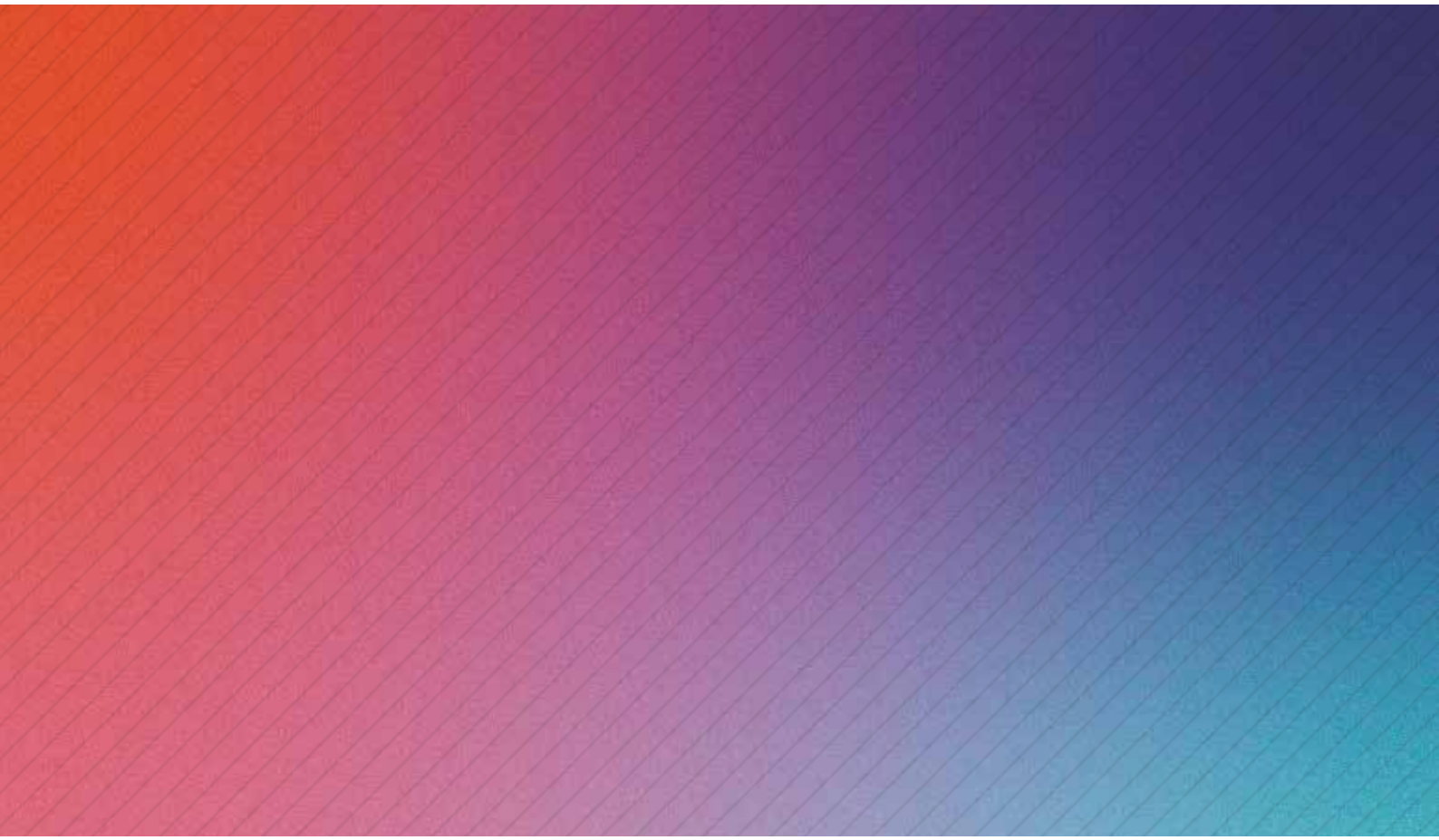
Budget 2023 exécution situation financière

Édition 2024



habitat 76
Office Public de l'Habitat du Département de la Seine-Maritime

Sommaire

1 Budget 2023 - Exécution

La section **de financement**

> **Le résultat**

> **Les comptes de charges et produits**

La section **d'investissement**

> **La réalisation du budget par chapitres**

2 Situation financière au 31 décembre 2023

> **L'exploitation**

> **La structure financière**

> **Conclusion**

Suivez notre activité sur
www.habitat 76.fr

Budget 2023
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 2023 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 2023 a été arrêté avec un excédent de produits de 4 597 114 €, selon la décomposition suivante :

Déficit issu de l'exploitation après RLS
= -17 771 855 €

- **Déficit issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = -8 771 855 €**
- dont ventes de CEE = 1 678 000 €
- dont SLS = 78 615 €
- **RLS = -9 000 000 €**

Excédent issu des éléments exceptionnels
= 22 368 970 €

- dont plus-values de cessions immobilières = 9.876.660 € (affectation obligatoire en fonds propres)
- dont dégrèvements de TFPB obtenus au titre des travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie = 10 474 100 €
- dont financement des terrains antérieurement acquis = 2 018 210 €

L'exécution du budget fait ressortir un résultat de **6 861 615 €** représentant la différence entre :

- le montant total des produits = **229 592 224€**
- le montant total des charges récupérables = **43 830 119 €**
- le montant total des charges non récupérables = **178 900 490 €**

et se décompose comme suit :

Déficit issu de l'exploitation après RLS
= -12 188 497 €

- **Déficit issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = -3 337 529 €**
- dont ventes de CEE = 902 248 €
- dont SLS = 83 860 €
- **RLS = -8 850 968 €**

Excédent issu des éléments exceptionnels
= 19 050 112 €

- dont plus-values brutes de cessions immobilières = 8 522 208 € (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 = 8 528 869 €
- dont financement des terrains antérieurement acquis = 1 999 035 €

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

Au niveau de l'exploitation (+5,6 M€) :

- L'allongement de la durée d'amortissement du composant structure de 45 à 50 ans pour les opérations de constructions neuves, et de 32 à 40 ans pour les opérations d'acquisition-amélioration (-4,0 M€) ;
- La baisse de la vacance de logements et la surestimation de la RLS (-1,3 M€) ;
- Les redevances (+0,5 M€), eu égard principalement à l'ajustement des redevances appelées auprès des gestionnaires de résidences foyers (+0,3 M€), de la gendarmerie de Duclair (+0,2 M€) ;
- Les recettes liées à la production d'électricité générée par les centrales photovoltaïques (+0,6 M€), en raison notamment de la facturation sur 2023 d'indemnités relatives à la période 2022 ;
- Les charges de personnel (-0,2 M€) qui intègrent l'impact des provisions relatives notamment aux indemnités de fin de carrière et à l'acquisition de droits à congés payés pendant les arrêts maladie ;
- La CGLLS (-0,2 M€), en raison de la baisse du taux de cotisation principale et des paramètres de calcul du dispositif de lissage de la RLS ;
- 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 ventes de CEE (-0,8 M€), en raison de reports de dossiers sur 2024 ;
- Le gros entretien programmé (+0,5 M€), intégrant les impacts des nouveaux besoins patrimoniaux identifiés sur les 3 prochaines années sur la provision constituée à ce titre ;
- L'évolution des impayés, impactant la provision pour créances locataires constituée à ce titre (+0,5 M€) ;
- Divers éléments non significatifs (-1,5 M€), correspondant principalement à des dépenses diverses non réalisées (décalages des travaux d'installation de PAVE, honoraires divers, frais de télécommunications, assurances), ainsi qu'au report sur 2024 de diagnostics réglementaires (DPE, amiante, électricité et gaz, plomb).

Au niveau des éléments exceptionnels (-3,3 M€) :

- Les dégrèvements de TFPB (-1,9 M€), en raison principalement de dégrèvements relatifs à des travaux d'accessibilité (exonérés à 100%) refusés dorénavant par les services fiscaux, et qui ont fait l'objet d'un nouveau dépôt sur l'année au titre des travaux d'économies d'énergie (exonérés à 25%) ;
- La plus-value nette réalisée sur les cessions d'éléments d'actifs (-1,4 M€), dont l'affectation vous est proposée dans le rapport dédié présenté ce jour (vente de 84 logements contre 85 à 105 au budget, auquel il convient d'ajouter la cession au département de Seine-Maritime de 8 logements du groupe situé rue Amiral Cécille à Rouen, dans la continuité de la cession de l'ancien siège social de l'Office).

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**	20,01	0,88	20,03	1,52
Services extérieurs	**61**	7,33	21,65	6,52	22,17
Autres services extérieurs	**62**	1,60	6,31	2,39	5,51
Impôts, taxes et vers. assimilés	**63**	6,38	23,65	6,19	23,23
Charges de personnel	**64**	9,64	22,93	8,68	22,10
Autres charges de gestion courante	**65**	0,05	1,42	0,02	3,71
Charges financières (y compris dotation aux provisions)	**66**	-	21,13	-	22,09
Charges exceptionnelles (y compris dotation aux provisions)	**67**	-	4,48	-	6,65
Dotation aux amortissements et provisions (hors éléments financiers et exceptionnels)	**68**	-	73,12	-	71,92
Total charges		45,01	175,57	43,83	178,90
Total charges		**220,58**		**222,73**	

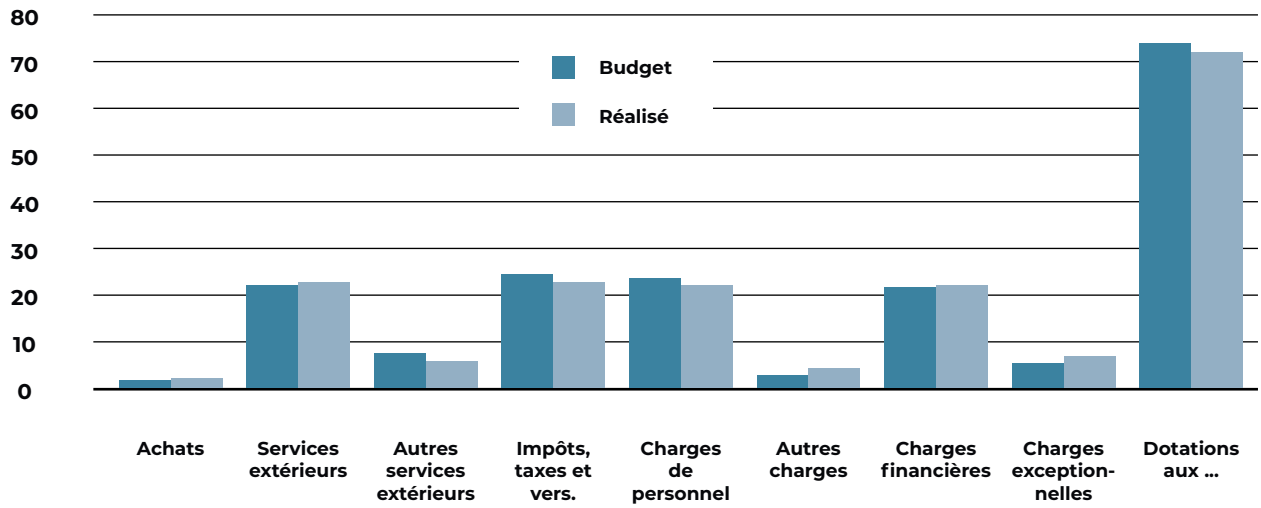
Produits (en millions d'euros)		Budget	Réalisé
	Chap	Produits	Produits
Vente d'immeubles	**701**	-	1,90
Récupération des charges locatives	**703**	42,29	41,78
Loyers (yc RLS)	**704**	135,81	136,95
Prestations de services	**706**	0,15	0,15
Produits des activités annexes	**708**	2,74	3,57
Production stockée	**71**	-	-1,18
Production immobilisée	**72**	1,05	1,07
Subventions d'exploitation	**74**	0,02	0,11
Produits de gestion courante	**75**	1,74	0,95
Produits financiers (y compris reprises s/prov.)	**76**	1,56	2,69
Produits exceptionnels	**77**	33,54	30,74
Reprise s/amortis. et provisions (hors éléments financiers et exceptionnels)	**78**	5,24	9,98
Transfert de charges	**79**	1,04	0,88
Total produits		**225,18**	**229,59**

En masse, l'exécution du budget se révèle supérieure aux prévisions arrêtées en début d'année 2023 de 0,97% en charges et de 1,96% en produits.

> Les comptes de charges et produits

Les comptes de charges non récupérables

175,57 M€ de dépenses non récupérables ont été budgétées au titre des différents chapitres, pour un réalisé de **178,90 M€**, soit **+1,90%** s'expliquant essentiellement par :



Chapitre 60 : achats (+633 K€)

Résultant notamment :

- De la comptabilisation des coûts afférents à une opération d'aménagement sur la commune de Bois-Guillaume, et aux logements en accession (Rouen « Résidence Salammbô », Saint-Etienne-du-Rouvray « Stockholm », Sotteville-lès-Rouen « Raspail » et « Bertel ») compensée par des produits (vente de ces logements et valorisation des stocks) :

Achat de terrains	**7 K€**
Achat de travaux et VRD	**569 K€**
Frais annexes de construction	**6 K€**

- Des prix des carburants au cours de l'année 2023 plus élevés qu'estimés au budget conjugués à la hausse du nombre de véhicules qui composent la nouvelle flotte automobile (135 contre 123 prévus au budget 2023) **(+78 K€)**.
  Il est à noter que cette flotte comporte 15 véhicules électriques et 66 véhicules hybrides, dont 6 hybrides rechargeables ;

- De l'achat des consommables liés au remplacement du parc d'imprimantes des chargés de site **(-23 K€)**, en raison de son report sur 2024.

Chapitre 61 : services extérieurs (+521K€)

Sous-traitance (-244 K€)
En raison principalement :

- D'une surestimation des besoins en élagage et en maintenance des aires de jeux, conjuguée au report en 2024 de plantations d'arbres en vue de développer les micro-forêts **(-95 K€);**

- De la part non récupérable de la maintenance des ascenseurs **(-21 K€)**, en raison d'une surestimation du budget ;

- De besoins moindres que prévus au budget de dératisation **(-35 K€)**, de gardiennage et d'enlèvement des véhicules épaves **(-37 K€)**, des visites de contrôle sur les installations de sécurité **(-36 K€)**, et de maintenance des équipements de sécurité des bureaux du Spatium **(-13 K€)**.

Charges locatives et de copropriétés (-256 K€)
En raison principalement de l'imputation depuis 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 (+271 K€)
En raison notamment :

- De dépenses non budgétées sur des résidences foyers **(760 K€)**, faisant l'objet de reprises sur provisions comptabilisées au chapitre 78 ;

- De retards pris dans la réalisation de travaux de gros entretien programmé **(-509 K€)**, portant principalement sur le nettoyage et les ravalements de façades (-304 K€), le remplacement de revêtements de sols en parties communes (-143 K€) et la remise en état de toitures (-71 K€).

Entretien (+1 124 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 nécessaires à l'entretien des résidences **(+1 133 K€)**.

Assurance (-334 K€)
Ce poste intègre les primes relatives à l'ensemble des contrats d'assurance, dont celles de la dommage ouvrage qui ont été surestimées (-172 K€).

Son évolution tient compte également :

- D'une régularisation estimée à 65 K€ au budget 2023, au titre du solde du précédent contrat d'assurance « Patrimoine–Dommages aux biens », annoncée par Groupama qui n'a finalement pas été confirmée ;

- De la comptabilisation en 2022 de la prime « Responsabilité Civile » au titre de l'année 2023 (86 K€) ;

- Du report en 2024 de la mise en concurrence prévue pour l'assurance couvrant les risques de cybercriminalité (-65 K€), au regard de l'évolution constatée des garanties proposées par les compagnies d'assurance et du renforcement de la sécurité de systèmes d'information de l'Office en 2023.

Chapitre 62 : autres services extérieurs (-798 K€)

En raison principalement :

- Des décalages de réalisation de certains diagnostics techniques **(-255 K€)** relatifs à l'amiante, aux diagnostics de performance énergétique (DPE), au plomb (CREP), aux installations électriques et gaz ;
- De sous-consommations de diverses missions d'accompagnement sur des projets informatiques en raison de retards ou reports de projets **(-211 K€)** ;
- De la redevance CGLLS **(-187 K€)** compte tenu de la baisse du taux de cotisation principale à 2,751% contre 3,042% au budget conjuguée à l'évolution des paramètres de calcul du dispositif de lissage de la RLS, et de la contribution additionnelle dont le taux d'imposition est de 2,915% contre 2,73% au budget **(+7 K€)** ;
- De la baisse des frais postaux et de télécommunications **(-134 K€)**, résultant principalement des tarifs obtenus dans le cadre du renouvellement du marché internet plus avantageux qu'estimés au budget ;
- De divers éléments non significatifs **(-18 K€)**, dont notamment des frais de procédures dans le cadre d'affaires contentieuses, de publicité et d'externalisation de solutions informatiques.

Chapitre 63 : impôts et taxes (-419 K€)

En raison notamment :

- De la taxe sur les salaires **(-176 K€)**, sur la prévoyance et les frais de santé **(-89 K€)**, dont le calcul est adossé à la masse salariale ;
- De la taxe d'habitation **(-172 K€)**, budgétée à tort pour le Spatium ;
- De la formation professionnelle continue prévue au plan et hors plan **(-65 K€)**, résultant de la hausse du recours aux formations à distance pour les collaborateurs administratifs dont les coûts sont moins importants. Néanmoins, l'Office dépasse toujours son obligation légale en la matière (1% de la masse salariale brute), en y consacrant 3,15% en 2023 (salaire et coût pédagogique des formations) ;
- De l'augmentation de la taxe foncière **(+82 K€)**, +7,1% pour le parc locatif contre +7% prévu au budget ;

Chapitre 64 : charges de personnel (-839 K€)

En raison principalement :

- De difficultés de recrutements rencontrées pour certains emplois (psychologue du travail, techniciens bâtiment,...) ;
- De l'évolution des facteurs « Glissement Vieillesse et Technicité » ;
- De la hausse du nombre de collaborateurs éligibles à la réduction des charges URSSAF (réduction FILLON), au regard des augmentations successives du SMIC constatées en 2023 présentées ci-dessous ;
- De moindres cotisations aux caisses de retraite surcomplémentaire compte tenu de la population éligible ;

Ce chapitre tient compte également :

- De la revalorisation du SMIC de 1,81% au 1er janvier 2023 et de 2,22% au 1er mai 2023 ;
- Des revalorisations collectives des salaires décidées avec les partenaires sociaux dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires représentant 2,27% de la masse salariale brute (l'ensemble des mesures décidées en NAO représente 6,23% de la masse salariale brute) ;
- Du versement d'une prime de partage de la valeur (PPV) d'un montant de 350 € par collaborateur (0,85% de la masse salariale) en septembre 2023, 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 2023 sur la majorité des indicateurs retenus (autofinancement courant maîtrisé, actions menées par les équipes pour lutter contre les impayés, animations proposées aux locataires sur les territoires).

Chapitre 65 : autres charges de gestion courante (+2 297 K€)

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 **(+2 310 K€)**, non prévues au budget 2023 et dorénavant budgétées à compter de 2024.

Chapitre 66 (y compris compte 686) : charges financières (+966 K€)

Résultant notamment :

- De l'évolution des indices et taux sur lesquels les prêts sont indexés **(+1 155 K€)**, dont :
  - le taux du livret A à 3% au 1er février 2023, maintenu à ce niveau jusqu'au 1er février 2025, contre une évolution prévue au budget de 2% à 3% au 1er février 2023 puis 3,5% au 1er aout 2023 (-655 K€),
  - le taux d'inflation (+1 039 K€),
  - l'EURIBOR 3 mois (+762 K€).
- De décalages dans les dates de mobilisation de fonds au titre du financement des opérations d'amélioration et de construction **(-238 K€)** ;
- Du coût des instruments de couverture de la dette souscrits par l'Office (SWAP) **(-99 K€)**, lesquels génèrent sur l'année 2023 des gains comptabilisés en « Chapitre 76 – Produits financiers », compte tenu de la remontée des taux observés ces derniers mois.

Chapitre 67 : charges exceptionnelles (+2 174 K€)

Résultant :

- De la vente de 84 logements locatifs induisant la comptabilisation de leur valeur nette comptable (contre 85 à 105 logements prévus au budget), dont le niveau moyen par logement est plus élevé qu'estimé au budget **(+649 K€)**, et celle des biens démolis ou mis au rebut **(-219 K€)** ;

- De la valeur nette comptable des résidences étudiantes « Madrillet 2ème tranche (INSA) » à Saint-Etienne-du-Rouvray et « Jehan Ango – Ecole Supérieure de Commerce (ESC) » à Mont-Saint-Aignan **(+1 541 K€)**, en raison de leur transfert aux gestionnaires au cours de l'année 2023 conformément aux termes des conventions, faisant l'objet d'une reprise de subvention au chapitre 77 ;

- De la valeur nette comptable d'une pièce d'accueil au sein de la caserne Crosnier de Gendarmerie de Rouen acquise par l'Office en 2021 **(+50 K€)**, en raison de sa cession à la ville de Rouen ;

- De la valeur nette comptable issue de la vente d'autres immobilisations corporelles (terrains) **(+70 K€)**

- Des valeurs nettes comptables des composants remplacés **(+126 K€) ;**

- Du coût des démolitions sans reconstruction **(-254 K€)**, en raison notamment :
  - du report sur 2025 de la démolition d'un logement diffus situé à Butot « C.A. »,
  - de la démolition initialement prévue en 2023 d'un logement situé à Elbeuf « Rue du Hulme », finalement réalisée en fin d'année 2022.

- Des dépenses au titre des sinistres subis par l'Office **(+60 K€)**, couverts par les indemnités d'assurance au chapitre 77 ;

- De charges exceptionnelles sur opérations de gestion **(+151 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 (-213 K€), les initiatives dans le cadre du projet « La cagnotte » (-150 K€), les dépenses constatées dans la réalisation des divisions parcellaires préalables à la vente de pavillons en lotissement (+43 K€), les frais relatifs à des affaires contentieuses (+206 K€), et les régularisations de comptes fournisseurs et locataires (+234 K€).

Chapitre 68 : dotations aux amortissements et provisions (-1 206 K€)

Pour les amortissements (-4 695 K€) en raison principalement :

- De l'allongement de la durée d'amortissement du composant structure de 45 à 50 ans pour les opérations de constructions neuves, et de 32 à 40 ans pour les opérations d'acquisition-amélioration **(-4 349 K€) ;**

- Du décalage constaté dans la réalisation de certains programmes de construction et d'amélioration **(-372 K€).**

Pour les provisions (+3 489 K€) en raison principalement :

- D'un complément de dotation à la provision pour gros entretien **(+1 276 K€)**, compte tenu des besoins patrimoniaux identifiés sur les 3 prochaines années ;

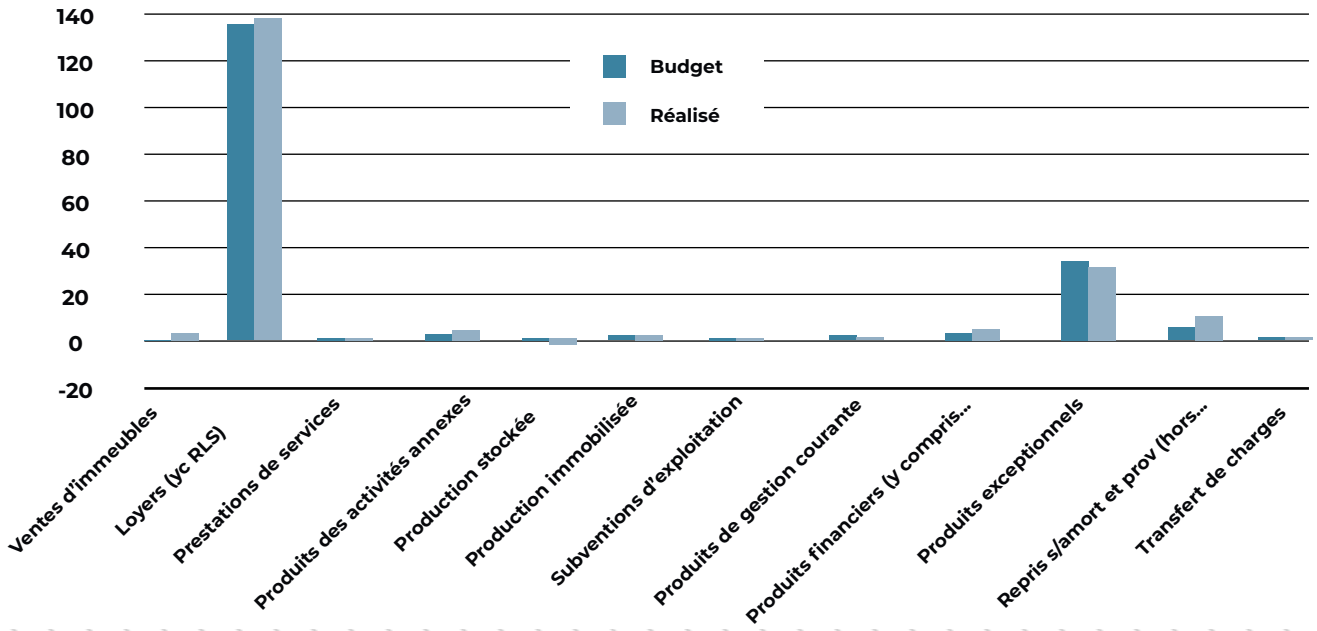
- De l'ajustement de la provision pour gros entretien pour les copropriétés, les RPA, les foyers et les résidences universitaires **(+213 K€)** ;

- De l'ajustement de la provision pour les créances douteuses concernant les locataires **(+514 K€)**, conséquence de l'évolution des impayés constatée au cours de l'année 2023, et du complément de dotation pour les impayés des débiteurs divers **(+34 K€)** ;

- De diverses dotations relatives aux salaires et charges (provision pour risques, retraites, congés capitalisés et CET) **(+1 527 K€)**, dont notamment celle à la provision constituée au titre des indemnités de fin de carrière des collaborateurs (+838 K€) en raison de l'évolution de son calcul (4 mois de salaire contre 3 auparavant) depuis la mise en place d'une nouvelle convention collective nationale.

Les comptes de produits hors récupération des charges locatives

Budgétés à hauteur de **182,44 M€**, ils ont été réalisés pour **187,38 M€**, soit +2,71%.



Chapitre 70 : produits des activités (+3 870 K€)

Résultant notamment :

- Des ventes non budgétées de logements en location accession (Rouen résidence « Salammbô » et Saint-Etienne-du-Rouvray « Stockholm ») (**+1 897 K€**) ;

- Des loyers **(+1 141 K€**), notamment :

  - des pertes de loyers consécutives à la vacance de logements (3,63% contre 4,09% prévu au budget, soit -619 K€),
  - des redevances des résidences foyers, eu égard principalement à l'ajustement de celle du foyer « Handas » à Canteleu sous-estimée au budget 2023 et à l'évolution des taux d'intérêts au cours de l'année 2023 ayant une incidence sur leur calcul (+317 K€),
  - de la surestimation de la RLS (-149 K€),
  - de divers ajustements (supplément de loyer de solidarité (SLS), vacance des garages (19,5%) et des locaux, révisions de loyers professionnels, loyers des locataires en location-accession) (+56 K€) ;

- De la signature de nouvelles conventions d'implantation d'antennes sur différents sites et de la revalorisation des conditions tarifaires de certaines conventions existantes dans le cadre du passage à la 5G (**+202 K€**) ;

- Des indemnités liées à la production théorique d'électricité générée par les panneaux photovoltaïques (**+629 K€**), en raison notamment de la facturation sur 2023 des indemnités relatives à l'exercice 2022, consécutives à 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 (-1 178 K€)

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 «Stockholm », Sotteville-lès-Rouen « Raspail » et « Bertel » (**-1 307 K€**) et d'autre part la variation de stock de terrains à aménager (Bois-Guillaume) (**+129 K€**).

Chapitre 72 : production immobilisée (+21 K€)

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.

Chapitre 74 : subventions d'exploitation (+88 K€)

Il s'agit de subventions des collectivités locales destinées au financement des opérations d'amélioration et à l'emploi de personnels en situation de handicap.
Par ailleurs, **75 K€** ont été perçus dans le cadre du projet d'outil cartographique du patrimoine en 3D « Territoire 3D », **11 K€** dans le cadre du projet Loïkos et **9 K€** dans le cadre du Label Quali'hlm. Enfin, **7 K€** trop perçus ont été remboursés par habitat 76 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 (-785 K€)

Ce poste enregistre principalement les produits relatifs à la vente de certificats d'économie d'énergie **(-776 K€)**, en raison de reports de dossiers sur 2024.

Chapitre 76 (y compris 786) : produits financiers (+1 125 K€)

En raison essentiellement :

- Des placements effectués dans l'année plus important qu'escomptés **(+716 K€)**, compte tenu :
  - du niveau moyen de trésorerie constaté sur l'année, soit 95 M€ (+1 092 K€),
  - de l'évolution du taux du livret A, moins forte que projetée (3% contre 3,5% au budget) (-376 K€) ;

- Du placement fin août 2023 de 15 M€ pour une durée de 12 mois sur des dépôts à terme (DAT) à un taux de 4,2%, non prévu au budget 2023 **(+223 K€)** ;

- De gains générés par les instruments de couverture de la dette souscrits par l'Office (SWAP), dorénavant favorables compte tenu de la remontée des taux observés ces derniers mois **(+186 K€)**.

Chapitre 77 : produits exceptionnels (-2 808 K€)

Compte tenu principalement :

- De dégrèvements de TFPB (**-1 946 K€**), en raison notamment de dossiers refusés par les services fiscaux au titre de travaux d'accessibilité, qui ont fait l'objet d'un nouveau dépôt au titre des travaux d'économie d'énergie ;

- De la vente de 84 logements contre 85 à 105 prévus au budget (**-706 K€**) et des 8 logements du groupe situé Rue Amiral Cécille à Rouen au Département de Seine-Maritime tel que prévu au budget, ainsi que des ventes non budgétées d'un terrain à Elbeuf (**+25 K€**) et d'un local au sein de la gendarmerie de Rouen (**+77 K€**), comme évoqué au chapitre 67 « Charges exceptionnelles » ;

- D'indemnités d'assurances au titre des sinistres (**-804 K€**), eu égard notamment à l'absence d'indemnité reçue pour le sinistre subi en 2022 sur la résidence du Tronquay à Déville-les-Rouen (estimée à 600 K€ au budget 2023) dont la procédure d'expertise judiciaire est en cours, et à la baisse de la sinistralité constatée en 2023 ;

- Des reprises de subventions (**-91 K€**), essentiellement à la suite de sorties d'actifs, notamment les transferts de propriété des résidences étudiantes « Madrillet 2ème tranche (INSA) » à Saint-Etienne-du-Rouvray et « Jehan Ango – Ecole Supérieure de Commerce (ESC) » à Mont-Saint-Aignan conduisant à la neutralisation de leur valeur nette comptable (+556 K€), à l'impact de l'allongement de la durée d'amortissement du composant structure sur les subventions ayant financé ces investissements (-338 K€), et à l'ajustement des reprises prévues au budget en lien avec les décalages d'opérations de travaux d'investissements (-309 K€) ;

- De produits exceptionnels divers (**+637 K€**) : apurement de comptes fournisseurs et locataires au titre de la déchéance quadriennale (182 K€), pénalités contractuelles dans le cadre des marchés (264 K€), régularisation d'affaires contentieuses (51 K€) et divers produits non significatifs (140 K€).

Chapitre 78 : reprises sur provisions (+4 746 K€)

En raison :

- Des reprises effectuées au titre des travaux de gros entretien des logements (**+303 K€**) et des RPA, foyers et résidences universitaires (**+3 070 K€**), et de celles affectées à la couverture de la valeur nette comptable des résidences cédées (**+968 K€**), comme indiqué en chapitre « 67 – Charges exceptionnelles » ;

- Des reprises relatives à des dossiers du personnel soldés (**+576 K€**), intégrant notamment le solde de la provision constituée en 2021 pour le risque de non-éligibilité des salariés d'habitat 76 au chômage partiel perçu pendant la période de confinement liée à la Covid-19, et à l'ajustement de diverses provisions relatives aux salaires et charges (congés capitalisés et CET, médaillés) (**+31 K€**) ;

- De la reprise sur provision destinée à couvrir les coûts des démolitions sans reconstruction (**-242 K€**), pour les mêmes raisons qu'évoquées en chapitre « 67 – Charges exceptionnelles » ;

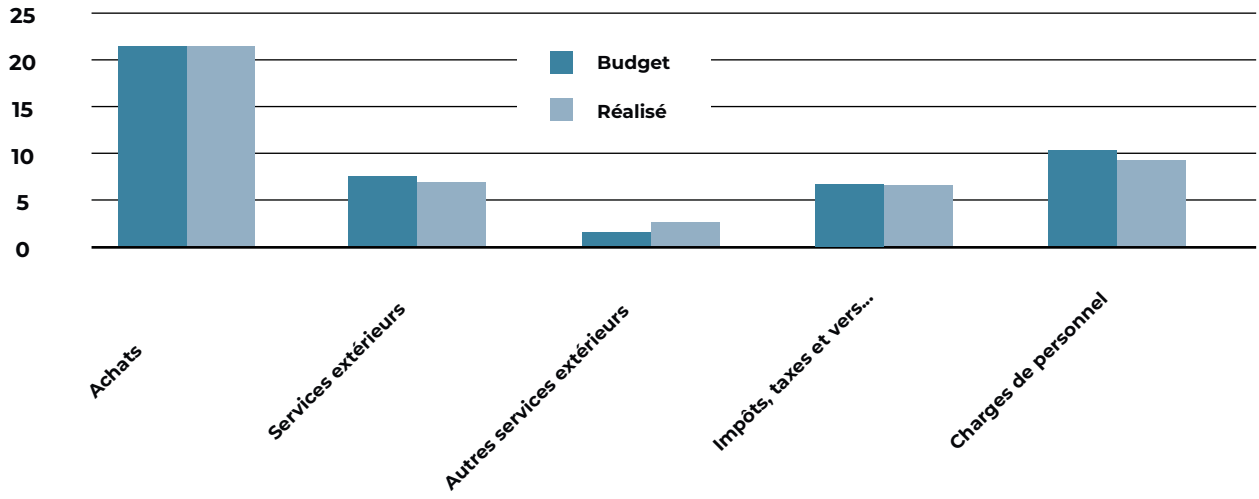
- Des autres reprises sur provisions (**+40 K€**) (créances locataires, débiteurs divers, démolitions, solde de la provision ANFR).

Chapitre 79 : transferts de charges (-136 K€)

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

Les comptes de charges récupérables

45,01 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 **43,83 M€**, soit -**2,62%** s'expliquant essentiellement par :



Chapitre 60 : achats (+14 K€)

Ce chapitre tient compte de l'ajustement des consommations constatées pour les postes suivants, eu égard notamment à la douceur climatique relevée au cours de l'année 2023, et intègre les effets du « bouclier tarifaire » présenté ci-après :

Gaz (+2 540 K€)

L'évolution de ce poste résulte principalement de l'augmentation des tarifs du gaz, en lien avec le nouveau marché conclu avec EDF fixant les tarifs du mégawattheure (MWh) à 295 € TTC, limité à 168 € TTC en moyenne en 2023 par le bouclier tarifaire, contre 101 € TTC, montant estimé sur la base des éléments connus au moment du budget 2023.

Chaleur (-2 417 K€)

Ce poste intègre de nouveaux groupes raccordés aux réseaux de chaleur urbain, notamment à Darnétal « Jacques Cartier » et « Verdun », au Havre « Caucriauville » et à Saint-Etienne-du-Rouvray « Dr Gallouen ». Néanmoins, son évolution résulte principalement de la surestimation des tarifs du gaz au budget 2023, lesquels ne sont pas alignés sur les prix fixes du marché conclu par l'Office, tel que présenté dans le poste « Gaz », mais sur les tarifs en vigueur qui ont fortement diminué au cours de l'année 2023.

Electricité (-113 K€)

Ce poste intègre les nouveaux tarifs fixes sur 2 ans du marché de fourniture d'électricité des parties communes conclu avec EDF, en hausse de +43% tel que prévu au budget, ainsi que ceux du marché destiné au chauffage collectif, qui a fait l'objet d'une remise en concurrence en 2023 pour les années 2024-2025. Son évolution résulte néanmoins de la douceur climatique relevée au cours de l'année 2023, comme indiqué en préambule de ce chapitre.

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.

Ce bouclier tarifaire, prolongé une première fois par le gouvernement jusqu'au 31 décembre 2022 pour le gaz et jusqu'au 1er février 2023 pour l'électricité, puis jusqu'au 31 décembre 2023, est reconduit pour l'année 2024 avec des hausses limitées des tarifs du gaz et de l'électricité.

Chapitre 61 : services extérieurs (-810 K€)

Notamment :

Maintenance (-288 K€)

En raison principalement :

- De retards pris dans les interventions d'entretien des espaces verts, notamment sur les prestations de tontes de gazon **(-139 K€)** ;
- De la surestimation de la part récupérable de la maintenance des ascenseurs **(-53 K€)** et de l'évolution des tarifs des prestations de maintenance des installations de chauffage **(-49 K€).**

Travaux d'entretien (-407 K€)

En raison essentiellement :

- Du taux de pénétration global qui ressort à 78% 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 (70%), appareils de production d'eau chaude (79%) **(-393 K€)** ;
- De la baisse des réparations locatives des logements libérés **(-22 K€)**.

Assurances (locataires) (-114 K€)

Cette rubrique correspond à la souscription d'une assurance par habitat 76 pour les locataires non assurés qui leur est refacturée mensuellement. L'évolution de ce poste résulte de la baisse du nombre de locataires non assurés ou qui ne remettent pas à l'Office leur attestation d'assurance.

Chapitre 62 : autres services extérieurs (+789 K€)

Ce chapitre enregistre les frais de procédures relatives aux poursuites engagées contre les locataires en situation d'impayés **(+10 K€)**, l'Office privilégiant le recours amiable, ainsi que les dépenses issues du recours à du personnel extérieur **(+779 K€)** pour assurer la continuité de service durant les absences du personnel de proximité.

Chapitre 63 : impôts et taxes (-193 K€)

Résultant principalement :

- De la taxe sur les salaires (**-80 K€**) et sur les transports (**-31 K€**), pour les mêmes raisons que celles présentées dans les charges non récupérables ;
- Des dépenses de formation professionnelle continue (**-72 K€**), résultant de la baisse des formations sécurité qui suit le rythme de recyclage des habilitations.

Chapitre 64 : charges de personnel (-956 K€)

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 (-356 K€)

Il intègre 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 (-600 K€)

Cette évolution résulte du niveau de la masse salariale brute servant de base de calcul aux différentes charges, et intègre les effets de la réduction des charges URSSAF (réduction FILLON) présentés dans les charges non récupérables.

Chapitre 65 : autres charges de gestion courantes (-23 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 le chapitre 79 récupérables sont créditeurs de **42,21 M€**, soit **-1,24%** par rapport au budget (42,74 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 (**+466 K€**), en raison de leurs surestimations

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

Dépenses	Recettes
+4 809 K€	+3 136 K€
Ajustement des provisions constituées suite aux reprises au titre du gros entretien (+3 070 K€) et de la couverture de la valeur nette comptable des résidences cédées (+968 K€) concernant les RPA, foyers et résidences universitaires, de celles au titre du gros entretien des logements (+303 K€), de celles destinées à couvrir les coûts des démolitions sans reconstruction (-242 K€), de celles relatives aux salaires et charges (+31 K€) ainsi que de reprises sur provisions au titre de dossiers relatifs au personnel (+576 K€), et pour solder celle destinée à couvrir le risque de non obtention de l'aide financière ANFR prévue dans le cadre du remplacement des centrales TV réalisé en 2019 (+103 K€).	Ajustement des provisions constituées suite aux dotations au titre du gros entretien concernant les RPA, les foyers, les résidences universitaires (+213 K€) et les logements locatifs (+1 276 K€), de celles destinées à couvrir le coût des démolitions sans reconstruction (+120 K€), ainsi que celles pour les salaires et charges (+1 527 K€).

Chapitre 28 – Amortissements

Recettes
-4 695 K€
Ajustement des amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles, en raison notamment de l'allongement de la durée d'amortissement du composant structure (-4 349 K€).

Chapitre 29 - Provisions pour dépréciation sur immobilisations

Dépenses	Recettes
-123 K€	-195 K€
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	Recettes
+60 K€	+548 K€
Ajustement de la provision pour créances douteuses (locataires, RPA, foyers et débiteurs divers, compte tenu de l'évolution de l'encours des dettes).	Idem dépenses : ajustement des provisions.

Contrepartie d'écritures passées aux chapitres 67, 77

Chapitre 28 – Amortissements

Dépenses
+6 286 K€
Ventes ou mise hors service d'éléments du patrimoine d'habitat 76 (yc immobilisations incorporelles) et remplacement de composants sortis pour leur valeur nette comptable.

Chapitre 20 et 21 – Immobilisations incorporelles et corporelles

Recettes
+9 643 K€
Idem chapitre 28 ci-contre (ventes, mise hors service d'éléments, remplacement de composants).

Chapitre 13 – Subventions

Dépenses	Recettes
+625 K€	+716 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.	Ajustement des reprises de subventions.

Chapitre 106 – Fonds Propres

Recettes
+2 265 K€
Ajustement des fonds propres – Apport sur le résultat de l'exercice 2023 dans le cadre du financement des opérations d'investissement. Part d'injection de fonds propres en 2023 : En réhabilitation : 27,4% contre 25% au budget ; En construction neuve : 14,7% contre 23,5% au budget.

Chapitres ayant enregistré un décalage dans la réalisation des travaux 2023

Chapitres 20, 21, 23 et 33 – Immobilisations

Dépenses

-3 345 K€

Décalage dans les dates de réalisation des travaux d'une part, dont notamment -4,6 M€ au titre des opérations de production de logements et +3,2 M€ au titre des opérations d'amélioration, et d'autre part, de mouvements de stocks relatifs aux opérations d'accession et d'aménagement (-1,8 M€).

Chapitres 13 et 16 – Subventions et prêts

Dépenses	Recettes
+56 K€	**-4 602 K€**
Décalage dans les dates de début de remboursement des prêts	Décalage dans les dates de mobilisation des fonds nécessaires au financement des travaux, compte tenu d'une part des décalages dans la réalisation d'opérations, et d'autre part de difficultés liées à l'obtention de la garantie du prêt nécessaire au déblocage des fonds pour le financement de la résidence «Salammbô» à Rouen réceptionnée en 2021

Autres chapitres

Chapitres 16 – Prêts

Dépenses	Recettes
+1 703 K€	**-437 K€**
Incidence des variations des dépôts de garantie locataires (-152 K€) et des remboursements anticipés d'emprunts (+1 854 K€) concernant notamment la location accession à la suite de levées d'option non budgétées.	Incidence des variations des dépôts de garantie locataires (-277 K€) et des redevances locataires dans le cadre de la location accession (-160 K€).

Chapitres 27 – Dépôts de garantie / Autres immobilisations financières

Dépenses
-291 K€
Dépôts de garantie versés dans le cadre d'acquisitions immobilières.

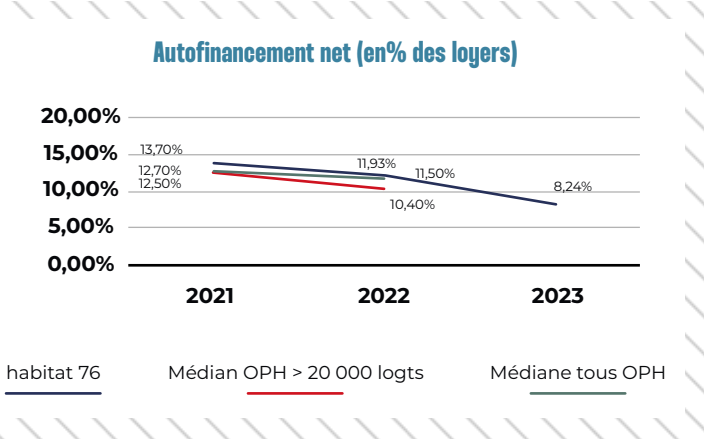
Situation financière
au 31 décembre 2023

> Préambule

Les ratios présentés au point « Exploitation » ci-dessous sont tous rapportés au montant des loyers de l'année concernée. En 2023, compte tenu de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), le total des loyers s'est trouvé diminué de 8,85 M€.
Les ratios d'exploitation, calculés sur une base de 136 864 960€ (loyers « bruts » = 145 715 928€ - RLS -8 850 968€) contre 133 435 937€ (loyers « bruts » = 142 162 320€ - RLS = -8 726 383 €), sont ainsi impactés, notamment l'autofinancement net et le ratio de gestion prudentielle.

> L'exploitation

L'autofinancement net diminue en 2023 (**-4,6 M€**) essentiellement en raison de l'augmentation des annuités d'emprunts (+6,5 M€) et de la taxe foncière (+1,5 M€) que l'évolution des loyers (+3,4 M€) n'a pas pu compenser ni les ressources « alternatives » (vente de certificats d'économie d'énergie et dégrèvements de taxe foncière). L'activité de l'Office a ainsi dégagé un autofinancement net de 11,28 M€ soit 8,24% des loyers contre 15,93 M€, soit 11,93% en 2022.



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 liés 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 **7,77%** contre **11,34%** en 2022 et **13,10%** en 2021, soit une moyenne sur les trois dernières années de **10,73%** à fin 2023, comparable à la médiane des OPH de plus de 20 000 logements.

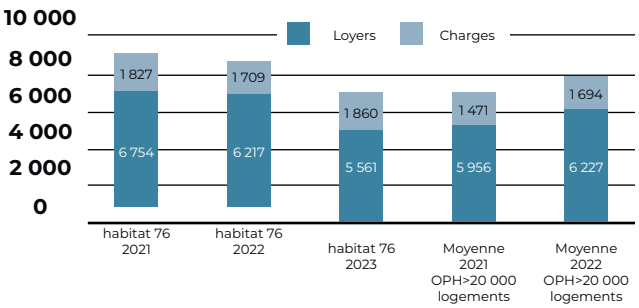
Cette exploitation courante dont les marges de manœuvre se réduisent chaque année depuis la mise en place de la RLS peut-être caractérisée par les principaux éléments repris ci-après :

- Un coût de gestion hors cotisations CGLLS qui reste maîtrisé malgré une hausse à 1 059€/ logement contre 1 015 €/logement en 2022, 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 (1 150 € pour les Offices de plus de 20 000 logements et 1 083 € tous OPH confondus, en 2022). Cette évolution s'explique principalement par l'évolution de la prime d'assurance et de l'interim. Le coût de gestion, retraité de la cotisation Ancols qui sert d'indicateur pour la CUS, s'élève à 1 057€ contre 1 013 € en 2022.

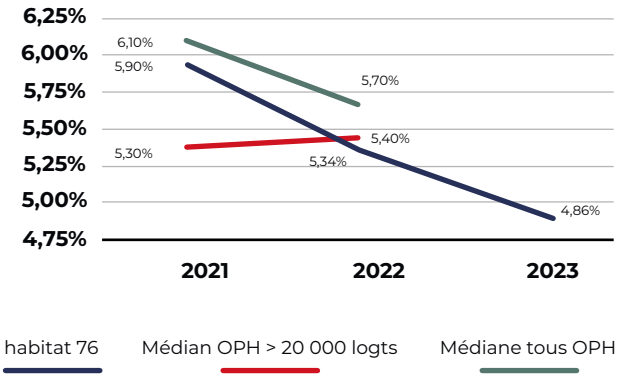
- Un endettement en hausse à 47,94% des loyers contre 45,51% en 2022, pour une médiane de 38% dans les Offices de plus de 20 000 logements et de 34,6% tous OPH confondus. Cette évolution s'explique principalement par le plan d'investissements ambitieux ces dernières années, notamment en matière de réhabilitations 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 et à 3% en février 2023 jusqu'en janvier 2025 en raison de l'inflation qui a eu pour conséquence d'alourdir la charge d'intérêts d'emprunts (+8,6 M€ swaps inclus).

- Des pertes de loyers et de charges liées à la vacance en baisse représentant 7,42 M€ contre 7,93 M€ en 2022 dont 6,66 M€ au titre des logements, soit 4,86% 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 23,4% en nombre de jours, soit -589 K€, fruit des actions menées en 2022 dont les résultats visibles ont pu se poursuivre sur l'année 2023, marquée par une baisse du taux de rotation (8,30% contre 9,06% en 2022). Cet indicateur reste particulièrement surveillé par les services au regard des difficultés de relocation notamment dans les secteurs en QPPV.

Pertes de loyers et charges dues à la vacance tous motifs confondus (en K€)

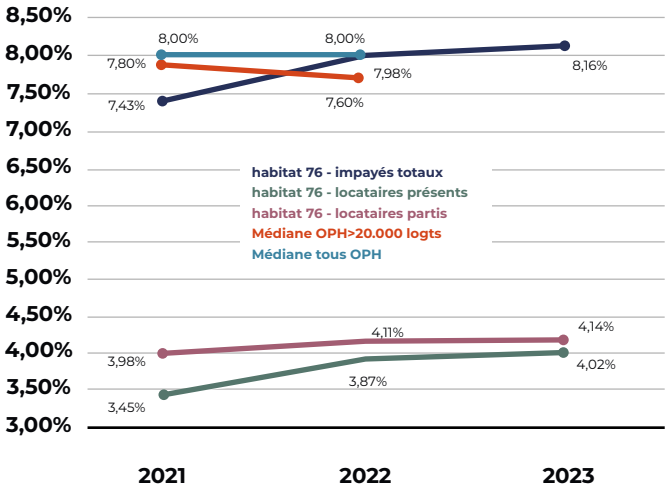


Pertes de loyers et charges dues à la vacance (en % des loyers)



- Une augmentation continue des impayés des locataires présents et partis, due aux effets conjugués de l'inflation des prix touchant le pouvoir d'achat des Français et de la comtemporanéisation de l'aide au logement (APL) qui a entraîné une baisse sur la période 2020 à 2023 de la part des ménages bénéficiaires de 54,68% à 49,97%. L'accompagnement renforcé mis en place par l'Office a néanmoins 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 8,16% du quittancement contre 7,98% en 2022. Ce taux devient supérieur à la médiane constatée dans les Offices de plus de 20 000 logements (7,6%) et à celle tous OPH confondus (8%).

Cette situation se traduit dans la provision pour créances douteuses, qui s'établit 1,52% du quittancement contre 1,22% en 2022.

- Une taxe foncière de plus en plus élevée, pesant pour 15,59% des loyers contre 14,82% en 2022, à comparer à la médiane nationale de 11,6% pour les Offices de plus de 20 000 logements et de 13% tous OPH confondu, plus de 77% du patrimoine de l'Office étant assujettis.
  Il convient, en outre, de rappeler que l'Office a bénéficié en 2023 d'un abattement de 2 944 K€ pour ses logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (2 726 K€ en 2022). Cet abattement a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2024 par la Loi de finances 2024.
  Il est adossé aux contrats de ville soumis à contreparties, repris 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. Pour la période 2025-2030, l'Office devra signer, d'ici le 1er janvier 2025, de nouvelles **conventions pluriannuelles de contreparties d'abattement de TFPB**, annexées au contrat de ville, avec les 16 communes concernées, les EPCI et l'Etat.

- Des Certificats d'Economies d'Energie s'élevant à 0,9 M€ contre 2,96 M€ en 2022.

En complément de ces éléments d'exploitation, il convient de souligner la mobilisation conséquente des dégrèvements de taxe foncière (8,53 M€ en 2023 contre 7,58 M€ en 2022 et 5,7 M€ en 2021), 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 (2019 à 2023). Ceux-ci expliquent la baisse de l'autofinancement locatif issue de l'exploitation courante (-4,9 M€), davantage marquée que celle de l'autofinancement net (-4,6 M€) qui tient compte d'éléments exceptionnels.

L'autofinancement locatif devient négatif pour la première fois de l'histoire de l'Office à l'issue de l'exercice comptable 2023.

Autofinancement de l'exploitation (en K€)					
	2023	2022	2021	2020	2019
Loyers	136 865	133 436	131 497	129 801	128 931
Autres produits	5 558	6 140	7 173	10 436	10 519
Subventions d'exploitation	106	345	366	274	363
Production immobilisée	1 072	1980	1 067	944	818
Total des produits :	**143 601**	**140 901**	**140 103**	**149 455**	**140 631**
Charges de personnel NR	-24 171	-24 854	-23 951	-23 347	-23 150
Autres charges de gestion (dont CGLLS)	-12 491	-10 470	-10 602	-9 325	-12 097
Coût de fonctionnement brut :	**-36 662**	**-35 324**	**-34 553**	**-32 672**	**-35 247**
Entretien courant	-14 463	-14 330	-13 927	-12 341	-12 786
Gros entretien	-4 497	-4 908	-4 417	-4 081	-3 198
Coût de la maintenance :	**-18 960**	**-19 239**	**-18 344**	**-16 422**	**-15 984**
Taxes foncières	-20 638	-19 192	-18 461	-18 442	-18 150
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 394	-1 280	-1 081	-1 293	-1 523
Pertes sur charges récupérables dues à la vacance	-1 806	-1 637	-1 722	-1 918	-1 969
Autres charges :	**-23 838**	**-22 109**	**-21 264**	**-21 653**	**-21 642**
Total charges	**-79 460**	**-76 672**	**-74 161**	**-70 747**	**-72 873**
CAF locative avant annuités et produits financiers :	**64 141**	**64 229**	**65 942**	**70 708**	**67 758**
Annuités locatives	-65 789	-60 894	-56 307	-56 093	-54 590
Produits financiers	2 687	1 246	649	971	1 510
Evolution de la provision des impayés	-1 288	-763	-218	-437	242
Marge sur prêts et accession	130	929	915	34	5
Autofinancement locatif :	**-119**	**4 747**	**10 981**	**15 183**	**14 925**
en % des loyers :	**-0,09%**	**3,56%**	**8,35%**	**11,70%**	**11,57%**
Marge sur opérations exceptionnelles	7 592	8 366	5 827	7 764	11 875
Autres (1)	3 809	2 812	1 201	1 129	483
Autofinancement net HLM :	**11 282**	**15 925**	**18 009**	**24 076**	**27 283**
en % des loyers :	**8,24%**	**11,93%**	**13,70%**	**18,55%**	**21,16%**

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

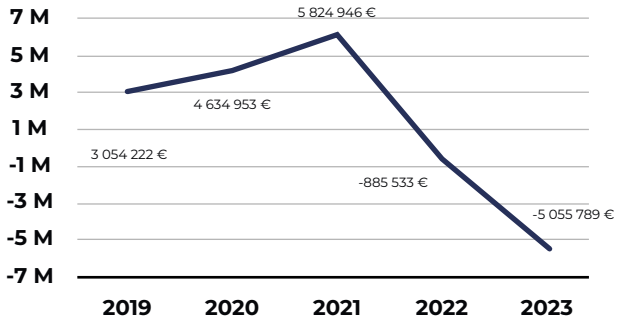
Les Soldes Intermédiaires de Gestion (SIG)

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 2019 est la conséquence directe de la mise en œuvre de la RLS pour un montant de 5,98 M€, 8,44M€ en 2020, 8,37 M€ en 2021, 8,73 M€ en 2022 et 8,85 M€ en 2023.

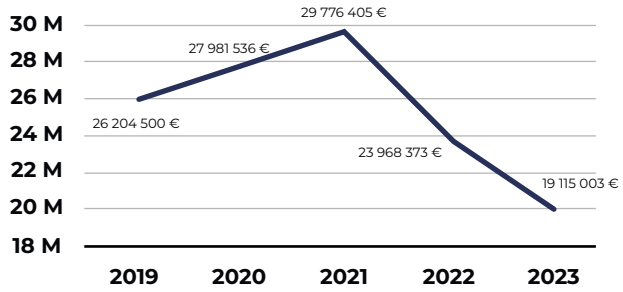
Son redressement entre 2019 et 2020 résulte principalement du dispositif de lissage de la cotisation CGLLS (-1,6 M€ en 2020) et de l'évolution des produits locatifs (+1,7 M€ en 2021).
La baisse en 2022 (-5,8 M€) s'explique par l'augmentation des charges d'intérêts d'emprunts (+2,5 M€) et des amortissements techniques (+2,3 M€) conséquence du plan d'investissement réalisé ces dernières années, ainsi que par la TFPB (+0,7 M€).
Cette tendance à la baisse s'est accentuée en 2023 (**-4,9 M€**) en raison essentiellement de l'augmentation des charges d'intérêts (+9,9 M€) et de la taxe foncière (+1,5 M€) ainsi que de l'évolution de la prime d'assurance du patrimoine (+0,8 M€), malgré la réduction du poids des amortissements (-3,9M€) du fait de l'allongement de la durée des amortissements techniques du composant structure, et l'augmentation des loyers (+3,4 M€).

Excédent Brut d'Exploitation (EBE)

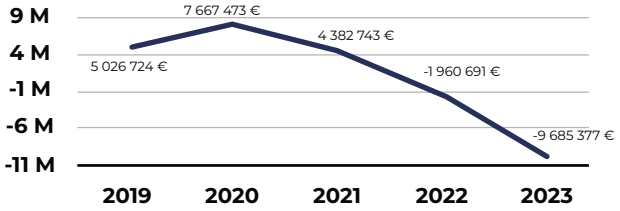


Le **résultat d'exploitation** mesure la capacité à dégager des ressources du fait de l'activité principale et intègre également les produits issus des Certificats d'Economie d'énergie (CEE) ainsi que les dotations aux amortissements et provisions, et les reprises.
Il ne prend pas en compte les éléments financiers ni les éléments exceptionnels. La baisse du résultat d'exploitation de **– 7,7 M€** en 2023 suit celle de l'EBE en tenant compte de la diminution des produits issus des CEE (-2 M€), de l'évolution de la provision impayés (+0,6 M€) et des dépenses pour les logements foyers (+1 M€).

Valeur ajoutée en €



Résultat d'exploitation



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 (**-4,2 M€**) intégrant les frais de personnel en baisse en raison d'un moindre recours aux contrats à durée déterminée au profit de l'intérim (-0,7 M€).

> La structure financière

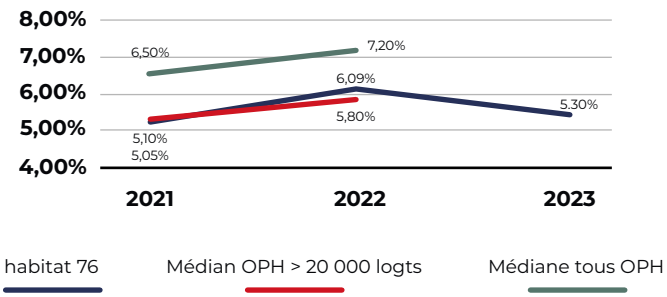
Le fonds de roulement et la trésorerie

L'accélération du rythme d'investissement en 2023 conjuguée à la diminution du résultat brut qui alimente les capitaux propres conduisent à la baisse du fonds de roulement de 10,2 M€, qui atteint 5,30% des ressources permanentes (6,09% en 2022, 5,05% en 2021, 4,78% en 2020), contre une médiane de 5,80% au sein des Offices de plus de 20 000 logements et de 7,20% tous OPH confondus. Ramené au logement, il s'établit à 2 128 € contre 2 415 € l'an passé et 1 994 € en 2021
(2 119 € pour les Offices de plus de 20 000 logements et 2 836 € tous OPH confondus).

La trésorerie moyenne s'élève à 93,89 M€ contre 100,03 M€ en 2022. Son évolution suit celle du fonds de roulement pour les mêmes raisons. Ramenée au logement, elle s'élève à 2 727 € contre 2 893 € en 2022.

La trésorerie disponible en fin d'année suit la même tendance à 85,90 M€ contre 100,36 M€ en 2022, soit 2 495 € par logement (2 903 € en 2022) contre une médiane à 2 680 € dans les Offices de plus de 20 000 logements.

Fonds de roulement en % des ressources permanentes



habitat 76 — Médian OPH > 20 000 logts — Médiane tous OPH

Le potentiel financier

Les mouvements constatés sur le fonds de roulement (FDR) ont les mêmes répercussions sur le potentiel financier au 31 décembre 2023. Celui-ci, issu du FDR duquel sont retranchés les dépôts de garanties et les provisions pour risques et charges, diminue sur l'exercice 2023 à **782 €** par logement contre 1 087 € en 2022 et 706 € en 2021, pour une médiane des Offices de plus de 20 000 logements de 1 369€. 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, diminue légèrement pour rester à niveau satisfaisant, sous l'effet des décisions prises en matière de financement des opérations de réhabilitation, 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, le potentiel financier à terminaison par logement s'élève à **+1 537 €** fin 2023 contre +1 794 € en 2022, +1 695 € fin 2021, +842 € fin 2020 et +79 € fin 2019, contre une médiane nationale de 2 488 € dans les Offices de plus de 20 000 logements et de 2 442 € 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 trois années à venir au titre des dégrèvements de taxe foncière et des ventes de certificats d'économie d'énergie (31 M€), le potentiel financier à terminaison serait de **2 441 €** par logement contre 3 066 € en 2022, 2 880 € en 2021, 2 072 € en 2020, 1 343 € en 2019.

> Conclusion

L'année 2023 a été marquée par un niveau d'inflation toujours élevé continuant d'impacter le pouvoir d'achat et une paupérisation des locataires, ce qui a eu pour conséquence une augmentation des impayés à un niveau jamais atteint, accentuée par la comtemporanéisation des APL avec une baisse du nombre de bénéficiaires (49,97% des locataires).

Dans ce contexte, habitat 76 a continué de renforcer sa mission sociétale avec des moyens amputés de la Réduction de Loyer de Solidarité (8,85 M€), imposée par les pouvoirs publics aux organismes HLM, et de l'augmentation des charges financières de +9,9 M€ en raison notamment du taux du livret A qui est passé de 0,5% à 3% en l'espace de 2 ans.

Comme en témoigne la baisse de la plupart des indicateurs d'exploitation présentés, l'équilibre des comptes s'est ainsi trouvé fortement impacté (-18,75 M€). À noter cependant, la poursuite de l'amélioration du niveau de la vacance des logements, essentiellement commerciale. L'autofinancement net ressort à un niveau satisfaisant (11,28 M€ soit 8,24% des loyers), même s'il est inférieur aux prévisions en raison des éléments exposés précédemment dont les ressources «alternatives» (dégrèvements TFPB non obtenus -1,9M€).

Malgré la dégradation du résultat d'exploitation, les décisions prises en matière de financement de ses investissements ont permis à habitat 76 de préserver la consolidation de sa situation financière et de soutenir les politiques publiques aux côtés des collectivités et de l'Etat.

Face aux difficultés financières des locataires et à ses propres défis, la situation financière de l'Office sera encore sous tension sur la période 2024-2026 et nécessitera plus que jamais d'être pilotée finement.

Annexes

BUDGET SYNTHETIQUE

Désignation de l'office : Habitat 76 **Exercice : 2023**

COMPTE DE RESULTAT 2023 DEFINITIF

		CHARGES		PRODUITS			
		BUDGET 2023	REALISE 2023	BUDGET 2023	REALISE 2023		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	884 500	1 517 468	2 891 030	5 620 385	**70 (sauf 703, 704)**	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)			135 807 890	136 949 233	**704**	Loyers
61 (sauf 6152)	Services extérieurs (hors 619)	17 421 785	17 671 221		-1 178 070	**71**	Production stockée (constatation SF)
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	4 225 736	4 497 052	1 051 000	1 072 443	**72**	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	6 311 705	5 513 475	17 973	105 642	**74**	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	3 040 944	2 539 397	1 739 500	954 369	**75**	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	20 606 000	20 688 485	1 562 700	2 687 259	**76**	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	16 041 230	15 948 502	22 413 048	20 209 419	**77 (sauf 7723, 775)**	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	601 000	426 522	11 130 000	10 525 801	**775**	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	6 292 114	5 720 649	1 925 300	6 367 905	**78 (sauf 78157)**	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	17 000	2 320 062	3 309 451	3 612 644	**78157**	Provisions pour gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 400 000	1 393 833	592 848	456 587	**79**	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	21 127 787	22 093 628				
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	2 807 712	2 765 604				
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	1 672 917	3 889 382				
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	70 018 410	67 536 977				
68157	Provisions pour gros entretien	3 102 786	4 378 232				
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.						
	Total des charges non récupérables	**175 571 626**	**178 900 490**	**182 440 740**	**187 383 617**	**Total des produits hors récupération de charges**	
"063"	**Total des charges récupérables**	45 009 584	43 830 119	42 286 584	41 783 140	**703**	Récupération des charges locatives
						74	Subventions d'exploitation récupérables
				451 000	425 467	**79**	Transfert de charges récupérables
	TOTAL DES CHARGES	**220 581 210**	**222 730 609**	**225 178 324**	**229 592 224**	**TOTAL DES PRODUITS**	
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	**4 597 114**	**6 861 615**			**RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)**	
	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	**225 178 324**	**229 592 224**	**225 178 324**	**229 592 224**	**TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT**	

Tableau de passage du résultat 2023 à la CAF 2023 (non soumis au vote du CA)

RESULTAT 2023 (EXCEDENT)	**4 597 114**	**6 861 615**			**RESULTAT 2023 (DEFICIT)**
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis,	1 672 917	3 889 382	11 130 000	10 525 801	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
remplacés			10 080 198	9 989 368	- Quote-part des subventions virée au résultat
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	73 121 196	71 915 210	5 234 751	9 980 549	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
				27	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	**79 391 227**	**82 666 206**	**26 444 949**	**30 495 745**	**TOTAL (II)**
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	**52 946 278**	**52 170 460**			**INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT**

TABLEAU DE FINANCEMENT 2023

	BUDGET 2023	REALISE 2023	BUDGET 2023	REALISE 2023	
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE			**52 946 278**	**52 170 460**	**CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE**
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :					Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	467 990	349 455	11 130 000	10 525 801	… 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles (5)	80 361 577	78 933 697			… 27 Autres immobilisations financières
Immobilisations financières		-291 041			
Réduction de capitaux propres		841 027	7 038 815	6 817 581	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	42 941 152	41 763 130	49 197 946	43 681 148	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus					
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des obligations					
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	**123 770 719**	**121 596 268**	**120 313 039**	**113 194 991**	**SOUS-TOTAL - RESSOURCES**
Annulation de titres sur exercices clos (3)					Annulation de mandats sur exercices clos (4)
TOTAL EMPLOIS	**123 770 719**	**121 596 268**	**120 313 039**	**113 194 991**	**TOTAL RESSOURCES**
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT			**3 457 680**	**8 401 277**	**PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT**
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	**123 770 719**	**121 596 268**	**123 770 719**	**113 194 991**	**TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT**

FONDS DE ROULEMENT 2023

	BUDGET 2023		REALISE 2023
Fonds de roulement définitif au 1er janvier N	**118 415 283**		**118 415 283**
Variation du fonds de roulement	**-3 457 680**		**-8 401 277**
Fonds de roulement au 31 décembre N	**114 957 603**		**110 014 006**

(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 2023

SECTION D'INVESTISSEMENT
Vue d'ensemble

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES BUDGET 2023	DEPENSES REALISE 2023	N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES BUDGET 2023	RECETTES REALISE 2023
	Déficit antérieur reporté				Excédent antérieur reporté		
13	Subventions d'investissement	44 173	668 870	10	Apports, dotations et réserves	4 597 113	6 861 615
14	Amortissement dérogatoires			13	Subventions d'investissement	-2 997 209	-3 343 947
15	Provision pour risques et charges	3 592 451	8 401 109	14	Amortissement dérogatoires		
16	Emprunts et dettes assimilées	47 461 411	49 220 505	15	Provision pour risques et charges	5 539 513	8 675 120
20	Immobilisations incorporelles	467 990	349 455	16	Emprunts et dettes assimilées	57 643 268	53 666 240
21	Immobilisations corporelles	464 200	411 711	20	Immobilisations incorporelles		
23	Immobilisations en cours	79 897 377	78 521 985	21	Immobilisations corporelles	4 378 512	14 021 389
26	Participations et créances rattaché			22	Immobilisations grévées de droits		
27	Autres immobilisations financières		-291 041	23	Immobilisations en cours		
28	Amortissements des immobilisation	3 845 595	10 132 007				
29	Provisions pour dépréciations des immobilisations	242 300	119 546	26	Participations et créances rattaché		
39	Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours			27	Autres immobilisations financières		
481	Charges à répartir			28	Amortissements des immobilisation	65 163 683	60 469 089
49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers	1 400 000	1 459 894	29	Provisions pour dépréciations des immobilisations	218 000	23 180
59	Provisions pour dépréciations des compte financiers			39	Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours		
	Dépenses imprévues			481	Charges à répartir		-27
				49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers	2 200 000	2 747 820
				59	Provisions pour dépréciations des compte financiers		
	TOTAL DES DEPENSES	137 415 497	148 994 042		**TOTAL DES RECETTES**	136 742 880	143 120 479

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 BUDGET 2023	DEPENSES REALISE 2023	N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES BUDGET 2023	RECETTES REALISE 2023
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		128 837	35	**IMMEUBLES ACHEVES (acquisitions)**		1 759 812
332	Opérations groupées, constructions neuves	620 964	452 905	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	620 964	581 743		**TOTAL DES RECETTES**		1 759 812

SECTION DE FONCTIONNEMENT
Vue d'ensemble

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES BUDGET 2023	DEPENSES REALISE 2023	N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES BUDGET 2023	RECETTES REALISE 2023
60	Achats (sauf 603)	20 899 300	21 546 724	70	Produits des activités	180 985 504	184 352 758
603	Variations des stocks			71	Production stockée (ou déstockage)		-1 178 070
61	Services extérieurs	28 977 636	28 688 122	72	Production immobilisée	1 051 000	1 072 443
62	Autres services extérieurs	7 908 705	7 899 211	74	Subventions d'exploitation	17 973	105 642
63	Impôts, taxes et versements assimilés	30 031 644	29 419 119	75	Autres produits de gestion courante	1 739 500	954 369
64	Charges de personnel	32 572 313	30 777 615	76	Produits financiers	1 562 700	2 687 259
65	Autres charges de gestion courante	1 462 000	3 735 994	77	Produits exceptionnels	33 543 048	30 735 220
66	Charges financières	21 127 787	22 093 628	78	Reprises sur amortissements et provisions	5 234 751	9 980 549
67	Charges exceptionnelles	4 480 629	6 654 985	79	Transferts de charges	1 043 848	882 053
68	Dotations aux amortissements et provisions	73 121 196	71 915 210	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	**220 581 210**	**222 730 609**		**TOTAL DES RECETTES**	**225 178 324**	**229 592 224**
	Affectation en fonds propres	**4 597 114**	**6 861 615**				
	Déficit antérieur :						
	Solde du compte 119 : _____						
	Réprise au titre des charges de l'exercice						
	TOTAUX EGAUX EN RECETTES ET DEPENSES	**225 178 324**	**229 592 224**		**TOTAUX EGAUX EN RECETTES ET DEPENSES**	**225 178 324**	**229 592 224**

SECTION D'INVESTISSEMENT
Vue d'ensemble

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES BUDGET 2023	DEPENSES REALISE 2023	N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES BUDGET 2023	RECETTES REALISE 2023
	Déficit antérieur reporté				Excédent antérieur reporté		
162	Paricipation des employeurs à l'effort de construct	596 528	671 509	102	Dotations		
163	Emprunts obligataires			103	Autres fonds propres		
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	28 434 861	28 093 907	1317	Paricipation des employeurs à l'effort de construct	612 018	278 500
1642	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	28 470	28 470	Autres 131	Subventions d'équipement	6 426 797	5 698 055
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			138	Autres subventions d'investissement		
1648	Autres Etablissements de Crédit dont :			162	Paricipation des employeurs à l'effort de construct	1 381 287	1 243 004
	Crédit Foncier de France	401 014	399 671	163	Emprunts obligataires		
	Crédit du Nord	490 615	490 616	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	32 848 156	24 245 834
	Caisse d'Epargne	2 781 112	2 819 961	1642	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social		
	Crédit Agricole	1 626 553	2 848 912	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM		
	CLF - Dexia	1 659 809	1 659 809	1648	Autres Etablissements de Crédit dont :		
	BCME - ARKEA - Crédit Mutuel	1 380 496	1 297 301		Crédit Foncier de France		
	La Banque Postale	4 263 377	5 244 409		Caisse d'Epargne		13 000 000
	Autres Etablissements de Crédit	89 882	44 276		Crédit du Nord		
165	Dépôts reçus	1 000 000	848 301		Crédit Agricole	780 000	737 188
166	Participations des salariés aux résultats				BCME - ARKEA - Crédit Mutuel	1 341 033	5 000 000
167	Dettes assorties de conditions particulières				La Banque Postale		
1681	Autres emprunts	188 435	188 435		Carsat		67 900
1687	Autres dettes				Autres Etablissements de Crédit	12 217 750	0
16883	Intérêts courus compensateurs		-27	165	Dépôts reçus	1 409 720	972 711
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, ,,,	467 990	349 455	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)		
21311/411	Immeubles de rapport			212	Agencements et aménagements de terrains		
21315/415	Bâtiments administratifs			21311/411	Immeubles de rapport(sortie de composants)		
21318/418	Autres ensemble immobiliiers			21315/415	Bâtiments administratifs		
2134/44	Travaux d'amélioration			21318/418	Autres ensemble immobiliiers		
2135/45	Agencements et aménagements des constructions			2134/44	Travaux d'amélioration		
2138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure			2135/45	Agencements et aménagements des constructions		
215	Installations techniques, matériel et outillages	14 000	14 435	2138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure		
218	Autres immobilisations corporelles	450 200	397 277	215	Installations techniques, matériel et outillages		
231311/411	Immeubles de rapport en cours	71 085 287	69 335 923	218	Autres immobilisations corporelles		
231315/415	Bâtiments administratifs en cours	24 178	125 095	22	Immeubles en location-vente ou reçus en affectation		
2312	Terrains	988 284	749 679	231311/411	Immeubles de rapport en cours		
231318/418	Autres ensembles immobiliers en cours	6 124 065	7 551 028	231315/415	Bâtiments administratifs en cours		
23138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure en cours	1 675 563	760 260	231318/418	Autres ensembles immobiliers en cours		
232	Immobilisations incorporelles en cours			23138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure en cours		
237-238	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		-291 041	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	123 770 719	123 627 660		**TOTAL DES RECETTES REELLES**	57 016 761	51 243 191
	EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES				**DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES**	66 753 958	72 384 469
	TOTAL	123 770 719	123 627 660		**TOTAL**	123 770 719	123 627 660
139	Subventions d'investissement inscrites au résultat	44 173	668 870	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	4 597 113	6 861 615
145	Amortissements dérogatoires			1068	Autres réserves (sauf compte 10686)		
151	Provisions pour risques (reprises)		4 717 106	139	reprise de subventions	-10 036 024	-9 320 502
157	Provisions pour charges à répartir (reprises)	3 309 451	3 612 644	145	Amortissements dérogatoires		
158	Autres provisions pour charges (reprises)	283 000	71 359	151	Provisions pour risques (dotations)	2 436 727	3 256 872
1688	Intérêts courus	4 520 259	4 584 956	157	Provisions pour charges à répartir (dotations)	3 102 786	4 378 232
28	sorties de composants	3 845 595	10 132 007	158	Autres provisions pour charges (dotations)		1 040 016
29	Provisions pour dépréciations des immobilisations	242 300	119 546	1688	Intérêts courus	7 665 322	8 399 604
39	Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours			20-21	sorties de composants	4 378 512	14 021 389
481	Charges à répartir			271-272	Titres immobilisées (droit de créances)		
49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers	1 400 000	1 459 894	280	Amortissements des immobilisations incorporelles	410 255	439 832
59	Provisions pour dépréciations des comptes financiers			2812	Amortissements des agencements et aménagem		
				2813	Amortissements constructions	60 182 792	55 654 610
				2814	Amortissements constructions sur sol d'autrui	4 210 628	4 014 534
				2815	Amortissements des installations techn., mat et out	15 298	13 618
				2818	Amortissements des immobilisations diverses	344 710	346 496
				282	Amortissements des immobilisations en affectation		
				29	Provisions pour dépréciations des immobilisations	218 000	23 180
				39	Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours		
				481	Charges à répartir		-27
				49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers	2 200 000	2 747 820
				59	Provisions pour dépréciations des comptes financiers		
	CONTREPARTIE RECETTES FONCT	13 644 778	25 366 382		**CONTREPARTIE DEPENSES FONCT**	79 726 119	91 877 287
	EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES	66 081 341	66 510 906		**DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES**		
	TOTAL	79 726 119	91 877 287		**TOTAL**	79 726 119	91 877 287

Désignation de l'office : Habitat 76 — **Exercice : 2023**

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

		BILAN 2022	REALISATION DU BUDGET 2023	BUDGET 2023	BILAN 2023	PREVISIONS BUDGET REVISE 2024	PREVISIONS PREVISION 2025
RESSOURCES	Apports - c/102 et c/103	441	**FR ou IFR (bilan fin exercice précédent)**	**118 415 283**	**118 415 283**	**110 014 006**	**95 744 043**
	Réserves - c/106	383 934 767					
	Report à nouveau - c/110	2 808 067	**CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE**	**52 946 278**	**52 170 460**	**46 364 824**	**47 192 499**
	Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)		Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :				
	Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)	13 473 297	… 775 Cessions d'éléments d'actif	11 130 000	10 525 801	6 600 000	6 600 000
	Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)	112 161 640	… 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)				
	Provisions réglementées - c/14		Augmentation de capitaux propres	7 038 815	6 817 581	5 147 886	4 430 266
	Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)	26 697 401	Augmentation des dettes financières	49 197 946	43 681 148	91 866 551	93 893 588
	Provisions pour gros entretien - c/1572	9 693 594	Annulation de mandats sur exercices clos				
	Amortissements de l'actif immobilisé - c/28	984 565 034	**TOTAL DES RESSOURCES DEGAGEES DANS L'EXERCICE**	**120 313 039**	**113 194 991**	**149 979 261**	**152 116 353**
	Dépréciations des immobilisations -c/29		**INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE**				
	Autres dépréciations d'actifs * - c/39, c/49, c/59	11 232 803	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :				
	Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)	844 352 375	Immobilisations incorporelles	467 990	349 455	340 178	388 733
	Dépôts et cautionnement reçus - c/165	9 542 821	Immobilisations corporelles	80 361 577	78 933 697	123 615 745	129 846 232
	Droits de l'affectant - c/229		Immobilisations financières		-291 041		
	Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC	6 840 481	Réduction de capitaux propres		841 027		
	Intérêts compensateurs (IC) - c/16883		Remboursement des dettes financières	42 941 152	41 763 130	40 293 301	44 870 783
	TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)	**2 405 302 720**	Intérêts compensateurs courus				
EMPLOIS	Immobilisations (valeurs brutes) :		Charges à répartir sur plusieurs exercices				
	Compte 20	8 365 684	Primes de remboursement des obligations				
	Compte 21	2 224 120 670	Annulation de titres sur exercices clos				
	Compte 22 (sauf 229)		**TOTAL DES EMPLOIS REALISES DANS L'EXERCICE**	**123 770 719**	**121 596 268**	**164 249 224**	**175 105 748**
	Compte 23	54 079 482					
	Compte 26		**IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT)**	**-3 457 680**	**-8 401 277**	**-14 269 963**	**-22 989 394**
	Compte 27	321 601					
	Charges à répartir (en net) - c/481						
	Primes de rembt. des obligations (en net) - c/169						
	TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)	**2 286 887 437**					
	Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR) (I) - (II)	**118 415 283**	**Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)**	**114 957 603**	**110 014 006**	**95 744 043**	**72 754 648**
			Fonds propres disponibles (exercice précédent)	**57 559 837**	**57 559 837**	**50 900 984**	**35 765 136**
			IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT) **a**	**-3 457 680**	**-8 401 277**	**-14 269 963**	**-22 989 394**
			corrigés des :				
	Provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572) **a**	36 390 995	Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572) **b**	1 947 062	274 011	370 377	147 046
	Dépôts et cautionnement reçus - c/165 (Hors LA) **b**	9 542 821	Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165 **c**	250 000	124 410	250 000	250 000
	Amortissements courus non échus (ACNE) **c**	14 921 629	Variations des amortissements courus non échus (ACNE) **d**	-929 127	-2 140 844	245 507	-233 132
			Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers				
	TOTAL (a+b+c) (III)	**60 855 445**	**Impact total sur fonds propres disponibles a-(b+c+d+e)**	**-4 725 615**	**-6 658 854**	**-15 135 848**	**-23 153 308**
	Fonds propres disponibles (FR/IFR) - (III) (Evaluation du potentiel financier)	**57 559 837**	**Fonds propres disponibles (Evaluation du potentiel financier)**	**52 834 222**	**50 900 984**	**35 765 136**	**12 611 827**

** 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 2023

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

	2021	2022	2023	Comptes consolidés 2022 des OPH de + 20.000 logts (hors Paris)		Tous OPH 2022
				Moyenne	Médiane	Médiane
I) RATIOS DE STRUCTURE						
FONDS PROPRES (en % des capitaux permanents)	36,77%	37,25%	37,11%	39,50%	-	-
FONDS DE ROULEMENT (en % des capitaux permanents) (**1**)	5,05%	6,09%	5,30%	6,10%	5,80%	7,20%
FONDS DE ROULEMENT (en € par logement géré) (**1**)	1 994	2 415	2 128	2 662	2 119	2 836
FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON (en € par logement géré) (**1**) (**2**)	2 637	2 858	2 800	3 520	3 450	3 303
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON (en € par logement géré) (**1**) (**2**)	1 695	1 794	1 537	2 821	2 488	2 442
PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en € par logement géré)	325	325	351	201	167	239
II) RATIO DE RENTABILITÉ						
AUTOFINANCEMENT BRUT (en % des loyers, hors rembt d'emprunts)	47,44%	45,32%	38,12%	41,19%	-	-
AUTOFINANCEMENT NET (en % des loyers)	13,70%	11,93%	8,24%	10,60%	10,40%	11,50%
III) RATIO DE L'EXPLOITATION COURANTE						
AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE (en % des loyers)	8,35%	3,56%	-0,09%	6,80%	7,00%	7,60%
IMPAYÉS TOTAUX AU 31 DÉCEMBRE (en % des loyers et charges)	7,43%	7,98%	8,16%	8,80%	7,60%	8,00%
TAXE FONCIÈRE nette de l'abattement QPV (en % des loyers)	14,56%	14,82%	15,59%	11,90%	11,60%	13,00%
ANNUITÉS LOCATIVES (en % des loyers) (**1**)	42,72%	45,51%	47,94%	37,80%	38,00%	34,60%
INTÉRÊTS LOCATIFS (en % des loyers) (**1**)	8,23%	9,90%	15,94%	10,22%	-	-
LOYER PAR LOGEMENT GÉRÉ (en € par logement)	3 800	3 860	3 976	4 057	4 056	3 776
CHARGES RECUPEREES PAR LOGEMENT GÉRÉ (en € par logement)	952	1 020	1 214	1 215	1 088	977
TAUX DE RÉCUPÉRATION DE CHARGES	95,80%	95,16%	95,33%	94,15%	94,44%	93,58%
FRAIS DE PERSONNEL (en % des loyers)						
- Récupérable	8,11%	7,01%	6,91%	-	-	-
- Non récupérable	18,04%	18,45%	17,50%	19,70%	18,50%	19,30%
PRODUITS FINANCIERS (en % des loyers)	0,49%	0,93%	1,96%	1,60%	1,20%	1,20%
COUT DE LA MAINTENANCE (en € par logement)	530	548	551	687	698	693
COUT DE FONCTIONNEMENT DIS **(3)**						
- hors CGLLS (en € par logement)	962	1 015	1 059	1 190	1 150	1 083
- avec CGLLS (en € par logement)	981	1 035	1 069	1 304	-	-
COUT DE GESTION CUS (en € par logement) **	948	998	1 045	-	-	-
- avec intéressement	(960)	(1013)	(1057)	-	-	-
RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE (EN K€)	15 852	13 473	6 862	14 188	-	-
NOMBRE DE LOGEMENTS (y compris équivalents logements)	34 600	34 573	34 427	-	-	-

(**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 42,4 M€ en 2020, 41,1 M€ en 2021, 43,7 M€ en 2022 et 31,1 M€ en 2023, 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 2023

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

	2021	2022	2023	Comptes consolidés 2022 des OPH de + 20.000 logts (hors Paris)		Tous OPH 2022
				Moyenne	Médiane	Médiane
FONDS DE ROULEMENT						
EMPLOIS PERMANENTS						
Immobilisations incorporelles nettes	1 239	1 038	948			
Immobilisations de structure nettes	17 759	17 164	16 870			
Immobilisations locatives nettes	1 279 459	1 268 828	1 290 769			
Immobilisations financières nettes	39	322	31			
Emplois permanents =	**1 298 496**	**1 287 352**	**1 308 618**	**1 200 089**	**-**	**-**
RESSOURCES PERMANENTES						
Capitaux propres	502 776	510 627	512 869			
Provisions pour risques et charges	35 201	36 391	36 665			
Dettes financières	829 522	823 836	832 333			
Ressources permanentes =	**1 367 499**	**1 370 854**	**1 381 867**	**1 278 504**	**-**	**-**
FONDS DE ROULEMENT						
- en K€	**69 003**	**83 502**	**73 249**	**77 802**	**-**	**-**
- en % des ressources permanentes	5,05%	6,09%	5,30%	6,10%	5,80%	7,20%
- en mois de dépense	6,92	7,88	6,04	-	-	-
- en € par logement	1 994	2 415	2 128	2 662	2 119	2 836
FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON						
- en K€	**91 252**	**98 805**	**96 407**	**102 899**	**-**	**-**
- en mois de dépense	9,16	9,32	7,95	**-**	**-**	**-**
- en € par logement	2 637	2 858	2 800	3 520	3 450	-
POTENTIEL FINANCIER						
- en K€	**24 433**	**37 568**	**26 917**	**53 770**	**-**	**-**
- en € par logement	706	1 087	782	1 840	1 369	2 045
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON						
- en K€	**58 660**	**62 016**	**52 916**	**82 455**	**-**	**-**
- en € par logement	1 695	1 794	1 537	2 821	2 488	2 442
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT						
ACTIF CIRCULANT						
Opérations préliminaires et réserves foncières	12 572	14 970	8 435			
Stocks	6 797	4 915	3 736			
Créances d'exploitation	27 454	29 772	35 165			
Créances diverses	4 225	5 154	7 768			
Comptes de régularisation	1 325	1 446	1 381			
Actif circulant =	**52 373**	**56 257**	**56 485**	**90 785**	**-**	**-**
DETTES A COURT TERME						
Opérations préliminaires et réserves foncières	7 460	15 695	11 142			
Subventions et emprunts accession	0	0	0			
Dettes d'exploitation	23 335	21 803	21 329			
Dettes diverses	18 756	16 028	15 434			
Comptes de régularisation (y compris amortissements courus)	18 508	19 589	21 229			
Dettes à court terme =	**68 059**	**73 115**	**69 134**	**112 348**	**-**	**-**
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT						
- en K€	**-15 686**	**-16 858**	**-12 649**	**-21 562**		
- en € par logement	-453	-488	-367	-759	-556	-520
- en % du quittancement	-9,54%	-9,99%	-7,08%	-13,90%	-11,70%	-11,10%
TRESORERIE NETTE AU 31/12						
- en K€	**84 689**	**100 360**	**85 897**	**99 977**	-	-
- en mois de quittancement	6,18	7,14	5,77	7,50	6,70	8,00
- en mois de dépenses	8,50	9,47	7,08	4,70	4,40	5,10
- en € par logement	2 448	2 903	2 495	3 420	2 680	3 358
TRESORERIE MOYENNE						
- en K€	**89 721**	**100 029**	**93 890**	-	-	-
- en € par logement	2 593	2 893	2 727	-	-	-
DISPOSITIF DE GESTION PRUDENTIELLE (1)						
Autofinancement net HLM / (Produits des activités (comptes 70) + Produits financiers)						
- de l'année	13,10%	11,34%	7,77%	10,20%	9,60%	11,30%
- en moyenne sur les 3 derniers exercices	17,21%	14,16%	10,73%	11,20%	11,90%	12,40%
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.

Notre raison d'être :

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

Suivez notre activité sur
www.habitat 76.fr