BUDGET 2022 EXECUTION SITUATION FINANCIERE





Le budget 2022 exécution

P.04 - La section de fonctionnement

- Le résultat
- Les comptes de charges et produits

P.17 - La section investissement

· La réalisation du budget par chapitre



La situation financière d'habitat 76 au 31/12/2022

- P.20 L'exploitation
- P.24 La structure financière
- P.25 Conclusion

LE BUDGET 2022 - Exécution : la section de fonctionnement



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 2022 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 2022 a été arrêté avec un excédent de produits de 15.292.659 €, selon la décomposition suivante :

Déficit issu de l'exploitation après RLS -6 751 410€

Excédent issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = 1.748.590€

- · dont ventes de CEE = 2 661 208€
- . dont SLS = 67 590€
- · RLS = -8.500.000 €

Excédent issu des éléments exceptionnels 22 044 069€

- 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 = 7 556 300€
- dont financement des terrains antérieurement acquis = 1 747 769€

L'exécution du Budget fait ressortir un résultat de 13 473 297€ représentant la différence entre : Le montant total des produits

220 553 315€

Le montant total des charges récupérables

37 062 689€

Le montant total des charges non récupérables

170 017 329€

et se décompose comme suit :

Déficit issu de l'exploitation après RLS = -5 762 646€

Excédent issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = 2 963 736€

- · dont ventes de CEE = 2 962 470€
- · dont SLS = 108 277€
- · RLS = -8 726 383€

Excédent issu des éléments exceptionnels = 19 235 943€

- dont plus-values brutes de cessions immobilières
 = 9 658 013 € (avant déduction des dépenses d'entretien et des frais de commercialisation qui viendront en déduction lors de l'affectation en réserves)
- dont dégrèvements de TFPB obtenus au titre des travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie = 7 578 646€
- dont financement des terrains antérieurement acquis = 1 999 284€

LE BUDGET 2022 - EXÉCUTION

Ainsi, l'écart entre le résultat définitif et le résultat prévisionnel (-1,8 M€) s'explique essentiellement par :

Au niveau de l'exploitation (+1,0 M€):

- Les loyers (+1,2 M€), eu égard principalement à la diminution des pertes financières liées à la vacance (+0,3 M€), à l'évolution du SLS (+0,3 M€), et à l'ajustement des redevances appelées auprès des gestionnaires de résidences foyers qui suit l'évolution des taux d'intérêts d'emprunts (+0,5 M€);
- Les charges de personnel (-0,9 M€) qui intègrent des économies sur le poste intérim et l'impact des provisions relatives notamment aux indemnités de fin de carrière et aux congés capitalisés;
- Les produits financiers (+0,8 M€), en raison de l'évolution du taux du livret A à 1% au 1er février 2022 puis 2% au 1er août 2022 (contre 0,75% au 1er février 2022 prévu au budget);
- La plus-value dégagée par la vente d'une parcelle de terrain issue du programme d'aménagement situé Boulevard d'Orléans à Rouen (+0,7 M€);
- Les ventes de CEE (+0,3 M€);
- Le décalage dans la réalisation des travaux d'amélioration et de construction ayant une incidence sur les charges d'emprunts, les amortissements, la production immobilisée, les loyers et les reprises de subventions (-0,2 M€);
- La CGLLS (-0,1 M€), en raison de la baisse du taux de cotisation additionnelle ;
- Les charges financières, pour les mêmes raisons qu'évoquées sur les produits financiers auxquelles il convient d'ajouter l'évolution des autres indices sur lesquels les prêts sont indexés (inflation, Euribor) (+1,4 M€);
- La constitution d'une provision destinée à couvrir les coûts de démolition de la résidence Mayville Lopofa située à Gonfreville-l'Orcher (-1,0 M€);

- L'évolution des impayés, impactant par conséquent la provision pour créances locataires constituée à ce titre (-0,6 M€);
- Les recettes liées à la production d'électricité générée par les centrales photovoltaïques (-0,5 M€), en raison de leur mise à l'arrêt courant 2022 à la suite d'un sinistre ;
- Les dépenses en entretien et maintenance du patrimoine (+0,5M€), en raison de l'évolution des besoins constatés en matière de travaux à la relocation, conjuguée à l'évolution des prix des prestations ;
- La Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) (+0,2 M€);
- Divers éléments non significatifs (-1,0 M€), correspondant principalement à des dépenses diverses non réalisées (décalages des travaux d'installation de PAVE, frais de missions et réceptions, frais d'affranchissement, externalisation), ainsi qu'au report sur 2023 de diagnostics réglementaires (DPE, amiante, électricité et gaz, plomb).

Au niveau des éléments exceptionnels (-2,8 M€) :

- La plus-value nette réalisée sur les cessions d'éléments d'actifs (-3,1 M€), dont l'affectation vous est proposée dans le rapport dédié présenté ce jour (vente de 93 logements contre 130 à 150 au budget);
- Le financement des terrains antérieurement acquis suite à la clôture financière de plusieurs opérations (+0,3 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)		BUD	GET	RÉA	LISÉ
	Chap	Charges récup.	Charges non récup.	Charges récup.	Charges non récup.
Achats	60	12,35	0,86	13,96	1,50
Services extérieurs	61	6,79	20,41	6,37	21,45
Autres services extérieurs	62	1,13	6,82	2,31	5,61
Impôts, taxes et vers. assimilés	63	6,01	22,11	5,75	21,70
Charges de personnel	64	10,38	22,84	8,64	22,78
Autres charges de gestion courante	65	0,03	1,45	0,03	2,59
Charges financières (y compris dotation aux provisions)	66	-	11,73	-	13,44
Charges exceptionnelles (y compris dotation aux provisions)	67	-	4,89	-	5,47
Dotation aux amortissements et provisions (hors éléments financiers et exceptionnels)	68	-	71,44	-	75,48
Total charges		36,69	162,55	37,06	170,02
TOTAL		199),24	207	7,08

PRODUITS (en millions d'euros)		BUDGET	RÉALISÉ
	Chap		
Vente d'immeubles	701	-	3,29
Récupération des charges locatives	703	34,21	35,27
Loyers (yc RLS)	704	132,59	133,59
Prestations de services	7 06	0,14	0,15
Produits des activités annexes	708	2,63	2,21
Production stockée	71	-	-1,88
Production immobilisée	7 2	1,18	0,98
Subventions d'exploitation	74	0,46	0,34
Produits de gestion courante	75	2,72	3,00
Produits financiers (y compris reprises s/prov.)	76	0,45	1,25
Produits exceptionnels	77	32,80	31,78
Reprise s/amortis. et provisions (hors éléments financiers et exceptionnels)	78	6,33	9,78
Transfert de charges	7 9	1,02	0,79
TOTAL PRODUITS		214,53	220,55

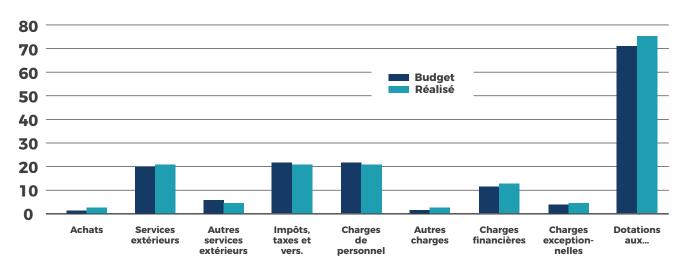


En masse, l'exécution du budget se révèle révèle supérieure aux prévisions arrêtées en début d'année 2022 de 3,93% en charges et de 2,81% en produits.

LES COMPTES DE CHARGES ET PRODUITS

LES COMPTES DE CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

162.55 M€ de dépenses non récupérables ont été budgétées au titre des différents chapitres, pour un réalisé de 170.02 M€, soit +4.60% s'expliquant essentiellement par :





opérations d'aménagement (Bois-Guillaume, Rouen « Boulevard d'Orléans ») et aux logements en accession (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):

Achat de terrains	126K€	
Achat de travaux et VRD	458K€	
Frais annexes de construction	10K€	

- de la hausse des prix des carburants au cours de l'année 2022 plus forte qu'estimée au budget (+80 K€)
- de la baisse continue des besoins en fournitures de bureau (enveloppes, imprimés, papier) (-41 K€).

Chapitre 61 : services extérieurs (+1 037K€)

Sous-traitance (-176K€)

En raison principalement :

- de retards constatés dans les campagnes d'élagage (-40K€) et de la surestimation des dépenses de maintenance des espaces verts (-32K€), notamment la plantation d'arbres en micro-forêt avec un contrat d'entretien (arrosage) pour améliorer la durée de vie de ce patrimoine.
- de la surestimation des besoins de dératisation (-48K€), des frais de gardiennage, d'enlèvement des véhicules épaves et d'évacuation des encombrants (-43K€), et des dépenses de maintenance des équipements de sécurité des bureaux du Spatium (siège d'habitat 76 depuis le mois de mai 2021) (-14K€).

Charges locatives et de copropriétés (-277K€)

En raison principalement de l'imputation à compter de 2022 des dépenses budgétées dans ce chapitre sur leurs comptes de destination originels (achats, entretien et maintenance, assurances, honoraires divers...) tel que prévu par l'instruction comptable, sans incidence majeure sur ceux-ci.

Gros Entretien (+568K€)

En raison notamment :

- de dépenses non budgétées sur des résidences foyers (618K€), faisant l'objet de reprises sur provisions comptabilisées au chapitre 78,
- de la comptabilisation en section d'investissement des dépenses relatives aux remplacements de caissons de VMC (-41K€), compte tenu des coûts unitaires de remplacement de ces équipements.

Entretien (+919K€)

En raison principalement de l'évolution des besoins constatés en matière de travaux à la relocation, conjuguée à l'évolution des prix des prestations nécessaires à l'entretien des résidences (+839 K€).

Assurance (-32 K€)

Ce poste intègre les primes relatives à l'ensemble des contrats d'assurance, dont celles de la dommage ouvrage qui ont été surestimées (-103 K€). La prime « Patrimoine - Dommages aux biens » tient compte d'une régularisation non parvenue estimée à +65 K€ en raison de la

sinistralité en hausse, marquée en 2022 par des incendies ayant nécessité des relogements à Sotteville-lès-Rouen (Immeuble Champagne, Garibaldi), Canteleu (Quartier Sud 3ème et 5ème Tranche, La Valette), Déville-lès-Rouen (Le Tronquay), Rouen (Résidence Aroma) et Oissel (Boieldieu). L'Office a été contraint de mettre en concurrence ce contrat d'assurance l'été dernier, le titulaire du marché ayant souhaité y mettre fin au 31 décembre 2022 à défaut d'une hausse de la prime qui aurait été multipliée par 7 (prime initiale : 0,20 € HT /m² de surface habitable).

Ce poste tient également compte des véhicules non restitués à la suite du prolongement contraint de la flotte automobile au regard des délais de livraison des nouveaux véhicules commandés (+13 K€).



Chapitre 62 : les autres services extérieurs (-1 209K€)

En raison principalement :

- des décalages de réalisation de certains diagnostics techniques (-345K€) relatifs à l'amiante, aux diagnostics de performance énergétique (DPE), au plomb (CREP) dorénavant commandés à la relocation, aux installations électriques et gaz
- des coûts d'externalisation
 (-265K€), compte tenu notamment :
- de retards ou reports sur 2023 de certains projets (nouvelle version de Coheris permettant la centralisation et le suivi des sollicitations des locataires, remplacement de la solution de gestion électronique des données Codexia par Nexia) de l'abandon ou de la mise en suspens d'autres projets (outil de pilotage budgétaire)

- du recours à du personnel intérimaire lors de remplacements de collaborateurs administratifs
 (-256K€)
- de sous-consommations de diverses missions d'accompagnement sur des projets informatiques en raison des retards évoqués ci-dessus (-197K€)
- de la contribution additionnelle dont le taux d'imposition est de 2,73% contre 5,5% au budget (-183K€), et de la redevance CGLLS (+92K€) compte tenu de la hausse du taux de cotisation principale à 3,042% contre 3,026% au budget conjuguée à l'évolution des paramètres de calcul du dispositif de lissage de la RLS
- de la baisse des frais postaux et de télécommunications (-75K€), résultant principalement de la résiliation de nombreuses lignes de téléphonie fixes, notamment

- celles installées dans les ascenseurs et les chaufferies au profit de l'utilisation de technologies mobiles (kits GSM) dont le coût moindre est directement imputé aux marchés de maintenance de ces équipements
- de la baisse des frais de déplacements, missions et réceptions (-54K€), résultant de la généralisation des réunions à distance pour des journées professionnelles et des formations, instaurées depuis le début de la crise sanitaire de 2019 et ce malgré la levée progressive des restrictions sanitaires tout au long de l'année 2022
- de divers éléments non significatifs (+74K€), dont notamment des frais de procédures dans le cadre d'affaires contentieuses.

Chapitre 63 : impôts et taxes (-401K€)

En raison notamment :

- de l'augmentation de la Taxe Foncière (+72K€), +3,84% pour le parc locatif contre +2,5% prévu au budget
- de la taxe d'habitation (-161K€), budgétée à tort pour le Spatium
- de la formation professionnelle continue prévue au plan et hors plan (-43K€), résultant de la hausse du recours aux formations internes 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 2,99% en 2022 (salaire et coût pédagogique
- de la taxe sur les salaires (-204K€), sur la prévoyance et les frais de santé (-45K€), sur les transports (-11K€) et de la participation de l'employeur à l'effort de construction (-11K€), dont le calcul est adossé à la masse salariale.



Chapitre 64 : charges de personnel (-63K€)

En raison principalement :

- de difficultés de recrutements rencontrées pour certains emplois
- de l'évolution des facteurs
- « Glissement Vieillesse et Technicité »

Ce chapitre tient compte également :

• de la revalorisation du SMIC de 0,9% au 1er janvier 2022, de 2,65% au 1er mai 2022 et de 2,01% au 1er août 2022

- des revalorisations collectives des salaires de +0,9% au 1er janvier 2022 et individuelles représentant 0,7% de la masse salariale brute
- du versement d'une prime exceptionnelle de pouvoir d'achat de 125€ en moyenne (PEPA) en mars 2022 et d'une prime de partage de la valeur (PPV) d'un montant de 1 000€ par collaborateur en octobre 2022, afin de soutenir leur pouvoir d'achat dans une période de forte inflation
- des résultats obtenus en matière d'intéressement, compte tenu de la performance observée en 2022 sur l'ensemble des indicateurs retenus (vacance de logements, satisfaction des locataires, maîtrise des coûts de gestion)

Chapitre 65 : autres charges de gestion courante (+1 135K€)

Provenant principalement:

• de la neutralisation des écritures de reprises de provisions pour risques ou gros entretien concernant les programmes faisant l'objet de conventions particulières (RPA, Foyers, Résidences Universitaires), comptabilisées au chapitre 78 **(+1.291K€)**

• des charges liées au surendettement et aux effacements de dettes décidés par la justice (-163K€), faisant l'obiet d'une reprise au chapitre 78.

Chapitre 66 (y compris compte 686): charges financières (+1 712K€)

Résultant notamment :

- de l'évolution des indices et taux sur lesquels les prêts sont indexés (+1.441K€), dont :
- le taux du livret A à 1% au 1er février 2022, puis 2% au 1er août 2022, contre 0,75% au 1^{er} février 2022 prévu au budget

• de décalages dans les dates de mobilisation de fonds au titre du financement des opérations d'amélioration et de construction (+147K€)

• du coût des instruments de couverture de la dette souscrits par l'Office (SWAP) (+112K€)



Chapitre 67: charges exceptionnelles (+584K€)

Résultant :

- de la vente de 93 logements locatifs induisant la comptabilisation de leur valeur nette comptable (contre 130 à 150 logements prévus au budget) (+199K€) et celle des biens démolis ou mis au rebut (+529K€)
- de la valeur nette comptable d'une chaudière bois située au Havre Mont-Gaillard Ste Catherine (+227K€), en raison de sa cession à la Société de Distribution de Chaleur du Mont-Gaillard (SDCMG) concessionnaire du service de production et de distribution d'énergie calorifique des quartiers Mont-Gaillard tel que prévu par la convention tripartite signée en août 2022 par l'Office, la SDCMG et la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole
- de la valeur nette comptable issue de la vente d'autres immobilisations corporelles (terrains, mobilier, matériel informatique) (+104K€)
- des valeurs nettes comptables des composants remplacés (-261K€)
- du coût des démolitions sans reconstruction (-134K€), en raison du report sur 2023 :
- de la démolition d'un logement diffus situé à Butot « C.A. »
- du solde de dépenses relatif aux travaux de démolition d'un logement situé à Elbeuf « Rue du Hulme »
- des dépenses au titre des sinistres subis par l'Office (-46K€), couverts par les indemnités d'assurance au chapitre 77
- de charges exceptionnelles sur opérations de gestion (-34K€), 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 (-206 K€), les initiatives dans le cadre du projet « La cagnotte » (-150 K€), les retards constatés dans la réalisation des divisions parcellaires préalables à la vente de pavillons en lotissement (-60 K€), les frais relatifs à des affaires contentieuses (+149 K€), et les régularisations de comptes fournisseurs et locataires (+231 K€).



Chapitre 68 : dotations aux amortissements et provisions (+4 040K€)

Pour les amortissements (-147 K€) en raison principalement du décalage constaté dans la réalisation de certains programmes de construction et d'amélioration.

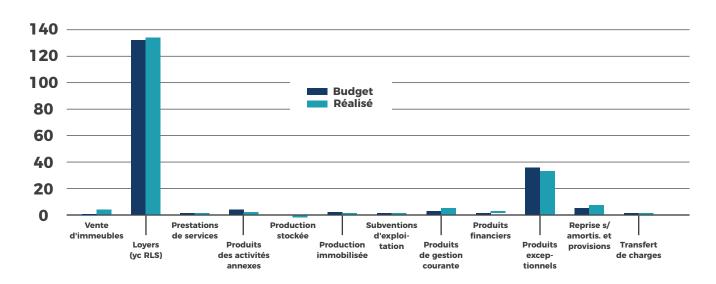
Pour les provisions (+4 187K€) en raison principalement :

 d'un complément de dotation à la provision pour gros entretien (+1 191K€), compte tenu des besoins patrimoniaux identifiés sur les 3 prochaines années

- de nouvelles dotations à la provision constituée pour couvrir le coût des démolitions sans reconstruction de la résidence « Mayville Lopofa » à Confreville l'Orcher (980K€) et d'un logement à Bolbec « Rue Jules Grevy » (135K€), et de l'ajustement de celle déjà constituée pour le site d'Angerville-Bailleul (+4K€)
- de l'ajustement de la provision pour gros entretien pour les copropriétés, les RPA, les foyers et les résidences universitaires (+64 K€), et de celle affectée à la couverture de la valeur nette comptable des foyers et RPA en cas de cession (+764K€)
- de l'ajustement de la provision pour les créances douteuses concernant les locataires (+613K€), conséquence de l'évolution des impayés constatée au cours de l'année 2022, et du complément de dotation pour les impayés des débiteurs divers (+53K€).
- de diverses dotations relatives aux salaires et charges (provision pour risques, médaillés) (+378K€)

LES COMPTES DE PRODUITS HORS RÉCUP. DES CHARGES LOCATIVES

Budgétés à hauteur de 179,78M€, ils ont été réalisés pour 184,96M€, soit +2,88%.



Chapitre 70: produits des activités (+3 887K€)

Résultant principalement :

- des ventes non budgétées de logements en location accession (+1 635K€) et de terrains dans le cadre des opérations d'aménagement de Saint-Arnoult (+279K€) et Rouen « Boulevard d'Orléans » (+1 380K€)
- des loyers (+1 000K€), notamment :
- des pertes de loyers consécutives à la vacance de logements (4,17% contre 4,35% prévu au budget, soit -225K€)
- de l'ajustement des redevances des résidences foyers, eu égard principalement à l'évolution du taux du livret A au cours de l'année 2022 ayant une incidence sur leur calcul (+476K€)
- du supplément de loyer de solidarité (SLS) (+271K€), en raison de l'augmentation du nombre de locataires assujettis pour non réponse à l'enquête annuelle (160 en moyenne sur l'année) et du montant moyen de SLS mensuel facturé
- de divers ajustements (vacance des garages et des locaux, révisions de loyers professionnels, loyers des locataires en location-accession) (+254K€)
- de la sous-estimation de la RLS (+226K€)
- de la signature de nouvelles conventions d'implantation d'antennes sur différents sites et de la revalorisation des conditions tarifaires de certaines conventions existantes, notamment suite au passage au réseau 5G (+91 K€)
- des recettes liées à la production d'électricité générée par les panneaux photovoltaïques (-512K€), en raison de la mise à l'arrêt par l'exploitant en juillet 2022 de l'ensemble des centrales à la suite d'un sinistre à Déville-lès-Rouen.



Chapitre 71 : production stockée (-1 883K€)

Ce chapitre enregistre d'une part la variation de stock de logements générée par l'activité d'accession, notamment les groupes suivants : Rouen « Résidence Salammbô », Saint-Etienne-du-Rouvray « Bruyères » et « Stockholm », Sotteville-lès-Rouen « Raspail » et « Bertel » (-979K€) et d'autre part la variation de stock de terrains à aménager (Bois-Guillaume, Saint-Arnoult, Rouen « Bd d'Orléans ») (-904K€).

Chapitre 72 : production immobilisée (-205K€)

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 liées à l'obligation de comptabilisation selon des montants réels et non à partir de taux forfaitaires.

Chapitre 74 : subventions d'exploitation (-8K€)

Il s'agit de subventions des collectivités locales destinées au financement des opérations d'amélioration, à l'emploi de personnels en situation de handicap (-35 K€), 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 (282 K€).

Par ailleurs, 25K€ ont été perçus dans le cadre du projet Loïkos, 7K€ pour la réservation et la mise à disposition de logements pour le personnel de La Poste, et 6K€ au titre du solde de la convention pour la création de jardins potagers via le plan France Relance.

Chapitre 75: autres produits de gestion courante (+285K€)

Ce poste enregistre principalement les produits relatifs à la vente de certificats d'économie d'énergie (+301 K€), suite à la revalorisation des tarifs de vente induite par l'atteinte d'un nouveau seuil collectif concernant le volume de dossiers déposés, tel que prévu dans le cadre du contrat négocié par l'UHS inter régionale – Normandie, Bretagne et Pays de Loire - avec EDF, avec effet rétroactif (cashback) sur la 4ème période (2018-2021).

Chapitre 76 (y compris 786) : produits financiers (+798K€)

En raison essentiellement :

- de l'encours de trésorerie (+481 K€)
- de l'évolution des taux des placements de trésorerie, notamment le livret A dont le niveau a atteint 1% au 1er février 2022, puis 2% au 1er août 2022, contre 0,75% au 1er février 2022 prévu au budget (+317 K€)

Chapitre 77: produits exceptionnels (-1 018K€)

Compte tenu principalement:

- de la vente de 93 logements contre 130 à 150 prévus au budget (-2 883K€), des ventes non budgétées de 2 terrains, de mobilier et matériel informatique (+48 K€), et de la cession d'une chaudière bois située au Havre Mont-Gaillard Ste Catherine, comme évoqué au chapitre 67 « Charges exceptionnelles » (+227K€)
- des reprises de subventions (+378K€), essentiellement à la suite de sorties d'actifs, notamment les démolitions du foyer « Handas » à Canteleu ou d'un logement à Elbeuf « Rue du Hulme » conduisant à la neutralisation de sa valeur nette comptable
- d'indemnités d'assurances au titre des sinistres (+267K€), dont l'évolution suit le rythme des dépenses liées aux travaux réalisés à ce titre. Elle tiennent compte notamment en 2022 d'indemnités perçues au titre du sinistre survenu sur la résidence Ulysse à Rouen dont les travaux ont été terminés en 2021, et de celui subi sur le groupe des Grandes-Ventes « Route d'Auffay » en 2022 pour lesquels les travaux sont en-cours et se poursuivront sur l'année 2023.
- de produits exceptionnels divers (+945K€) : apurement de comptes fournisseurs et locataires au titre de la déchéance quadriennale (500K€), pénalités contractuelles dans le cadre des marchés (231K€), régularisation d'affaires contentieuses (98K€), divers produits non significatifs (116K€).

Chapitre 78: reprises sur provisions (+3 444K€)

En raison:

- des reprises effectuées au titre des travaux de gros entretien des logements (+788K€) et des RPA,
 Foyers et Résidences Universitaires (+1 909K€)
- des reprises relatives à des dossiers du personnel soldés (+207K€) et à l'ajustement de diverses provisions relatives aux salaires et charges (congés capitalisés, retraites) (+444K€)
- de la reprise sur provision destinée à couvrir les coûts des démolitions sans reconstruction
 (-55K€), compte tenu principalement du report sur 2023 de l'opérations de démolition d'un logement diffus situé à Butot « C.A. »
- des autres reprises sur provisions (+51K€) (créances locataires, débiteurs divers, démolitions,...).

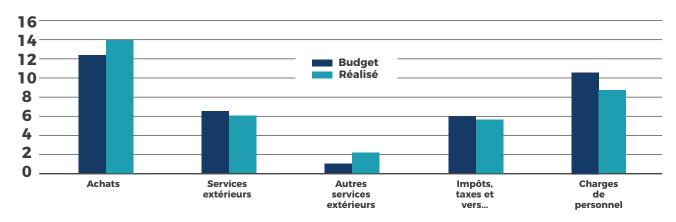
Chapitre 79 : transferts de charges (-119K€)

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



LES COMPTES DE CHARGES RÉCUPÉRABLES

36,69M€ 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 37,06M€, soit +1,01% s'expliquant essentiellement par :



Chapitre 60 : achats (+1 607K€)

L'évolution 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 », Fécamp) (+3 099K€) atténuée par la douceur climatique relevée en 2022. Les locataires ont pu bénéficier du « bouclier tarifaire » (-1 181K€, dont -821K€ perçus au titre des consommations du 1er semestre 2022, et -360K€ estimés dans l'attente des avoirs non encore parvenus des exploitants des réseaux de chaleur).

- · Le « bouclier tarifaire » est un dispositif qui permet de limiter la hausse des prix de l'énergie sur la facture des consommateurs, mis en place depuis la fin de l'année 2021 par le Gouvernement. Initialement, celui-ci 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
- · Le dispositif a été étendu par le décret n°2022-514 du 9 avril 2022 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 bénéficient non d'un gel des tarifs, mais d'une compensation visant à couvrir la hausse des prix de marché. Cette compensation est automatiquement répercutée par habitat 76 sur les charges récupérables des locataires qui n'ont 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.
- · Ce bouclier tarifaire, déjà prolongé par le Gouvernement jusqu'au 31 décembre 2022 pour le gaz et jusqu'au 1er février 2023 pour l'électricité, est reconduit pour l'année 2023 avec des hausses limitées des tarifs du gaz et de l'électricité de 15%.

Néanmoins, ce chapitre tient compte de l'ajustement des consommations constatées sur les autres sites pour les postes suivants, bénéficiant au cours de l'année 2022 de tarifs fixes négociés en 2020 sur le prix de la molécule, inférieurs au plafond de déclenchement du bouclier tarifaire :



Gaz (-325K€)





ainsi que de l'ajustement des consommations d'eau (+173K€) constatées au cours de l'année 2022 en raison de la mise en location de nouvelles résidences.

Chapitre 61 : services extérieurs (-417K€)

Maintenance (-124K€)

En raison principalement de retards pris dans les interventions d'entretien des espaces verts, notamment celles assurées par un prestataire. Les contrats concernés ont été remis en concurrence pour un démarrage au 1er janvier 2023 (-208K€).

Travaux d'entretien (-402K€)

En raison essentiellement:

- du taux de pénétration global qui ressort à 82% des équipements sous maintenance (85% pour la partie réglementaire), conséquence des difficultés observées par les entreprises à intervenir chez les locataires. Exemples : entretien des robinetteries et chasses d'eau (78%), appareils de production d'eau chaude (85%), générateurs (88%) (-379K€)
- de la baisse des réparations locatives des logements libérés (-74K€)

Assurances (locataires) (+88K€)

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 part de la facturation sur 2022 du 4ème trimestre 2021, et d'autre part de l'augmentation du nombre de locataires non assurés ou qui ne remettent pas à l'Office leur attestation d'assurance.

Chapitre 62 : autres services extérieurs (+1 177K€)

Ce chapitre enregistre les frais de procédures relatives aux poursuites engagées contre les locataires en situation d'impayés (-88 K€), l'Office privilégiant le recours amiable, ainsi que les dépenses issues du recours à du personnel extérieur (+1.265 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, corrélé à la hausse de l'absentéisme au cours de l'année.

Chapitre 63 : impôts et taxes (-260K€)

Résultant principalement :

- de la taxe sur les salaires (-150K€) et sur les transports (-59K€), pour les même raisons que celles présentées dans les charges non récupérables
- des dépenses de formation professionnelle continue (-118K€), résultant de la baisse des formations sécurité qui suit le rythme de recyclage des habilitations
- d'une hausse plus forte qu'attendue de la TEOM (Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères), l'Office ne faisant que répercuter les ajustements décidés par les collectivités (+119K€)

Chapitre 64 : charges de personnel (-1 733K€)

Ce chapitre évolue principalement en raison d'un recours à du personnel intérimaire en lieu et place de collaborateurs en CDD pour des remplacements sur les groupes immobiliers.

Masse salariale (-929K€) Charges sociales et autres charges de personnel (-804K€)

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

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 (-5K€)

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 **35,59M€**, soit **+2,42**% par rapport au budget (34.75 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 (+301 K€), en raison de leurs surestimations.

LE BUDGET 2022 - EXÉCUTION

LE BUDGET 2022 - Exécution : la section d'investissement



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



Ajustement des provisions constituées suite à reprises au titre du gros entretien concernant les RPA, Foyers et Résidences Universitaires (+1 909K€) et les logements (+788K€), de celles destinées à couvrir les coûts des démolitions sans reconstruction (-55K€), de celles relatives aux salaires et charges (+444K€) ainsi que de reprises sur provisions au titre de dossiers relatifs au personnel (+207K€), et pour solder celles destinées couvrir les risques liés au coût des diagnostics amiante (+100K€) et pour double paiement fournisseur (+58K€)



Ajustement des provisions constituées suite à dotations au titre du gros entretien (+64K€) et de la couverture de la valeur nette comptable contre le risque de cession (+764K€) concernant les RPA, les foyers et les résidences universitaires, de celles au titre du gros entretien des logements locatifs (+1 191K€), de celles destinées à couvrir le coût des démolitions sans reconstruction (+1 119K€), ainsi que celles pour les salaires et charges (+378K€)

LA SECTION D'INVESTISSEMENT



Chapitre 28: Amortissements



Recettes

Ajustement des amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles.

Chapitre 29 : Provisions pour dépréciation sur immobilisations



Dépenses **■** +103K€

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



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

Chapitre 49 : Provisions pour dépréciation des comptes de tiers



Dépenses

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

Recettes +666K€

Idem dépenses : ajustement des provisions.

CONTREPARTIE D'ÉCRITURES PASSÉES AUX CHAPITRES 67. 77

Chapitre 28: Amortissements



Dépenses P +5 923K€

Ventes ou mise hors service d'éléments du patrimoine d'habitat76 (yc immobilisations incorporelles) et remplacement de composants sortis pour leur valeur nette comptable

Chapitre 20 et 21: Immobilisations incorporelles et corporelles



Recettes +8 291K€

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

Chapitre 13: Subventions



Dépenses +299K€

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



Recettes -79K€

Ajustement des reprises de subventions.

Chapitre 106 : Fonds Propres



Recettes

Ajustement des fonds propres. Prélèvement sur le résultat de l'exercice 2022 dans le cadre du financement des opérations d'investissement. Part d'injection de fonds propres en 2022 : En réhabilitation : 22,7% contre 25% au budget En construction neuve: 18,9% contre 23% au budget



CHAPITRES AYANT ENREGISTRÉ UN DÉCALAGE DANS LA RÉALISATION DES TRAVAUX 2022

Chapitres 20, 21, 23 et 33: Immobilisations



Décalage dans les dates de réalisation des travaux d'une part, dont notamment -11,8M€ au titre des opérations de production de logements et -12,6M€ au titre des opérations d'amélioration, et d'autre part, de mouvements de stocks relatifs aux opérations d'accession et d'aménagement (-2,7M€)



Chapitres 13 et 16 : Subventions et prêts



Décalage dans les dates de début de remboursement des prêts



Décalage dans les dates de mobilisation des fonds nécessaires au financement des travaux, dont certains initialement prévus en 2021 ont finalement été encaissés sur 2022

AUTRES CHAPITRES

Chapitres 16: Prêts



Incidence des variations des dépôts de garantie locataires (-112K€) et des remboursements anticipés d'emprunts concernant la location accession à la suite de levées d'option non budgétées (+2 027K€)



Incidence des variations des dépôts de garantie locataires (-231K€) et des redevances locataires dans le cadre de la location accession (-187K€)

Chapitres 27 : Dépôts de garantie / Autres immobilisations financières



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



PRÉAMBULE

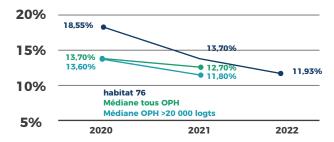
Les ratios présentés au point « A - Exploitation » ci-dessous sont tous rapportés au montant des loyers de l'année concernée. En 2022, compte tenu de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), le total des loyers s'est trouvé diminué de 8,73 M€.

Les ratios d'exploitation, calculés sur une base de 133.435.937€ (loyers « bruts » = 142.162.320€ - RLS = -8.726.383 €) contre 131.497.094€ (loyers « bruts » = 139.867.995 € - RLS = 8.370.901 €), sont ainsi impactés, notamment l'autofinancement net et le ratio de gestion prudentielle.

L'EXPLOITATION

L'autofinancement net diminue en 2022 (-2,08M€) essentiellement en raison de l'augmentation des charges financières (+2,5 M€) et de la taxe foncière (+0,7M€) que les ressources « alternatives » (vente de certificats d'économie d'énergie et dégrèvements de taxe foncière) n'ont pu compenser (+1,2M€). L'évolution des loyers a quant à elle permis de faire face aux autres conséquences de l'inflation, tant auprès des locataires en situation d'impayés par un accompagnement renforcé, que des salariés pour préserver leur pouvoir d'achats et des entreprises qui ont pu bénéficier des révisions de prix de leurs marchés. L'activité de l'Office a ainsi dégagé un autofinancement net de 15,93M€ soit 11,93% des loyers contre 18,01M€, soit 13,70% en 2020, se situant dans la fourchette des médianes 2021 au niveau national.

AUTOFINANCEMENT NET (en % des loyers)



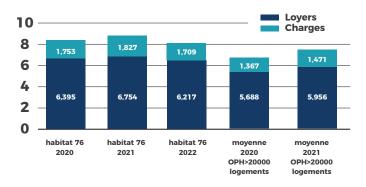
Par ailleurs, le dispositif de gestion prudentielle impliquant la gouvernance des OPH, qui consiste à calculer le ratio d'autofinancement net HLM (capacité d'autofinancement brute de laquelle est retranchée la totalité des remboursements d'emprunts liée à l'activité locative, y compris les opérations 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 11,34% contre 13,10% en 2021 et 18,05% en 2020, soit une moyenne sur les trois dernières années de 14,16%.

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

- Un coût de gestion hors cotisations CGLLS qui reste maîtrisé malgré une hausse à 1 015€/logement contre 962€/logement en 2021, 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 (1 109€ pour les Offices de plus de 20 000 logements et 1 042€ tous OPH confondus, en 2021). Cette évolution s'explique principalement par l'évolution des frais de personnel impactés par les mesures décidées pour préserver le pouvoir d'achat des salariés (Prime de Partage de la Valeur). Le coût de gestion, retraité de la cotisation Ancols qui sert d'indicateur pour la CUS, s'élève à 1 013€ en 2022 contre 960€ en 2021.
- Un endettement en hausse à 45,51% des loyers contre 42,72% en 2021, pour une médiane de 36,60% dans les Offices de plus de 20 000 logements et de 32,9% tous OPH confondus. Cette évolution s'explique principalement par le plan d'investissements ambitieux ces dernières années, notamment en matière de réhabilitations énergétiques et par la révision du taux du livret A qui est passé de 0,5% à 1% en février 2022, puis à 2% en août 2022 en raison de l'inflation (5,90%) qui a eu pour conséquence d'alourdir la charge d'intérêts d'emprunts (+2,5 M€).
- Des pertes de loyers et de charges liées à la vacance en baisse représentant 7,93M€ contre 8,58M€ en 2021 dont 7,13M€ au titre des logements, soit 5,34% des loyers, selon la méthode de calcul utilisée par la Fédération des OPH pour l'établissement du Dossier Individuel de Situation (DIS). Cette amélioration s'explique principalement par la vacance commerciale qui a diminué de 18,7% en nombre de jours, soit -680K€, fruit d'actions plus offensives (adaptation du niveau de loyer d'une typologie de logements particulièrement difficile à louer (faux type 4) sur 3 résidences et la création de logements témoins), conjugué à un léger retrait du taux de rotation. Cet indicateur reste particulièrement surveillé par les services au regard des difficultés de relocation notamment dans les secteurs en QPPV.

SITUATION FINANCIÈRE AU 31/12/2022 : L'EXPLOITATION

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

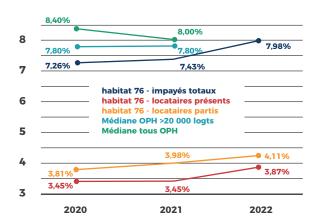


PERTES DE LOYERS ET CHARGES DUES À LA VACANCE en % des loyers



• Une augmentation continue des impayés des locataires partis et une évolution concernant les locataires présents, due à la mise en place de la comtemporanéisation de l'aide au logement (APL) qui a entraîné une baisse sur la période 2020 à 2022 de la part des ménages bénéficiaires, respectivement de 54,68% à 50,42%. L'accompagnement renforcé mis en place par l'Office a permis d'éviter une hausse plus importante.

IMPAYÉS TOTAUX en % des loyers et charges



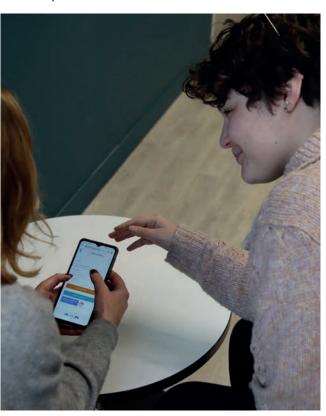
Compte tenu de ces éléments, le montant total des impayés (présents et partis) représente 7,98% du quittancement contre 7,43% en 2021. Ce taux devient supérieur à la médiane constatée dans les Offices de plus de 20.000 logements (7,80%), et se rapproche de celle constatée tous OPH confondus (8%).

Cette situation se traduit dans la provision pour créances douteuses, qui s'établit 1,22% du quittancement contre 0,80% en 2021.

• Une taxe foncière à un niveau élevé, pesant pour 14,8% des loyers contre 14,6% en 2021, à comparer à la médiane nationale de 11,2% pour les Offices de plus de 20.000 logements et de 12,5% tous OPH confondu, plus de 76% du patrimoine de l'Office étant assujetti.

Il convient, en outre, de rappeler que l'Office a bénéficié en 2022 d'un abattement de 2 726K€ pour ses logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (2 614K€ en 2021). Cet abattement, adossé aux contrats de ville, a été prorogé 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.

• Des Certificats d'Economies d'Energie s'élevant à 2,96M€ en 2022 en baisse par rapport à 2021 et 2020 respectivement de 3,6M€ et 6,8 M€.



SITUATION FINANCIÈRE AU 31/12/2022 : L'EXPLOITATION

En complément de ces éléments d'exploitation, il convient de souligner la mobilisation conséquente des dégrèvements de taxe foncière (7,58M€ en 2022 contre 5,7M€ en 2021 et 8M€ en 2020), issus des travaux de réhabilitation énergétique et d'accessibilité, qui contribuent au maintien de l'autofinancement net à un niveau satisfaisant.

Le tableau ci-dessous reprend les principaux éléments évoqués précédemment en comparatif sur les 5 dernières années (2018 à 2022). Ceux-ci expliquent la baisse de l'autofinancement locatif issue de l'exploitation courante (-6,2M€), davantage marquée que celle de l'autofinancement net (-2,08M€) qui tient compte d'éléments exceptionnels tels que les dégrèvements de TFPB.

Autofinancemen	it de l'exp	loitation	(en K€)		
	2022	2021	2020	2019	2018
Loyers	133 436	131 497	129 801	128 931	127 509
Autres produits	6 140	7 173	10 436	10 519	8 798
Subventions d'exploitation	345	366	274	363	96
Production immobilisée	980	1 067	944	818	1049
Total des produits :	140 901	140 103	141 455	140 631	137 452
Charges de personnel NR	-24 854	-23 951	-23 347	-23 150	-22 887
Autres charges de gestion (dont CGLLS)	-10 470	-10 602	-9 325	-12 097	-11 392
Coût de fonctionnement brut :	-35 324	-34 553	-32 672	-35 247	-34 279
Entretien courant	-14 330	-13 927	-12 341	-12 7 86	-12 059
Gros entretien	-4 908	-4 417	-4 081	-3 198	-3 356
Coût de la maintenance :	-19 239	-18 344	-16 422	-15 984	-15 415
Taxes foncières	-19 192	-18 461	-18 442	-18 150	-17 763
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 280	-1 081	-1 293	-1 523	-1 727
Pertes sur charges récupérables dues à la vacance	-1 637	-1 722	-1 918	-1 969	-2 014
Autres charges	-22 109	-21 264	-21 653	-21 642	-21 504
Total des charges	-76 672	-74 161	-70 747	-72 873	- 7 1 198
CAF locative avant annuités et produits financiers :	64 229	65 942	70 708	67 758	66 254
Annuités locatives	-60 894	-56 307	-56 093	-54 590	-53 549
Produits financiers	1 246	649	971	1 510	1 701
Évolution de la provision des impayés	- 763	- 218	- 437	242	249
Marge sur prêts et accession	929	915	34	5	-9
Autofinancement locatif :	4 747	10 981	15 183	14 925	14 646
% des loyers :	3,56%	8,35%	11,70%	11,57%	11,49%
Marge sur opérations exceptionnelles	8 366	5 827	7 764	11 875	5 384
Autres (1)*	2 812	1 201	1 129	483	250
Autofinancement net HLM :	15 925	18 009	24 076	27 283	20 280
% des loyers :	11,93%	13,70%	18,55%	21,16%	15,91%

⁽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 31/12/2022 : 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.

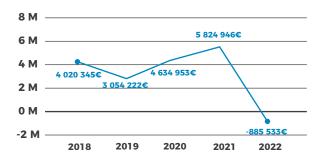
La **valeur ajoutée** mesure l'excédent créé par l'Office dans le cadre de son activité principale. Le niveau constaté depuis 2018 est la conséquence directe de la mise en œuvre de la RLS pour un montant de 5,28M€ puis 5,98M€ en 2019, 8,44M€ en 2020, 8,37M€ en 2021 et 8,73M€ en 2022.

Son redressement à partir de 2020 résulte principalement du dispositif de lissage de la cotisation CGLLS (-1,6M€ en 2020) et de l'évolution des produits locatifs (+1,7M€ en 2021). La baisse en 2022 (-5,8M€) s'explique principalement par l'augmentation des charges d'intérêts d'emprunts (+2,5M€) et des amortissements techniques (+2,3M€) conséquence du plan d'investissement réalisé ces dernières années, ainsi que par la TFPB (+0,7M€). Les produits locatifs supplémentaires en 2022 (+1,9M€) ne suffisent pas à compenser l'augmentation des charges, d'autant que d'autres éléments évoluent défavorablement : vente d'électricité issue des centrales photovoltaïques (-0,6M€), récupération des charges locatives (-0,4M€), gros entretien (+0,5M€), et dépenses d'honoraires (+0,5M€) notamment pour la réalisation des diagnostics techniques.

VALEUR AJOUTÉE en € 30 M 29 776 405€ 27 981 536€ 28 M 27 075 809€ 26 M 26 204 500€ 24 M 22 M 20 M 2018 2019 2020 2021 2022

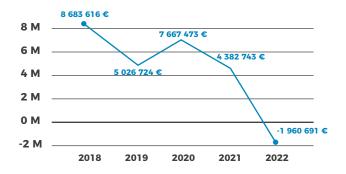
L'excédent brut d'exploitation est calculé à partir de la valeur ajoutée après prise en compte des charges de personnel. C'est le flux potentiel de trésorerie généré par l'exploitation d'habitat 76. Ainsi, l'EBE suit la même tendance à la baisse (-6,7M€) intégrant l'évolution des frais de personnel impactés par les mesures décidées pour préserver le pouvoir d'achat des salariés (+902K€).

EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE) en €



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 de -6,3M€ en 2022 suit celle de l'EBE en tenant compte de la diminution des produits issus des CEE (-0,6M€), de l'évolution des provisions pour impayés (+0,8M€) et de reprises sur provisions (+1,6M€ / gros entretien, indemnité fin de carrière, congés payés, compte épargne temps, sorties de patrimoine).

RÉSULTAT D'EXPLOITATION en €





Le fonds de roulement et la trésorerie

Le niveau d'investissement 2022 et la stratégie de financement des opérations de constructions neuves et de réhabilitations conduisent à l'amélioration du fonds de roulement de 14,5M€, poursuivant ainsi sa consolidation pour atteindre 6,09 % des ressources permanentes (5,05% en 2021, 4,78% en 2020, 3,59% en 2019), contre une médiane de 5,10% au sein des Offices de plus de 20.000 logements et de 6,50% tous OPH confondus. Ramené au logement, il s'établit à 2 415€ contre 1 994€ l'an passé et 1 858€ en 2020 (1 977€ pour les Offices de plus de 20 000 logements et 2 554€ tous OPH confondus).

La trésorerie moyenne s'élève à 100,03M€ contre 89,72M€ en 2021. Son évolution suit celle du fonds de roulement pour les mêmes raisons. Ramenée au logement, elle s'élève à 2 893€ contre 2 593€ en 2021.

La trésorerie disponible en fin d'année suit la même tendance à 100,36M€ contre 84,69M€ en 2021, soit 2 903€ par logement (2 448€ en 2021) contre une médiane à 2 483€ dans les Offices de plus de 20 000 logements.

en % des ressources permanentes 7% 6.50% 6.30% 6.09% 6% 5,50% 5.10% **5**% 4,78% 5.05% 4% 3% 2% 1% 0 2020 2021 2022

LE FONDS DE ROULEMENT

habitat 76 Médiane OPH >20 000 logts Médiane tous OPH

Le potentiel financier

Le potentiel financier issu du fonds de roulement (FDR) duquel sont retranchés les dépôts de garanties et les provisions pour risques et charges, progresse sur l'exercice 2022 à 1 087€ par logement contre 706€ en 2021 et 599€ en 2020, pour une médiane des Offices de plus de 20 000 logements de 1 347€. 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, poursuit son redressement, 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 32,3M€ en 2016 (solde reçu en 2019), avec un différé de remboursement à 20 ans.

Ainsi, le potentiel financier à terminaison par logement progresse et s'élève à +1 794€ fin 2022 contre +1 695€ en 2021, +842€ fin 2020, +79€ fin 2019 et -630€ fin 2018, contre une médiane nationale de 2 332€ dans les Offices de plus de 20 000 logements et de 2 269€ 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 (44M€), le potentiel financier à terminaison serait de 3 066€ par logement contre 2 880€ en 2021, 2 072€ en 2020, 1 343€ en 2019, 711€ en 2018, 509€ en 2017.

SITUATION FINANCIÈRE AU 31/12/2022 : CONCLUSION



ANNEXES

BUDGET SYNTHETIQUE

Désignation de l'office : Habitat 76 Exercice : 2022

COMPTE DE RESULTAT 2022 DEFINITIF

CHARGES **PRODUITS** BUDGET 2022 REALISE 2022 BUDGET 2022 REALISE 2022 60 (sauf 603) 70 (sauf 703, 704) Produits des activités Achats (hors 609) 862 30 1 497 284 2 764 875 5 651 759 133 595 029 603 Variation des stocks (annulation SI) 132 594 764 704 Loyers Services extérieurs (hors 619) -1 882 606 Production stockée (constatation SF) 6152 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers 4 339 815 4 908 312 1 185 213 980 452 72 Production immobilisée 6 814 789 5 606 05 352 492 344 548 62 Autres services extérieurs (hors 629) 74 Subventions d'exploitation 2 987 106 2 513 724 3 000 923 63 (sauf 63512) Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359) 2 716 208 Autres produits de gestion courante 63512 Taxes foncières 19 120 000 19 192 065 448 472 1 246 059 76 Produits financiers Rémunérations du personnel (hors 6419) 18 502 351 641 16 178 850 16 318 110 20 092 448 77 (sauf 7723, 775) Produits exceptionnels (hors 7732) 6481 Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités 720 000 669 881 14 300 000 11 691 834 775 Produits des cessions d'éléments d'actif Autres 64 Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489) 5 945 575 5 793 58 2 931 000 5 586 527 78 (sauf 78157) Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions 65 (sauf 654) Autres charges de gestion courante 3 000 1 308 296 3 402 898 4 190 942 78157 Provisions pour gros entretien 1 450 000 1 279 716 654 Pertes sur créances irrécouvrables 579 990 460 667 79 Transferts de charges Charges financières (hors 6691) 11 725 824 13 437 839 67 (sauf 675, 6732) Charges exceptionnelles 2 571 058 2 346 189 3 127 670 675 VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé 2 318 898 68 (sauf 68157) Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis. 68 465 975 68157 Provisions pour gros entretien 2 972 296 4 163 252 69 Participation des salariés - Impôts sur les bénéf. Total des charges non récupérables 162 547 361 170 017 329 179 778 263 184 958 580 Total des produits hors récupération de charges "063 Total des charges récupérable 36 693 87 37 062 68 34 206 63 35 268 97 703 Récupération des charges locatives 111 000 74 Subventions d'exploitation récupérables 438 000 325 76 79 Transfert de charges récupérables TOTAL DES CHARGES 199 241 239 207 080 018 214 533 898 220 553 315 TOTAL DES PRODUITS RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT) RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT) 13 473 297 15 292 659 TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE

Tableau de passage du résultat 2022 à la CAF 2022 (non soumis au vote du CA)

RESULTAT 2021 (EXCEDENT)	15 292 659	13 473 297			RESULTAT 2021 (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis,	2 318 898	3 127 670	14 300 000	11 691 834	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
remplacés			9 759 926	10 137 652	- Quote-part des subventions virée au résultat
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	71 438 271	75 478 699	6 333 898	9 777 469	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
					- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	89 049 828	92 079 665	30 393 824	31 606 955	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	58 656 004	60 472 710			INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT 2022

	IADL	LAU DE I INAN	CLIVILIA I 2022		
	BUDGET 2022	REALISE 2022	BUDGET 2022	REALISE 2022	
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE			58 656 004	60 472 710	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :					Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	414 315	369 464	14 300 000	11 691 834	775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles (5)	82 030 043	57 477 351			27 Autres immobilisations financières
Immobilisations financières		283 067			
Réduction de capitaux propres		231 797	7 138 650	4 372 405	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	47 067 118	45 310 212	44 015 110	46 895 771	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus					
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des obligations					
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	129 511 476	103 671 890	124 109 764	123 432 720	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Annulation de titres sur exercices clos (3)					Annulation de mandats sur exercices clos (4)
TOTAL EMPLOIS	129 511 476	103 671 890	124 109 764	123 432 720	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT		19 760 829	5 401 712		PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	129 511 476	123 432 720	129 511 476	123 432 720	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT 2022

	BUDGET 2022	REALISE 2022
Fonds de roulement définitif au 1er janvier N	98 654 454	98 654 454
Variation du fonds de roulement	-5 401 712	19 760 829
Fonds de roulement au 31 décembre N	93 252 741	118 415 283

- (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.

OFFICE : Habitat 76 Exercice 2022

SECTION D'INVESTISSEMENT Vue d'ensemble

N° de	Intitulé des		DEPENSES	N° de	Intitulé des	RECE	TTES
compte	dépenses	BUDGET 2022	REALISE 2022	compte	recettes	BUDGET 2022	REALISE 2022
Défic	cit antérieur reporté			Е	xcédent antérieur reporté		
	ventions d'investissement		333 314	10 A	pports, dotations et réserves	15 292 659	13 473 297
14 Amo	ortissement dérogatoires			13 S	ubventions d'investissement	-2 586 624	-5 663 730
15 Prov	vision pour risques et charges	4 215 598	7 666 517	14 A	mortissement dérogatoires		
16 Emp	orunts et dettes assimilées	50 493 928	51 920 171	15 P	rovision pour risques et charges	5 341 147	8 856 831
20 Imm	obilisations incorporelles	414 315	369 464	16 E	mprunts et dettes assimilées	49 185 543	54 177 131
21 Imm	obilisations corporelles	330 200	201 821	20 Ir	nmobilisations incorporelles		2 680 850
23 Imm	obilisations en cours	81 699 843	57 275 530		nmobilisations corporelles		15 234 303
26 Parti	icipations et créances rattachée			22 Ir	nmobilisations grévées de droits		
27 Autro	es immobilisations financières		283 067	23 Ir	nmobilisations en cours		
	ortissements des immobilisation	8 864 930	14 787 484		_		
29 imm	visions pour dépréciations des obilisations visions pour dépréciations des	668 300	771 341	26 P	articipations et créances rattachée		
	ks et en-cours			27 A	utres immobilisations financières		
	rges à répartir				mortissements des immobilisation	64 660 124	64 513 455
	visions pour dépréciations des optes de tiers	1 450 000	1 339 611		rovisions pour dépréciations des nmobilisations		5 365
Prov	visions pour dépréciations des pete financiers	1 400 000	1 000 011	P	rovisions pour dépréciations des cocks et en-cours		
Dép	enses imprévues				harges à répartir		
		·	·		rovisions pour dépréciations des omptes de tiers	1 437 000	2 103 047
				P	rovisions pour dépréciations des opmote financiers	1 437 000	2 103 047
TO ⁻	TAL DES DEPENSES	148 171 767	134 948 319	1	OTAL DES RECETTES	142 953 677	155 380 550

SECTION D'INVESTISSEMENT

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

N° de	Intitulé des	DEP	ENSES	N° de	Intitulé des	RECE	TTES
compte	dépenses	BUDGET 2022	REALISE 2022	compte	recettes	BUDGET 2022	REALISE 2022
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		24 237	35	IMMEUBLES ACHEVES (acquisitions)		2 475 834
332	Opérations groupées, constructions neuves	810 716	568 991	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 stockx		
	TOTAL DES DEPENSES	810 716	593 227	-	TOTAL DES RECETTES		2 475 834

SECTION DE FONCTIONNEMENT Vue d'ensemble

N° de	Intitulé des	DEP	ENSES	N° de	Intitulé des	RECE	TTES
compte	dépenses	BUDGET 2022	REALISE 2022	compte	recettes	BUDGET 2022	REALISE 2022
60	Achats (sauf 603)	13 213 100	15 454 956	70	Produits des activités	169 566 274	174 515 758
603	Variations des stocks			71	Production stockée (ou déstockage)		-1 882 606
61	Services extérieurs	27 204 843	27 824 275	72	Production immobilisée	1 185 213	980 452
62	Autres services extérieurs	7 947 789	7 916 059	74	Subventions d'exploitation	463 492	344 548
63	Impôts, taxes et versements assimilés	28 114 956	27 453 724	75	Autres produits de gestion courante	2 716 208	3 000 923
64	Charges de personnel	33 219 500	31 423 376	76	Produits financiers	448 472	1 246 059
65	Autres charges de gestion courante	1 487 000	2 617 232	77	Produits exceptionnels	32 802 351	31 784 282
66	Charges financières	11 725 824	13 437 839	78	Reprises sur amortissements et provisions	6 333 898	9 777 469
67	Charges exceptionnelles	4 889 956	5 473 858	79	Transferts de charges	1 017 990	786 431
68	Dotations aux amortissements et provisions	71 438 271	75 478 699	603	Variations des stocks		
69	Participations des salariés						
71	Production stockée (ou déstockage)			609/619 /629/6691	Rabais, remises, ristournes et bonif. d'intérêts		
	Dépenses imprévues			641	Rémunérations		
	TOTAL DES DEPENSES	199 241 239	207 080 018		TOTAL DES RECETTES	214 533 898	220 553 315
Af	fectation en fonds propres	15 292 659	13 473 297				
Déficit an	ntérieur :						
	Solde du compte 119 :						
	Réprise au titre des charges de l'exercice						
TOTAUX	EGAUX EN RECETTES ET DEPENSES	214 533 898	220 553 315	TOTAUX	EGAUX EN RECETTES ET DEPENSES	214 533 898	220 553 315

OFFICE : Habitat 76 Exercice 2022

		Vue d'ense	emble	
N° de Intitulé des ompte dépenses	BUDGET 2022	REALISE 2022	N° de Intitulé des compte recettes	RECETTES BUDGET 2022 REAL
Déficit antérieur reporté		564 338	Excédent antérieur reporté 102 Dotations	
163 Emprunts obligataires		304 330	103 Autres fonds propres	
1641 Caisse des Dépôts et Consignations	32 277 673	31 641 113	1317 Paricipation des employeurs à l'effort de construct.	
1642 Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	32 982	32 982	Autres 131 Subventions d'équipement	7 138 650
1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			138 Autres subventions d'investissement	
1648 Autres Etablissements de Crédit dont :		492 518	162 Paricipation des employeurs à l'effort de construct. 163 Emprunts obligataires	
Crédit du Nord		486 188	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	
Caisse d'Epargne		3 809 361	1642 Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	
Crédit Agricole		1 578 709	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	
CLF - Dexia	1 677 297	1 634 456	1648 Autres Etablissements de Crédit dont :	
BCME - ARKEA - Crédit Mutuel	973 873	973 873	Crédit Foncier de France	<u></u>
La Banque Postale		6 064 826	Caisse d'Epargne	
Autres Etablissements de Crédit		42 841	Crédit du Nord	
165 Dépôts reçus	1 007 000	894 405	Crédit Agricole	
166 Participations des salariés aux résultats			BCME - ARKEA - Crédit Mutuel	
167 Dettes assorties de conditions particulières		188 435	La Banque Postale Carsat	
1687 Autres dettes.		100 433	Autres Etablissements de Crédit	
16883 Intérêts courus compensateurs			165 Dépôts reçus	
169 Primes de remboursements des obligations			166 Particpations des salariés aux résultats	
201 Frais d'établissement			167 Dettes assorties de conditions particulières	
203 Fais de recherche et développement			1681 Autres emprunts	
205 Concessions et droits similaires, brevets, licences, ,,,	414 315	369 464	1687 Autres dettes	
208 Autres immobilisations corporelles	·····		169 Primes de remboursements des obligations	
211 Terrains (acquisitions)			205 Concessions et droits similaires, brevets, licences,	
212 Agencements et aménagements de terrains			211 Terrains (acquisitions)	
311/411 Immeubles de rapport			212 Agencements et aménagements de terrains	
315/415 Bâtiments administratifs			21311/411 Immeubles de rapport(sortie de composants) 21315/415 Bâtiments administratifs	······
2134/44 Travaux d'amélioration			21318/418 Autres ensemble immobiliiers	
2135/45 Agencements et aménagements des constructions	······		2134/44 Trayaux d'amélioration	
138/48 V.R.D. et ouvrages d'infrastructure			2135/45 Agencements et aménagements des constructions.	
215 Installations techniques, matériel et outillages	14 000	13 673	2138/48 V.R.D. et ouvrages d'infrastructure	
218 Autres immobilisations corporelles	316 200	188 149	215 Installations techniques, matériel et outillages	
1311/411 Immeubles de rapport en cours	69 119 811	46 349 668	218 Autres immobilisations corporelles	
1315/415 Bâtiments administratifs en cours	17 700	93 547	22 Immeubles en location-vente ou reçus en affectation	n
2312 Terrains		976 758	231311/411 Immeubles de rapport en cours	
1318/418 Autres ensembles immobiliers en cours		8 047 542	231315/415 Bâtiments administratifs en cours	
23138/48 V.R.D. et ouvrages d'infrastructure en cours		1 808 015	231318/418 Autres ensembles immobiliers en cours 23138/48 V.R.D. et ouvrages d'infrastructure en cours	
37-238 Avances et acomptes sur immo. en cours			26 Participations et créances rattachées	
26 Participations et créances rattachées			271 Titres immobilisées (droit de propriété)	
271 Titres immobilisées (droit de propriété)			272 Titres immobilisées (droit de créances)	
272 Titres immobilisées (droit de créances)			274 Prêts	
274 Prêts			275 Dépôts et cautionnement versés	
275 Dépôts et cautionnement versés		283 067	276 Autres créances immobilisées	
276 Autres créances immobilisées			278 Prêts pour accession et amélioration	······
278 Prêts pour accession et amélioration				
Dépenses imprévues	·····			
TOTAL DES DEPENSES REELLES	129 511 476	106 533 925	TOTAL DES RECETTES REELLES	52 955 760
TOTAL DES DEPENSES REELLES	129 511 476	106 533 925	TOTAL DES RECETTES REELLES DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES	
	129 511 476	106 533 925 106 533 925		
EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	129 511 476		DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	
EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES	129 511 476	106 533 925 333 314	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659
EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	129 511 476	106 533 925 333 314 2 273 684	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	
EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES	129 511 476 34 653 3 402 898	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	
EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES	129 511 476 34 653 3 402 898 8 12 700	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	
TOTAL	34 653 34 653 3 402 898 812 700 3 426 810	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	
EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	34 653 34 653 3 402 898 8 12 700 3 426 810 8 864 930	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296
EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	34 653 34 653 3 402 898 812 700 3 426 810	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433
EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	34 653 34 653 3 402 898 8 12 700 3 426 810 8 864 930	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296
TOTAL	34 653 34 653 3 402 898 812 700 3 426 810 8 864 930 668 300	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484 771 341	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433 9 623 828
EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	34 653 34 653 3 402 898 8 12 700 3 426 810 8 864 930	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433 9 623 828
In Institute of the Composition	34 653 34 653 3 402 898 812 700 3 426 810 8 864 930 668 300	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484 771 341	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433 9 623 828
In Institute of the Composition	34 653 34 653 3 402 898 812 700 3 426 810 8 864 930 668 300	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484 771 341	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433 9 623 828 529 912
In Institute of the Composition	34 653 34 653 3402 898 812 700 3 426 810 8 864 930 668 300	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484 771 341	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433 9 623 828 529 912 59 612 498 4 270 835
EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	34 653 34 653 3402 898 812 700 3 426 810 8 864 930 668 300	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484 771 341	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433 9 623 828 529 912 59 612 498 4 270 835
EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	34 653 34 653 3402 898 812 700 3 426 810 8 864 930 668 300	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484 771 341	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433 9 623 828 529 912 59 612 498 4 270 835 14 556
In Institute of the Composition	34 653 34 653 3402 898 812 700 3 426 810 8 864 930 668 300	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484 771 341	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433 9 623 828 529 912 59 612 498 4 270 835 14 556 2 32 323
TOTAL	34 653 34 653 3402 898 812 700 3 426 810 8 864 930 668 300	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484 771 341	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433 9 623 828 529 912 59 612 498 4 270 835 14 556 2 32 323
In Institute of the Composition	34 653 34 653 3402 898 812 700 3 426 810 8 864 930 668 300	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484 771 341	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433 9 623 828 529 912 59 612 498 4 270 835 14 556 2 33 232
EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	34 653 34 653 3402 898 812 700 3 426 810 8 864 930 668 300	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484 771 341	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433 9 623 828 529 912 59 612 498 4 270 835 1 4 556 2 323 323
TOTAL	34 653 34 653 3 402 898 812 700 3 426 810 8 864 930 668 300 1 450 000	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484 771 341 1 339 611	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433 9 623 828 529 912 59 612 498 4 270 835 14 556 232 323
In Institute of the Composition	34 653 34 653 3 402 898 812 700 3 426 810 8 864 930 668 300 1 450 000	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484 771 341	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433 9 623 828 529 912 59 612 498 4 270 835 14 556 232 323
TOTAL	129 511 476 34 653 3 402 898 8 12 700 3 426 810 8 864 930 668 300 1 450 000	106 533 925 333 314 2 273 684 4 190 942 1 201 892 3 516 126 14 787 484 771 341 1 339 611	DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES TOTAL	76 555 716 129 511 476 15 292 659 -9 725 274 2 368 851 2 972 296 3 368 433 9 623 828 529 912 59 612 498 4 270 835 14 556 232 323 14 437 000

Exercice: 2022

PREVISIONS

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

REALISATION DU BUDGET 2022

Part					•			
Particular and the control of the			BILAN		BUDGET	BILAN	BUDGET	PREVISION
Appear and the control of the cont			2021		2022	2022	2023	2024
Second column Col	<	Apports - c/102 et c/103	441	→ FR ou IFR (bilan fin exercice précédent)	98 654 454	98 654 454	118 415 283	114 660 603
Contact of the contact of the product of the contact of the cont	ľ	Réserves - c/106	368 082 730					
Figure 10 Figure 20 Figu	Ľ	Report à nouveau - c/110	2 808 067		58 656 004	60 472 710	52 643 278	41 661 890
Submitted features of City (and 15th 30) 15 80 200 17 Counter of City (and 15th 30) 15 80 200 17 Counter of City (and 15th 30) 15 80 200 17 Counter of City (and 15th 30) 15 80 200 17 Counter of City (and 15th 30) 15 80 200 17 Counter of City (and 15th 30) 15 80 200 17 Counter of City (and 15th 30) 15 80 200 17 Counter of City (and 15th 30) 15 80 200 17 Counter of City (and 15th 30) 15 80 200 17 Counter of City (and 15th 30) 15 80 200 17 Counter of City (and 15th 30) 15 80 200 17 Counter of City (and 15th 30) 15 80 200 17 Counter of City (and 15th 30) 15 80 200 17 Counter of City (and 15th 30) 17 Counter of City (and 1	IĽ.	Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)						
Subvincion of pipervision at the control of the c	Ľ	Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)	15 852 036	775 Cessions d'éléments d'actif	14 300 000	11 691 834	11 130 000	10 450 000
Provision to strict and circulate - 15 (aut 177) 2.5 479.357 Augmentation de cardiana propres Provision to strict and circulate - 15 (aut 177) 2.5 479.357 2.5 7.7 244 Augmentation de cardiana propres Provision to strict and circulate - 15 (aut 177) 2.5 479.357 2.5 7.7 244 Augmentation de cardiana propres 2.5 2.5 2.5 2.5 2.5 2.5 2.5 2.5 2.5 2.5	(J)	Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)	118 158 685	27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)				
Provision parties and display 25.2584 Augmentation de explanation of explan		Provisions réglementées - c/14						
Administration of Interference of Part P		Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)	25 479 397	Augmentation de capitaux propres	7 138 650	4 372 405	7 038 815	6 267 201
Depreciation and electric color and the co		Provisions pour gros entretien - c/1572	9 721 284	Augmentation des dettes financières	44 015 110	46 895 771	49 197 946	94 899 171
TOTAL DES ENSOINEES ES CONTROL S 10 dis 36		Amortissements de l'actif immobilisé - c/28	935 605 039					
TOTAL DES RESSOURCES STABLES 19.88 500 TOTAL DES RESSOURCES DEGACEE DANS LECKROCCE 124 (19.74) 17.84	_	Dépréciations des immobilisations -c/29		Annulation de mandats sur exercices clos				
Forticate and promotes of the stand following by 19.00 and 19.00		Autres dépréciations d'actifs * - c/39, c/49, c/59	10 469 366					
Digito st elizable control c	Ш	Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)	844 228 824	TOTAL DES RESSOURCES DEGAGEES DANS L'EXERCICE	124 109 764	123 432 720	120 010 039	153 278 263
Or ALD DES RESSOURCES STABLES (1) 2.445.271.65 Acquisitions of behaviorable of brilding formation and brildin	۵	Dépôts et cautionnement reçus - c/165	9 368 607	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE				
Autheside compensations (19, 167, 167, 167, 167, 167, 167, 167, 167		Proits de l'affectant - c/229		Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :				
Immobilisations composeles (P.) Critices 3 Immobilisations composeles (P.) Critices 3 Immobilisations composeles (P.) Critices (P.) Crit	⋖	Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC	5 552 687	Immobilisations incorporelles	414 315	369 464	467 990	407 660
TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I) 2346 227 163 TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I) 2346 227 163 TOTAL DES RESSOURCES STABLES (II) 2246 27 709 TOTAL DES EMPLOYS STABLES (III) 2246 72 700 TOTAL DES EMPLOYS STABLES (III) 2246 72 709 TOTAL DES EMPLOYS STABLES (IIII) 2246 72 709 TOTAL DES EMPLOYS STABLES (IIIII) 224 72 72 800 TOTAL DES EMPLOYS STABLES (IIIII) 2246 72 700 TOTAL DES EMPLOYS STABLES (IIIII) 2246 72 700 TOTAL DES EMPLOYS STABLES (IIIIII) 2246 72 700 TOTAL DES EMPLOYS STABLES (IIIIIII) 2246 72 700 TOTAL DES EMPLOYS STABLES (IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII	Ξ	ntérêts compensateurs (IC) - c/16883		Immobilisations corporelles	82 030 043	57 477 351	80 361 577	127 685 453
	_		2 345 327 163	Immobilisations financières		283 067		
Compte 20 2 (153 023 01) Compte 23 Compte 24 Compte 25 Compte 25 Compte 25 Compte 25 Compte 25 Compte 27 Compte 2	=	mmobilisations (valeurs brutes) :		Réduction de capitaux propres		231 797		
Complete 2 Complete 2 Complete 2 Complete 2 Complete 3 Complete 2 Complete 3 Complete 2 Complete 3 Com		Compte 20	10 700 002	Remboursement des dettes financières	47 067 118	45 310 212	42 935 152	41 499 587
Comple 22 Comple 23 Comple 24 Comple 24 Comple 25 Comple 26 Comple 26 Comple 27 Comple 26 Comple 27 Comple 27 Comple 26 Comple 27 Comp		Compte 21	2 153 023 101	Intérêts compensateurs courus				
Comple 23 Comple 24 Comple 25 Comple 26 Comple 26 Comple 26 Comple 26 Comple 26 Comple 26 Comple 27 Comple 26 Comple 27 Comple 26 Comple 27 Comple 26 Comple 26 Comple 27 Comple 26 Comple 27 Comple 26 Comple 26 Comple 26 Comple 27 Comple 26 Comple 26 Comple 27 Comple 26 Comple 26 Comple 26 Comple 26 Comple 27 Comple 26	,	Compte 22 (sauf 229)		Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Comple 26 Comple 27 Com	SIC	Compte 23	82 911 072	Primes de remboursement des obligations				
Comple 27 Charges a repair (en me) - c/481 TOTAL DES EMPLOIS STABLES TO)Tc	Compte 26		Annulation de titres sur exercices clos				
Charges à répartir (en net) - 0481 IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT) 5.401712 19780 823 - 14 660 603	IW:	Compte 27	38 534	TOTAL DES EMPLOIS REALISES DANS L'EXERCICE	129 511 476	103 671 890	123 764 719	169 592 699
Condition 2246 672 709 Condition 2246 672 709 709 709 709 709 709 709 709 709 709		charges à répartir (en net) - c/481			1			
Condition Second Se	С	rimes de rembt. des obligations (en net) - c/169		IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT)	-5 401 712	19 760 829	-3 754 680	-16 314 437
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR 93 252 741 118 415 283								
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR 93 252 741 118 415 283	_		2 246 672 709					
Fonds propres disponibles (exercice précédent)	<u> </u>	Fonds de roulement disponible (FR) ou nsuffisance de FR (IFR) (II) - (II)	98 654 454	s de	93 252 741	118 415 283	114 660 603	98 346 166
Fonds propres disponibles (exercice précédent)	11			<i>L</i> 1				
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT) a -5 401 712 4 19 760 829 4 -3 754 680 4 -16				Fonds propres disponibles (exercice précédent)	39 150 109	39 150 109	1	52 537 222
572) a 35 200 681 Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572) b 1 125 549 1 190 314 1 947 062 2 b 9 388 607 Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165 c 293 000 174 214 250 000 -13 426 -929 127 C 14 935 056 Variations des amortissements courus non échus (ACNE) d 458 599 -13 426 -929 127 -929 127 Variations des dépréciations des dépréciations des stocks et comptes de tiers Impact total sur fonds propres disponibles -7 278 861 18 409 728 -6022 615 -17 - (III) 39 150 109 (Evaluation du potentiel financier) 31 871 249 55 583 222 -34					-5 401 712	19 760 829	-3 754 680	-16 314 437
572) a 35 200 681 Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572) b 1 125 549 1 199 314 1 947 062 2 b 9 388 607 Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165 c 293 000 174 214 250 000 250 000 C 14 935 056 Variations des amortissements courus non échus (ACNE) d 458 599 -13 426 -929 127 -929 127 Variations des dépréciations des dépréciations des dépréciations des stocks et comptes disponibles Impact total sur fonds propres disponibles -7278 861 18 409 728 -5022 615 -17 -(III) 39 150 109 (Evaluation du potentiel financier) 31 871 249 55 583 222 34				corrigés des :				
b 9 368 607 (Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165) c 293 000 174 214 250 000 c 14 935 056 (Ling of the control of contro	П		35 200 681		1 125 549	1 190 314	1 947 062	2 073 816
C 14 935 056	۵		9 368 607		293 000	174 214	250 000	250 000
(III) 59 504 344 Impact total sur fonds propres disponibles a-(b+c+d+e) -7 278 861 18 409 728 -5 522 615 Fonds propres disponibles Fonds propres disponibles 31 871 249 57 559 837 52 537 222	∢		14 935 056		458 599	-13 426	-929 127	-767 398
(III) 59 504 344 Impact total sur fonds propres disponibles a-7 278 861 18 409 728 -5 522 615 Ponds propres disponibles 39 150 109 57 559 837 52 537 222				Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers				
Fonds propres disponibles 39 150 109 (Evaluation du potentiel financier) 31 871 249 57 559 837 55 537 222		. (a+b+c)	59 504 344		-7 278 861	18 409 728	-5 022 615	-17 870 854
(Evaluat		onds propres disponibles (FR/IFR) - (III)	39 150 109	Fonds propres disponibles	31 871 249	57 559 837	52 537 222	34 666 368
	=	Evaluation du potentiel financier)		(Evaluation du potentiel financier)				

* Le potentiel financier présenté sur cette annexe correspond à une évaluation à fin d'exercice, qui diffère de celui présenté dans l'analyse prévisionnelle qui correspond à une évaluation à la livraison des opérations.

SITUATION FINANCIÈRE DE L'OFFICE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

	2020	2021	2022	Comptes consolidés 2021 des OPH de + 20.000 logts (hors Paris) Moyenne Médiane		Tous OPH 2021 Médiane
I) RATIOS DE STRUCTURE				1107011110	Trodiano	ricalario
FONDS PROPRES (en % des capitaux permanents)	36,79%	36,77%	37,25%	38,80%	-	-
FONDS DE ROULEMENT (en % des capitaux permanents) (1)	4,78%	5,05%	6,09%	5,90%	5,10%	6,50%
FONDS DE ROULEMENT (en € par logement géré) (1)	1 858	1 994	2 415	2 573	1 977	2 554
FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON (en € par logement géré) (1) (2)	2 132	2 637	2 858	3 596	3 055	3 083
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON (en € par logement géré) (1) (2)	842	1 695	1 794	2 763	2 332	2 269
PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en € par logement géré)	318	325	325	209	176	240
II) RATIO DE RENTABILITÉ						
AUTOFINANCEMENT BRUT (en % des loyers, hors rembt d'emprunts)	51,41%	47,44%	45,32%	40,91%	-	-
AUTOFINANCEMENT NET (en % des loyers)	18,55%	13,70%	11,93%	11,90%	12,50%	12,70%
III) RATIO DE L'EXPLOITATION COURANTE						
AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE (en % des loyers)	11,70%	8,35%	3,56%	9,60%	9,90%	10,10%
IMPAYÉS TOTAUX AU 31 DÉCEMBRE (en % des loyers et charges)	7,26%	7,43%	7,98%	8,60%	7,80%	8,00%
TAXE FONCIÈRE nette de l'abattement QPV (en % des loyers)	14,75%	14,56%	14,82%	11,40%	11,20%	12,50%
ANNUITÉS LOCATIVES (en % des loyers) (1)	43,09%	42,72%	45,51%	36,10%	36,60%	32,90%
INTÉRÊTS LOCATIFS (en % des loyers) (1)	9,82%	8,23%	9,90%	8,89%	-	-
LOYER PAR LOGEMENT GÉRÉ (en € par logement)	3 765	3 800	3 860	4 547	4 564	4 242
CHARGES RECUPEREES PAR LOGEMENT GÉRÉ (en € par logement)	882	952	1 020	1 191	1 132	984
TAUX DE RÉCUPÉRATION DE CHARGES	93,81%	95,80%	95,16%	94,73%	94,71%	92,38%
FRAIS DE PERSONNEL (en % des loyers) - Récupérable - Non récupérable	7,80% 17,56%	8,11% 18,04%	7,01% 18,45%	- 19,40%	- 18,10%	- 18,90%
PRODUITS FINANCIERS (en % des loyers)	0,75%	0,49%	0,93%	1,20%	0,50%	0,40%
COUT DE LA MAINTENANCE (en € par logement)	476	530	548	707	681	681
COUT DE FONCTIONNEMENT DIS (3) - hors CGLLS (en € par logement) - avec CGLLS (en € par logement)	927 949	962 981	1 015 1 035	1 155 1 268	1 109 -	1 042 -
COUT DE GESTION CUS (en € par logement) ** - avec intéressement	915 (925)	948 (960)	998 (1013)	-	-	-
RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE (EN K€)	24 038	15 852	13 473	18 507	-	-
NOMBRE DE LOGEMENTS (y compris équivalents logements)	34 473	34 600	34 573	-	-	-

⁽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, 41,1 M€ en 2021 et 43,7 M€ en 2022, 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 2022

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

ELEMENTS DE	SYNTHE	SE				
				Comptes cons		Tous OPH
	2020	2021	2022	des OPH de +		2021
				(hors F Movenne	Médiane	Médiane
FONDS DE ROULEMENT				Moyenne	Mediane	riediane
EMPLOIS PERMANENTS						
Immobilisations incorporelles nettes	1 674	1 239	1 038			
Immobilisations de structure nettes	1 952	17 759	17 164			
Immobilisations locatives nettes	1 272 435	1 279 459	1 268 828			
Immobilisations financières nettes	85	39	322			
Emplois permanents =	1 276 146	1 298 496	1 287 352	1 269 369	-	-
RESSOURCES PERMANENTES	402.005	F00 776	E40.637			
Capitaux propres	493 085	502 776	510 627			
Provisions pour risques et charges	34 153	35 201	36 391			
Dettes financières	812 970	829 522	823 836			
Ressources permanentes =	1 340 208	1 367 499	1 370 854	1 349 248	-	-
FONDS DE ROULEMENT						
- en K€	64 062	69 003	83 502	79 879	-	
- en % des ressources permanentes	4,78%	5,05%	6,09%	5,90%	5,10%	6,50%
- en mois de dépense	3,74	6,92	7,88	-	-	-
- en € par logement	1 858	1 994	2 415	2 573	1 977	2 554
en e par logement	1 030	1 33 1	2 113	2 37 3	1 377	2 33 1
FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON						
- en K€	73 500	91 252	98 805	111 665	_	-
- en mois de dépense	4,29	9,16	9,32		_	_
- en € par logement	2 132	2 637	2 858	3 596	3 055	_
a a par rogaritant	2 132	2 037	2 030	3 3 3 0	5 555	
POTENTIEL FINANCIER						
- en K€	20 651	24 433	37 568	54 020	_	-
- en € par logement	599	706	1 087	1 740	1 347	1 693
en e par logement	333	, 00	1 007	1 / 10	1317	1 055
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON						
- en K€	29 020	58 660	62 016	85 806	-	-
- en € par logement	842	1 695	1 794	2 763	2 332	2 269
en e par rogement	0.2	1 030	2,3.	2,00	2 332	2 203
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT						
ACTIF CIRCULANT						
Opérations préliminaires et réserves foncières	7 492	12 572	14 970			
Stocks	7 672	6 797	4 915			
Créances d'exploitation	28 581	27 454	29 772			
Créances diverses	6 378	4 225	5 154			
Comptes de régularisation	1 044	1 325	1 446			
Actif circulant =	51 167	52 373	56 257	84 824	_	_
Acti dicalanc -	51 107	32 373	50 257	0.102-1		
DETTES A COURT TERME						
Opérations préliminaires et réserves foncières	12 963	7 460	15 695			
Subventions et emprunts accession	0	0	0			
Dettes d'exploitation	25 475	23 335	21 803			
Dettes diverses	15 679	18 756	16 028			
Comptes de régularisation (y compris amortissements courus)	18 939	18 508	19 589			
Dettes à court terme =	73 056	68 059	73 115	108 924	_	_
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	73 030	00 039	75 115	100 924	_	_
- en K€	-21 889	-15 686	-16 858	-24 101		
- en € par logement	-635	-453	-488	-776	-549	-580
- en % du quittancement	-13,66%	-9,54%	-9,99%	-14,50%	-11,50%	-12,40%
en 70 da quictancement	15,00 %	5,5470	5,5570	14,50 %	11,50 %	12,40 /0
TRESORERIE NETTE AU 31/12						
- en K€	85 951	84 689	100 359	103 980	_	-
- en mois de quittancement	6,44	6,18	7,14	7,50	5,80	7,70
- en mois de dépenses	5,02	8,50	9,47	4,30	3,50	4,90
- en € par logement	2 493	2 448	2 903	3 349	2 483	3 073
en e par iogeniene	2 493	2 440	2 303	3 349	2 403	5 0/3
TRESORERIE MOYENNE						
- en K€	85 967	89 721	100 029	_	_	-
- en € par logement	2 494	2 593	2 893	_	_	_
S. S par rogeritation	2 774	2 333	2 093			
DISPOSITIF DE GESTION PRUDENTIELLE (1)						
Autofinancement net HLM / (Produits des activités (comptes 70) + Produits financiers)					
	18,05%	13,10%	11,34%	11,50%	11,80%	12,50%
- de l'année	-,,0		14,16%	11,20%	11,80%	12,60%
	17.95%	17.21%				,_,
- de l'annee - en moyenne sur les 3 derniers exercices	17,95%	17,21%	11,1070	,	·	
- en moyenne sur les 3 derniers exercices	17,95%	17,21%	11,1070			
- en moyenne sur les 3 derniers exercices Seuil d'alerte				_	_	_
- en moyenne sur les 3 derniers exercices	17,95% 0,00% 3,00%	0,00% 3,00%	0,00% 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.

RETROUVEZ NOUS







Notre raison d'être :

Plus qu'un logement, promouvoir un cadre de vie innovant pour tous, respectueux des territoires et de ses acteurs.







BUDGET 2022

ÉDITION 2023

