
en % des loyers



- Une situation défavorable en matière d'impayés, marquée par les effets de la crise sanitaire sur les ménages habituellement sans difficultés ; si la courbe des impayés des locataires présents reste stable, celle concernant les locataires "partis", sur lesquelles l'Office ne dispose que de peu de moyens d'action, est repartie à la hausse après une légère baisse en 2020.

IMPAYÉS TOTAUX
en % des loyers et charges



Compte tenu de ces éléments, le montant total des impayés (présents et partis) représente 7,43% du quittancement (7,26% en 2020), soit près de 27 jours de quittancement, mais reste inférieur à la médiane constatée dans les Offices de plus de 20 000 logements (7,80%) et à celle constatée tous OPH confondus (8,40%).

Cette situation se traduit dans la provision pour créances douteuses, qui s'établit à 0,8% du quittancement contre 1,06% en 2020.

Elle est calculée, depuis 2016, sur la base des taux statistiques déterminés à cette occasion, soit 5% pour les créances de 0 à 3 mois, 25% pour les créances de 3 à 6 mois et 43% pour les créances de 6 à 12 mois. Les impayés de loyer supérieurs à 12 mois ainsi que les dettes des locataires partis sont provisionnés à 100%.

- Une taxe foncière à un niveau élevé, pesant pour 14,08% des loyers contre 14,3% en 2020, à comparer à la médiane nationale de 11,3% pour les Offices de plus de 20.000 logements et de 12,5% tous OPH confondu, plus de 86% du patrimoine de l'Office étant assujéti.

Il convient, en outre, de rappeler que l'Office a bénéficié en 2021 d'un abattement de 2 614 K€ pour ses logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (2 625K€ en 2020). Cet abattement, initialement prévu jusqu'en 2020, a été prorogé, tout comme les contrats de ville auxquels il est associé, jusqu'au 31 décembre 2023. Il est cependant soumis à contreparties, reprises dans les "conventions d'utilisation de l'abattement TFPB", signées entre l'Etat, les EPCI, les communes et l'Office, et annexées aux contrats de ville.

- Un niveau important de valorisation des Certificats d'Economies d'Energie avec 3,6 M€ en 2021 issus des travaux de réhabilitation énergétique au bénéfice des locataires, même s'il a significativement baissé (6,8 M€ en 2020).



SITUATION FINANCIÈRE AU 31/12/2021 : L'EXPLOITATION

En complément de ces éléments d'exploitation, il convient de souligner la mobilisation conséquente des ressources "alternatives" de financements, aux premiers rangs desquelles figurent les dégrèvements de taxe foncière (5,7 M€ en 2021 contre 8 M€ en 2020) en plus de la vente de certificats d'économie d'énergie, issus des travaux de réhabilitation énergétique et d'accessibilité.

Celles-ci sont indispensables au financement du programme d'investissement de l'Office et au maintien à un niveau satisfaisant de l'autofinancement net.

Le tableau ci-dessous reprend les principaux éléments évoqués précédemment en comparatif sur les 5 dernières années (2017 à 2021).

Autofinancement de l'exploitation (en K€)					
	2021	2020	2019	2018	2017
Loyers	131 497	129 801	128 931	127 509	130 228
Autres produits	7 173	10 436	10 519	8 798	8 483
Subventions d'exploitation	366	274	363	96	186
Production immobilisée	1 067	944	818	1049	2096
Total des produits :	140 103	141 455	140 631	137 452	140 993
Charges de personnel NR	-23 951	-23 347	-23 150	-22 887	-23 420
Autres charges de gestion (dont CGLLS)	-10 602	-9 325	-12 097	-11 392	-12 263
Coût de fonctionnement brut :	-34 553	-32 672	-35 247	-34 279	-35 683
Entretien courant	-13 927	-12 341	-12 786	-12 059	-11 966
Gros entretien	-4 417	-4 081	-3 198	-3 356	-3 088
Coût de la maintenance :	-18 344	-16 422	-15 984	-15 415	-15 054
Taxes foncières	-18 461	-18 442	-18 150	-17 763	-17 634
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 081	-1 293	-1 523	-1 727	-1 331
Pertes sur charges récupérables dues à la vacance	-1 722	-1 918	-1 969	-2 014	-2 124
Autres charges	-21 264	-21 653	-21 642	-21 504	-21 089
Total des charges	-74 161	-70 747	-72 873	-71 198	-71 826
CAF locative avant annuités et produits financiers :	65 942	70 708	67 758	66 254	69 167
Annuités locatives	-56 307	-56 093	-54 590	-53 549	-55 080
Produits financiers	649	971	1 510	1 701	1 424
Évolution de la provision des impayés	- 218	- 437	242	249	201
Marge sur prêts et accession	915	34	5	-9	79
Autofinancement locatif :	10 981	15 183	14 925	14 646	15 791
en % des loyers :	8,35%	11,70%	11,57%	11,49%	12,13%
Marge sur opérations exceptionnelles	5 827	7 764	11 875	5 384	5 824
Autres (1)*	1 201	1 129	483	250	- 226
Autofinancement net HLM :	18 009	24 076	27 283	20 280	21 389
en % des loyers :	13,70%	18,55%	21,16%	15,91%	16,42%

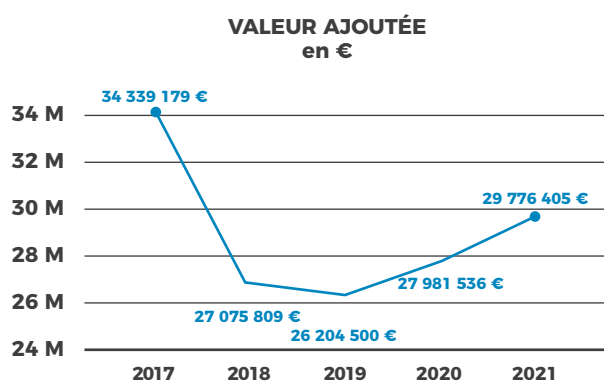
(1) autres annuités d'emprunts relatives aux bâtiments administratifs, charges exceptionnelles sur opérations de gestion, transferts de charges, autres produits exceptionnels (indemnités d'assurance, ...)

SITUATION FINANCIÈRE AU 31/12/2021 : L'EXPLOITATION

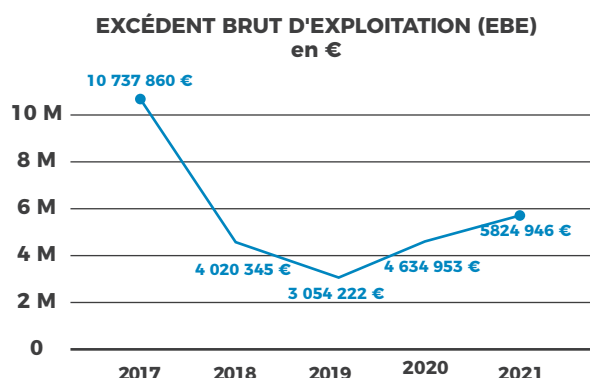
LES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (SIG)

Les soldes intermédiaires de gestion permettent d'analyser le résultat de l'Office. Ils représentent une vision complémentaire du compte de résultat et comprennent notamment la valeur ajoutée, l'excédent brut d'exploitation et le résultat d'exploitation, parmi les principaux indicateurs.

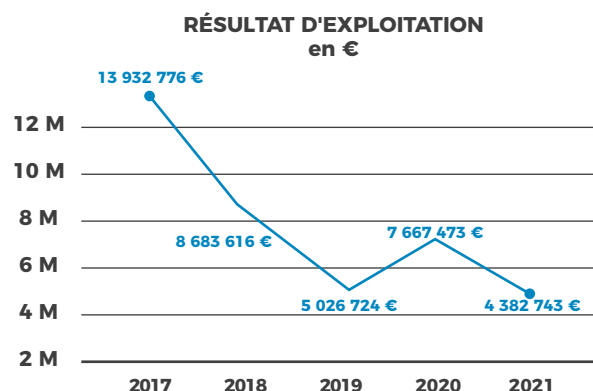
La valeur ajoutée mesure l'excédent créé par l'Office dans le cadre de son activité principale : la location de logements familiaux. La diminution de la valeur ajoutée depuis 2018 est la conséquence directe de la mise en œuvre de la RLS pour un montant de 5,28 M€ puis 5,98 M€ en 2019, 8,44 M€ en 2020 et 8,37 M€ en 2021. Le redressement constaté à partir de 2020 est principalement dû au dispositif de lissage de la cotisation CGLLS (-1,6 M€ en 2020) et à l'évolution des produits locatifs (+1,7 M€ en 2021).



L'excédent brut d'exploitation est calculé à partir de la valeur ajoutée après prise en compte des charges de personnel. C'est le flux potentiel de trésorerie généré par l'exploitation d'habitat 76. Ainsi, l'EBE poursuit également son redressement, dans une moindre mesure malgré la maîtrise des coûts.



Le résultat d'exploitation mesure la capacité à dégager des ressources du fait de l'activité principale et intègre également les produits issus des Certificats d'Economie d'énergie (CEE) ainsi que les dotations aux amortissements et provisions, et les reprises. Il ne prend pas en compte les éléments financiers ni les éléments exceptionnels. La baisse du résultat d'exploitation en 2021 est essentiellement due à la diminution des produits issus des CEE (-3,2 M€).

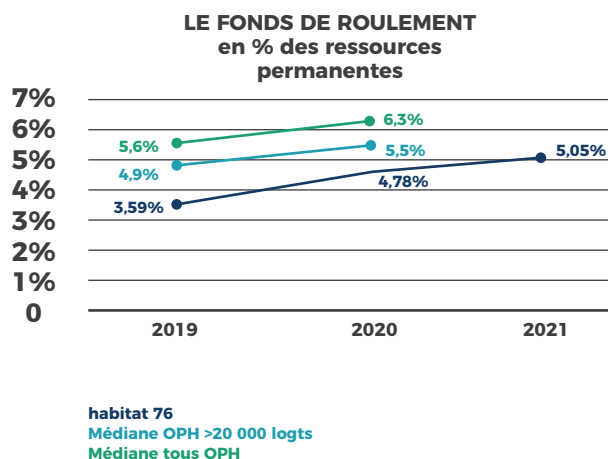


LE FONDS DE ROULEMENT ET LA TRÉSORERIE

Compte tenu du niveau d'investissement 2021 et de la stratégie de financement des opérations de constructions neuves et de réhabilitations, le fonds de roulement s'améliore de 4,9 M€ et poursuit sa consolidation pour atteindre 5,05% des ressources permanentes (4,78% en 2020, 3,59% en 2019, 3,97% en 2018 et 2,61% en 2017), contre une médiane de 5,50% au sein des Offices de plus de 20 000 logements et de 6,30% tous OPH confondus. Ramené au logement, il s'établit à 1 994 € contre 1 858 € l'an passé et 1 373 € en 2019 (2.476 € pour les Offices de plus de 20 000 logements et 2 361 € tous OPH confondus).

La trésorerie moyenne est relativement stable en 2021 à 89,72 M€ contre 85,97 M€ en 2020. Ramenée au logement, la trésorerie moyenne s'élève à 2 593 € contre 2 494 € en 2020.

La trésorerie disponible en fin d'année suit la même tendance à la stabilité à 84,69 M€ contre 85,95 M€ en 2020, soit 2 448 € par logement (2 493 € en 2020) contre une médiane légèrement supérieure à 2 706 € dans les Offices quelle que soit leur taille.



LE POTENTIEL FINANCIER

Les mouvements constatés sur le fonds de roulement (FDR), ont les mêmes répercussions sur le potentiel financier au 31 décembre 2021. Celui-ci, issu du FDR duquel sont retranchés les dépôts de garanties et les provisions pour risques et charges, progresse sur l'exercice 2021 à **706 €** par logement contre 599 € fin 2020, pour une médiane des Offices de 1 496 € par logement. En considérant achevées les opérations en cours (prise en compte des dépenses restant à réaliser et des fonds à encaisser), il devient le potentiel financier à terminaison.

Cet indicateur, tout particulièrement surveillé par les principaux partenaires financiers d'habitat 76, a connu une dégradation à partir de 2015 compte tenu du programme d'investissement ambitieux de l'Office et de la nécessité d'y consacrer un volume important de fonds propres. Il s'est depuis redressé, sous l'effet des décisions prises en matière de financement des opérations de réhabilitation déjà lancées, en substituant aux fonds propres des emprunts. Il tient compte également du Prêt de Haut de Bilan bonifié (PHBB) auquel l'Office a pu prétendre à hauteur de 32,3 M€ en 2016 (solde reçu en 2019), avec un différé de remboursement à 20 ans.

Ainsi, avant prise en compte du retraitement évoqué ci-après, le potentiel financier à terminaison par logement progresse et s'élève à **+1 695 €** fin 2021 contre +842 € fin 2020, +79 € fin 2019 et -630 € fin 2018, contre une médiane nationale de 2 377 € dans les Offices de plus de 20 000 logements et de 2 093 € tous Offices confondus.

L'écart avec la médiane des Offices rappelée ci-dessus s'explique en grande partie par le volume des fonds propres comptabilisés jusqu'alors dans les opérations d'investissement, qu'il s'agisse de constructions neuves ou de réhabilitations. En prenant en compte des sommes considérées comme des fonds propres mais qui restent à constituer dans les quatre années à venir au titre des dégrèvements de taxe foncière et des ventes de certificats d'économie d'énergie (41 M€), le potentiel financier à terminaison serait de **2 880 €** par logement contre 2 072 € en 2020, 1 343 € en 2019, 711 € en 2018, 509 € en 2017.

SITUATION FINANCIÈRE AU 31/12/2021 : L'EXPLOITATION

CONCLUSION

La crise sanitaire qui s'est poursuivie en 2021 a eu des impacts sur l'activité de l'Office conduisant à une forte mobilisation des équipes dans tous les domaines afin d'être en mesure de réagir rapidement pour maintenir tant l'équilibre des comptes que la qualité de service rendu aux locataires.

Dans ce contexte déjà contraint, la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), imposée par les pouvoirs publics aux organismes HLM, est venue amputer une nouvelle fois les recettes locatives à hauteur de 8,37 M€ (8,44 M€ en 2020) alors que le dispositif de "lissage" opéré sur la cotisation CGLLS, bien que favorable à l'Office, a néanmoins conduit au versement de 0,66 M€ à ce titre contre 0,73 M€ en 2020 et 2,36 M€ en 2019, soit une ponction totale de 9,03 M€ contre 9,17 M€ en 2020 et 8,34 M€ en 2019.

Après deux années consécutives de baisse de la vacance, celle-ci est répartie à la hausse en 2021 (504 730 jours de vacance cumulés contre 481 180 jours en 2020 et 496 459 jours en 2019), avec des pertes financières qui pèsent pour 8,58 M€ contre 8,15 M€ en 2020 et 8,29 M€ en 2019). La vacance commerciale a également augmenté (335 442 jours de vacance cumulés contre 330 461 jours en 2020 et 312 390 jours en 2019).

S'agissant du recouvrement, la situation des locataires présents est plutôt stable contrairement à celle des locataires partis dont les impayés sont en augmentation malgré les actions mises en œuvre depuis 2019, notamment à l'aide d'une étude d'huissiers spécialisés et d'un cabinet de recouvrement pour les cas les plus complexes. Pour autant, les perspectives sont globalement optimistes comme en témoigne la diminution des impayés dans leur ensemble en valeur (hors foyers), qui génèrent 1,3 M€ de charges sur l'exercice contre 1,7 M€ en 2020, revenant ainsi au niveau de 2019.

Comme évoqué en début de chapitre, la vente de certificat d'économie d'énergie étant moindre en 2021, le résultat d'exploitation affiche une baisse du même ordre. Ce ratio reste sous surveillance car la mise en place de la RLS limite la capacité de l'Office, à terme, à dégager des ressources issues de son activité courante. Ce sont les activités dites exceptionnelles, comme la vente de logements, qui permettent à habitat 76 de projeter des marges de manœuvre financières.

L'activité vente n'a permis de réaliser que 7,7 M€ de plus-values avec les restrictions sanitaires. Il est essentiel que cette activité continue de générer les fonds propres nécessaires au financement du programme d'investissement.

L'autofinancement global se situe à un niveau supérieur aux prévisions en raison des éléments présentés issus de l'exploitation, s'appuyant sur la mobilisation des ressources "alternatives".

Les décisions prises en matière d'affectation des fonds propres, faisant l'objet d'un compte-rendu régulier au Conseil d'Administration, continue de produire les effets attendus sur le redressement du potentiel financier à terminaison, revenu au niveau de la médiane nationale des Offices.

Au final, même si la situation financière reste sous tension, habitat 76 a poursuivi sa consolidation en 2021 lui permettant de continuer à soutenir les politiques publiques et de rester un acteur solidaire durable aux côtés des collectivités et de l'Etat.

Dans un environnement anxiogène depuis deux années qui auront vu se succéder une crise sanitaire, un conflit armé aux portes de l'Europe et une crise économique, l'Office restera mobilisé pour accompagner les résidents dans la maîtrise de leur pouvoir d'achat dans un contexte de flambée des coûts et de hausse durable de l'inflation.

Acteur impliqué et responsable, garant d'une qualité de vie dans les quartiers, trop souvent laissée pour compte et injustement valorisée, l'Office continuera de valoriser ses actions solidaires garantes du pacte républicain.

ANNEXES

BUDGET SYNTHETIQUE

Désignation de l'office : Habitat 76

Exercice : 2021

COMPTE DE RESULTAT 2021 DEFINITIF

		CHARGES		PRODUITS			
		BUDGET 2021	REALISE 2021	BUDGET 2021	REALISE 2021		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	910 485	1 629 725	2 570 672	5 272 443	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)			131 730 752	131 597 640	704	Loyers
61 (sauf 6152)	Services extérieurs (hors 619)	15 570 235	16 423 142		-875 376	71	Production stockée (constatation SF)
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	4 589 864	4 417 248	1 521 030	1 067 473	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	6 359 577	4 975 803	406 110	366 296	74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	2 935 655	2 689 269	4 298 548	3 646 039	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	18 989 226	18 516 163	357 573	648 738	76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	16 049 200	15 239 436	17 296 732	17 929 691	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	720 000	675 624	14 300 000	8 980 885	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	6 015 175	5 864 822	2 206 059	3 812 011	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	3 000	1 733 476	3 690 097	3 690 097	78157	Provisions pour gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 550 000	1 080 523	579 927	482 146	79	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	11 661 449	10 966 702				
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	1 419 873	2 073 788				
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	2 170 138	2 227 827				
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	66 952 294	67 173 935				
68157	Provisions pour gros entretien	3 115 314	3 925 509				
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.						
Total des charges non récupérables		159 011 485	159 612 990	178 957 500	176 618 082	Total des produits hors récupération de charges	
Total des charges récupérables		36 230 855	34 382 721	33 833 309	32 937 959	703	Récupération des charges locatives
				111 000		74	Subventions d'exploitation récupérables
				449 000	291 706	79	Transfert de charges récupérables
TOTAL DES CHARGES		195 242 340	193 995 711	213 350 809	209 847 747	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		18 108 469	15 852 036			RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		213 350 809	209 847 747	213 350 809	209 847 747	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

Tableau de passage du résultat 2021 à la CAF 2021 (non soumis au vote du CA)

RESULTAT 2021 (EXCEDENT)	18 108 469	15 852 036			RESULTAT 2021 (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	2 170 138	2 227 827	14 300 000	8 980 885	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	70 067 608	71 099 444	9 716 908	10 316 759	- Quote-part des subventions virée au résultat
			5 896 156	7 502 108	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
				-19 008	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	90 346 215	89 179 307	29 913 064	26 780 744	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	60 433 151	62 398 563			INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT 2021

	BUDGET 2021	REALISE 2021	BUDGET 2021	REALISE 2021	
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE			60 433 151	62 398 563	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :					Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	491 075	183 577	14 300 000	8 980 885	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles (5)	106 560 137	91 851 722	3 500	10 056 520	... 27 Autres immobilisations financières
Immobilisations financières		10 000			
Réduction de capitaux propres		33 379	5 740 023	2 093 648	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	45 053 529	45 045 371	91 145 578	55 832 926	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus		19 008			
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des obligations					
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	152 104 741	137 143 057	171 622 252	139 362 542	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Annulation de titres sur exercices clos (3)					Annulation de mandats sur exercices clos (4)
TOTAL EMPLOIS	152 104 741	137 143 057	171 622 252	139 362 542	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	19 517 511	2 219 485			PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	171 622 252	139 362 542	171 622 252	139 362 542	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT 2021

	BUDGET 2021	REALISE 2021
Fonds de roulement définitif au 1er janvier N	96 434 969	96 434 969
Variation du fonds de roulement	19 517 511	2 219 485
Fonds de roulement au 31 décembre N	115 952 480	98 654 454

- (1) Inscrire uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables").
- (2) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers
- (3) Annulations de titres qui constituaient des ressources du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.
- (4) Annulations de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.

SECTION D'INVESTISSEMENT

Vue d'ensemble

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2021	REALISE 2021			BUDGET 2021	REALISE 2021
	Déficit antérieur reporté.....				Excédent antérieur reporté		
13	Subventions d'investissement.....	67 841	671 720	10	Apports, dotations et réserves.....	18 108 469	15 852 036
14	Amortissement dérogatoires.....			13	Subventions d'investissement.....	-3 909 044	-7 584 771
15	Provision pour risques et charges	4 024 097	6 132 546	14	Amortissement dérogatoires.....		
16	Emprunts et dettes assimilées.....	49 158 280	50 458 881	15	Provision pour risques et charges	5 560 071	7 180 034
20	Immobilisations incorporelles.....	491 075	183 577	16	Emprunts et dettes assimilées.....	96 845 284	62 514 770
21	Immobilisations corporelles.....	452 600	821 879	20	Immobilisations incorporelles.....		466 148
23	Immobilisations en cours.....	106 107 537	91 029 843	21	Immobilisations corporelles.....	9 297 332	13 709 446
26	Participations et créances rattachées			22	Immobilisations grévées de droits		
27	Autres immobilisations financières		10 000	23	Immobilisations en cours.....		
28	Amortissements des immobilisations	8 687 194	11 947 783				
	Provisions pour dépréciations des						
29	immobilisations	322 059	215 990	26	Participations et créances rattachées		
	Provisions pour dépréciations des						
39	stocks et en-cours			27	Autres immobilisations financières	3 500	10 056 520
481	Charges à répartir.....			28	Amortissements des immobilisations	62 827 537	62 171 463
	Provisions pour dépréciations des				Provisions pour dépréciations des		
49	comptes de tiers	1 550 000	1 153 571	29	immobilisations		375 843
	Provisions pour dépréciations des				Provisions pour dépréciations des		
59	comptes financiers			39	stocks et en-cours		
	Dépenses imprévues.....			481	Charges à répartir.....		19 008
					Provisions pour dépréciations des		
				49	comptes de tiers	1 680 000	1 371 869
					Provisions pour dépréciations des		
				59	comptes financiers		
	TOTAL DES DEPENSES.....	170 860 683	162 625 790		TOTAL DES RECETTES.....	190 413 149	166 132 366

SECTION D'INVESTISSEMENT

Chapitres de la classe 3 non-pris en compte dans la détermination de l'équilibre budgétaire

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2021	REALISE 2021			BUDGET 2021	REALISE 2021
31	TERRAINS A AMENAGER.....			31	TERRAINS A AMENAGER.....		
32	APPROVISIONNEMENTS.....			32	APPROVISIONNEMENTS.....		
33	IMMEUBLES EN COURS.....			33	IMMEUBLES EN COURS.....		
331	Lotissements et terrains en cours d'aménagement		19 214	35	IMMEUBLES ACHEVES (acquisitions).....		1 681 809
332	Opérations groupées, constructions neuves.....	2 387 742	787 555	351	Lotissements et terrains aménagés.....		
333	Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente			352	Opérations groupées, constructions neuves.....		
334	Constructions de maison individuelles.....			353	Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente		
337	Divers.....			354	Constructions de maison individuelles.....		
35	IMMEUBLES ACHEVES (acquisitions).....			357	Divers.....		
				358	Logements temporairement loués.....		
				359	Coûts des lots sortis du stock.....		
	TOTAL DES DEPENSES.....	2 387 742	806 769		TOTAL DES RECETTES.....		1 681 809

SECTION DE FONCTIONNEMENT

Vue d'ensemble

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2021	REALISE 2021			BUDGET 2021	REALISE 2021
60	Achats (sauf 603).....	13 034 615	14 068 485	70	Produits des activités.....	168 134 733	169 808 042
603	Variations des stocks.....			71	Production stockée (ou déstockage).....		-875 376
61	Services extérieurs.....	26 885 999	26 877 826	72	Production immobilisée.....	1 521 030	1 067 473
62	Autres services extérieurs.....	6 946 577	5 390 107	74	Subventions d'exploitation.....	517 110	366 296
63	Impôts, taxes et versements assimilés.....	27 827 881	26 925 054	75	Autres produits de gestion courante.....	4 298 548	3 646 039
64	Charges de personnel.....	33 643 200	31 546 318	76	Produits financiers.....	357 573	648 738
65	Autres charges de gestion courante.....	1 585 000	2 820 160	77	Produits exceptionnels.....	31 596 732	26 910 576
66	Charges financières.....	11 661 449	10 966 702	78	Reprises sur amortissements et provisions.....	5 896 156	7 502 108
67	Charges exceptionnelles.....	3 590 011	4 301 615	79	Transferts de charges.....	1 028 927	773 852
68	Dotations aux amortissements et provisions.....	70 067 608	71 099 444	603	Variations des stocks.....		
69	Participations des salariés.....						
71	Production stockée (ou déstockage).....			609/619			
	Dépenses imprévues.....			/629/6091	Rabais, remises, ristournes et bonif. d'intérêts.....		
	TOTAL DES DEPENSES.....	195 242 340	193 995 711	641	Rémunérations.....		
					TOTAL DES RECETTES.....	213 350 809	209 847 747
	Affectation en fonds propres	18 108 469	15 852 036				
Déficit antérieur :							
Solde du compte 119 :							
Réprise au titre des charges de l'exercice.....							
	TOTAUX EGAUX EN RECETTES ET DEPENSES	213 350 809	209 847 747		TOTAUX EGAUX EN RECETTES ET DEPENSES	213 350 809	209 847 747

PREVISIONS		PREVISIONS	
54	93	48	93
54	48	14	48
50	14	6	14
50	6	89	6
50	89	159	89
54	159	116	159
55	116	45	116
43	45	162	45
18	162	-2	162
76	-2	90	-2
12	90	32	90
12	32	-2	32
10	-2	2	-2
12	2	90	2
49	90	99	90
99	99	4	99
50	4	27	4
50	27		27

SITUATION FINANCIÈRE DE L'OFFICE AU 31 DÉCEMBRE 2021

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

	2019	2020	2021	Comptes consolidés 2020 des OPH de + 20.000 logts (hors Paris)		Tous OPH 2020
				Moyenne	Médiane	Médiane
I) RATIOS DE STRUCTURE						
FONDS PROPRES (en % des capitaux permanents)	36,08%	36,79%	36,77%	38,40%	-	-
FONDS DE ROULEMENT (en % des capitaux permanents) (1)	3,59%	4,78%	5,05%	5,80%	5,50%	6,30%
FONDS DE ROULEMENT (en € par logement géré) (1)	1 373	1 858	1 994	2 464	2 476	2 361
FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON (en € par logement géré) (1) (2)	1 243	2 132	2 637	3 319	3 191	2 936
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON (en € par logement géré) (1) (2)	79	842	1 695	2 472	2 377	2 093
PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en € par logement géré)	320	318	325	214	197	239
II) RATIO DE RENTABILITÉ						
AUTOFINANCEMENT BRUT (en % des loyers, hors rembt d'emprunts)	52,34%	51,41%	47,44%	40,52%	-	-
AUTOFINANCEMENT NET (en % des loyers)	21,16%	18,55%	13,70%	12,30%	13,70%	13,60%
III) RATIO DE L'EXPLOITATION COURANTE						
AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE (en % des loyers)	11,58%	11,70%	8,35%	9,70%	11,30%	10,50%
IMPAYÉS TOTAUX AU 31 DÉCEMBRE (en % des loyers et charges)	7,05%	7,26%	7,43%	8,70%	7,80%	8,40%
TAXE FONCIÈRE (en % des loyers)	14,16%	14,29%	14,08%	11,60%	11,30%	12,50%
ANNUITÉS LOCATIVES (en % des loyers) (1)	42,21%	43,09%	42,72%	36,90%	38,20%	34,20%
INTÉRÊTS LOCATIFS (en % des loyers) (1)	10,63%	9,82%	8,23%	9,65%	-	-
LOYER PAR LOGEMENT GÉRÉ (en € par logement)	3 753	3 765	3 800	4 013	4 055	3 673
CHARGES RECUPERÉES PAR LOGEMENT GÉRÉ (en € par logement)	912	882	952	1 072	1 011	880
TAUX DE RÉCUPÉRATION DE CHARGES	94,59%	93,81%	95,80%	94,71%	97,02%	94,12%
FRAIS DE PERSONNEL (en % des loyers)						
- Récupérable	7,96%	7,80%	8,11%	-	-	-
- Non récupérable	17,72%	17,56%	18,02%	19,10%	18,40%	18,40%
PRODUITS FINANCIERS (en % des loyers)	1,17%	0,75%	0,49%	0,60%	0,50%	0,40%
COUT DE LA MAINTENANCE (en € par logement)	465	476	530	640	631	616
COUT DE FONCTIONNEMENT DIS (3)						
- hors CGLLS	955	927	962	1 120	1 094	991
- avec CGLLS	1 024	949	981	1 241	-	-
COUT DE GESTION CUS (en € par logement) **	933	915	949	-	-	-
- avec intéressement	(954)	(925)	(960)	-	-	-
RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE (EN K€)	26 974	24 038	15 852	17 342	-	-
NOMBRE DE LOGEMENTS (y compris équivalents logements)	34 357	34 473	34 600	-	-	-

(1) les données des trois exercices ont été retraitées afin d'être mises en cohérence avec le calcul effectué par la Fédération des OPH dans le cadre du Dossier Individuel de Situation (DIS).

(2) ce ratio est établi à partir d'une situation "figée" au 31 décembre de chaque année, et ne prend en compte ni les amortissements comptables et les remboursements en capital futurs, ni la reconstitution "extra-comptable" des fonds propres déjà affectés aux opérations. Ainsi, le potentiel financier à terminaison n'intègre pas dans son calcul des montants de 43,4 M€ en 2019, 42,4 M€ en 2020 et 41 M€ en 2021, correspondant à des fonds propres qui seront constitués dans les années à venir grâce à l'obtention de dégrèvements de taxe foncière et à la vente de certificats d'économie d'énergie.

(3) le calcul du coût de gestion est établi dans le cadre du Dossier Individuel de Situation (DIS) ; il comprend les frais de personnel (salaires et charges sociales, ...) et les autres achats et charges externes (comptes 60,61 et 62) non récupérables.

** Le coût de gestion imposé par le décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux CUS est basé sur la méthode du DIS, hors dépenses de maintenance et cotisation ANCOLS.

SITUATION FINANCIÈRE DE L'OFFICE AU 31 DÉCEMBRE 2021

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

	2019	2020	2021	Comptes consolidés 2020 des OPH de + 20.000 logts (hors Paris)		Tous OPH 2020
				Moyenne	Médiane	Médiane
FONDS DE ROULEMENT						
EMPLOIS PERMANENTS						
Immobilisations incorporelles nettes	1 733	1 674	1 239			
Immobilisations de structure nettes	5 132	1 952	17 759			
Immobilisations locatives nettes	1 259 153	1 272 435	1 279 459			
Immobilisations financières nettes	84	85	39			
Emplois permanents =	1 266 102	1 276 146	1 298 496	1 164 466	-	-
RESSOURCES PERMANENTES						
Capitaux propres	473 806	493 085	502 776			
Provisions pour risques et charges	32 508	34 153	35 201			
Dettes financières	806 971	812 970	829 522			
Ressources permanentes =	1 313 285	1 340 208	1 367 499	1 236 214	-	-
FONDS DE ROULEMENT						
- en K€	47 183	64 062	69 003	71 749	-	-
- en % des ressources permanentes	3,59%	4,78%	5,05%	5,80%	5,50%	6,30%
- en mois de dépense	2,68	3,74	6,67	-	-	-
- en € par logement	1 373	1 858	1 994	2 464	2 476	2 361
FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON						
- en K€	42 701	73 500	91 252	96 652	-	-
- en mois de dépense	2,43	4,29	8,83	-	-	-
- en € par logement	1 243	2 132	2 637	3 319	3 191	-
POTENTIEL FINANCIER						
- en K€	5 541	20 651	24 433	47 085	-	-
- en € par logement	161	599	706	1 617	1 552	1 496
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON						
- en K€	2 714	29 020	58 660	71 987	-	-
- en € par logement	79	842	1 695	2 472	2 377	2 093
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT						
ACTIF CIRCULANT						
Opérations préliminaires et réserves foncières	8 280	7 492	12 572			
Stocks	8 663	7 672	6 797			
Créances d'exploitation	27 590	28 581	27 454			
Créances diverses	3 389	6 378	4 225			
Comptes de régularisation	729	1 044	1 325			
Actif circulant =	48 651	51 167	52 373	74 144	-	-
DETTES A COURT TERME						
Opérations préliminaires et réserves foncières	12 369	12 963	7 460			
Subventions et emprunts accession	0	0	0			
Dettes d'exploitation	24 797	25 475	23 335			
Dettes diverses	14 638	15 679	18 756			
Comptes de régularisation (y compris amortissements courus)	18 787	18 939	18 508			
Dettes à court terme =	70 591	73 056	68 059	97 522	-	-
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT						
- en K€	-21 940	-21 889	-15 686	-23 378		
- en € par logement	-639	-635	-453	-803	-757	-617
- en % du quittance	-13,69%	-13,66%	-9,54%	-15,30%	-14,60%	-13,40%
TRESORERIE AU 31/12						
- en K€	69 123	85 951	84 689	117 220	-	-
- en mois de quittance	5,18	6,44	6,18	7,50	6,40	6,50
- en mois de dépenses	3,93	5,02	8,19	4,40	3,90	4,40
- en € par logement	2 012	2 493	2 448	4 026	3 375	2 706
TRESORERIE MOYENNE						
- en K€	67 988	85 967	89 721	-	-	-
- en € par logement	1 979	2 494	2 593	-	-	-
DISPOSITIF DE GESTION PRUDENTIELLE (1)						
Autofinancement net HLM / (Produits des activités (comptes 70) + Produits financiers)						
- de l'année	20,49%	18,05%	13,10%	11,90%	13,70%	13,50%
- en moyenne sur les 3 derniers exercices	15,03%	17,24%	17,21%	9,80%	11,60%	11,70%
Seuil d'alerte						
- de l'année	0,00%	0,00%	0,00%	-	-	-
- en moyenne sur les 3 derniers exercices	3,00%	3,00%	3,00%	-	-	-

(1) ce ratio de gestion prudentielle a remplacé le dispositif de l'amortissement dérogatoire, supprimé par le décret n° 2014-1151 du 7 Octobre 2014 et son arrêté d'application du 10 Décembre 2014. Il ne doit pas être inférieur à 0% sur l'exercice en cours et à 3% en moyenne sur les trois derniers exercices.

construire et vivre ▲



Réalisation : Service Communication habitat 76
Rédaction : habitat 76
Contact : 0 970 828 076
photographie : ©habitat 76, ©fotolia,
©freepik, ©Paul Kozlowski

