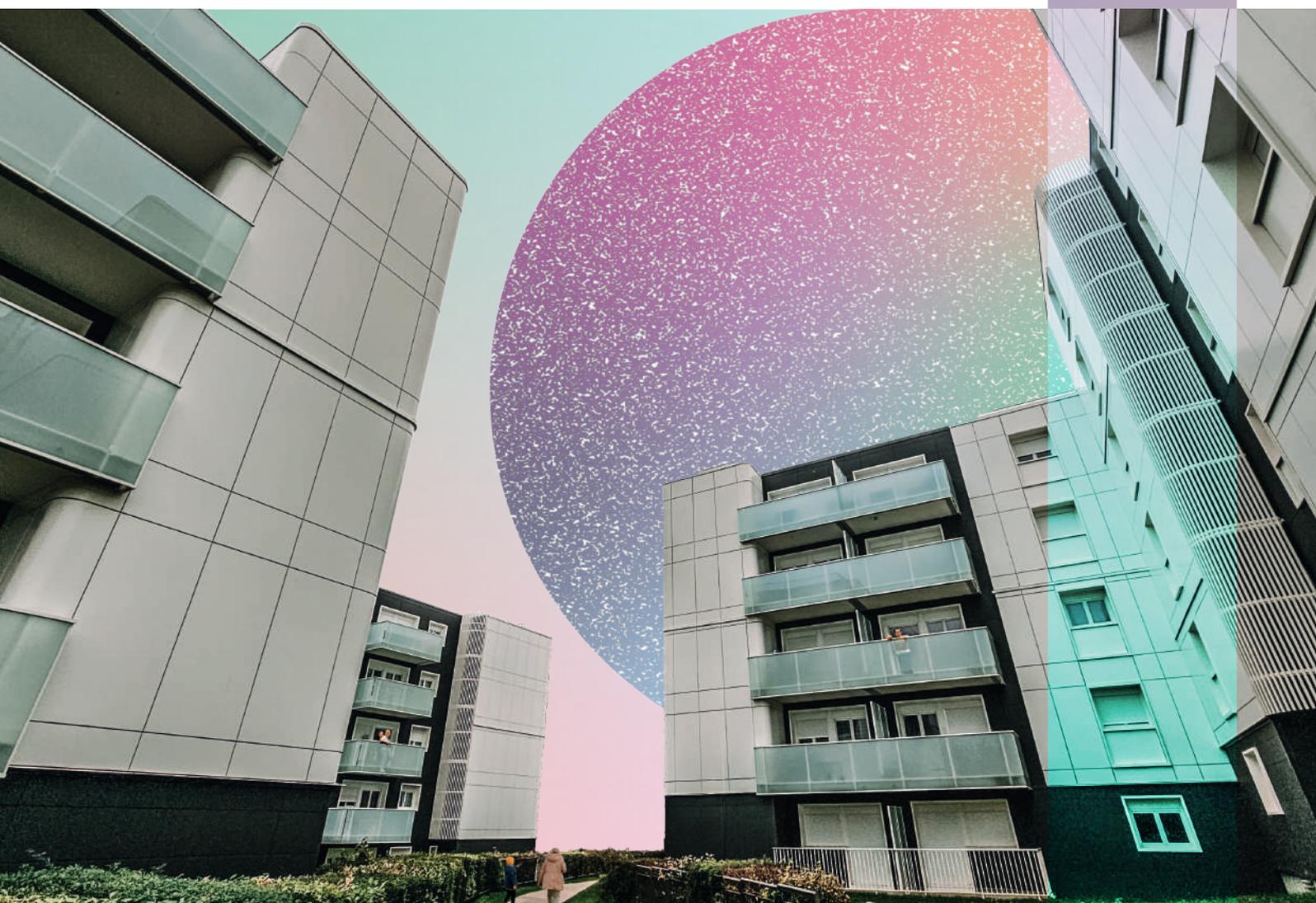


Budget 2024 exécution situation financière



Sommaire

Budget 2024 – Execution

La section de fonctionnement

- Le résultat
- Les comptes de charges et produits

La section d'investissement

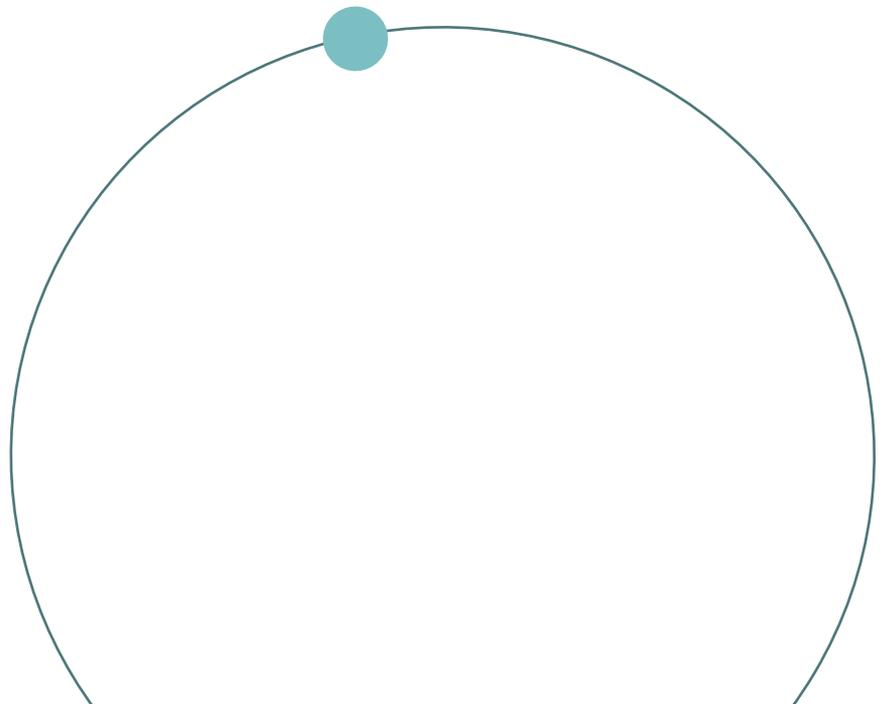
- La réalisation du budget par chapitres

Situation financière au 31 décembre 2024

L'exploitation

La structure financière

Conclusion



Budget 2024



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 2024 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 souhaité formuler.

Le résultat

Présentation générale

Le projet de budget pour 2024 a été arrêté avec un excédent de charges de 2 441 721 €, selon la décomposition suivante :

Déficit issu de l'exploitation après RLS
= -16 969 663 €

- **Déficit issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = -7 669 663 €**
- Dont ventes de CEE = 1 539 000 €
- Dont SLS = 70 655 €
- **RLS = -9 300 000 €**

Excédent issu des éléments exceptionnels
= 14 527 942 €

- Dont plus-values de cessions immobilières = 5 400 000 € (affectation obligatoire en fonds propres)
- Dont dégrèvements de TFPB obtenus au titre des travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie = 7 223 000 €
- Dont financement des terrains antérieurement acquis = 1 904 942 €

L'exécution du budget fait ressortir un résultat de **2 028 914 €** représentant la différence entre :

- Le montant total des produits = **237 105 667 €**
- Le montant total des charges récupérables = **44 185 586 €**
- Le montant total des charges non récupérables = **190 891 167 €**

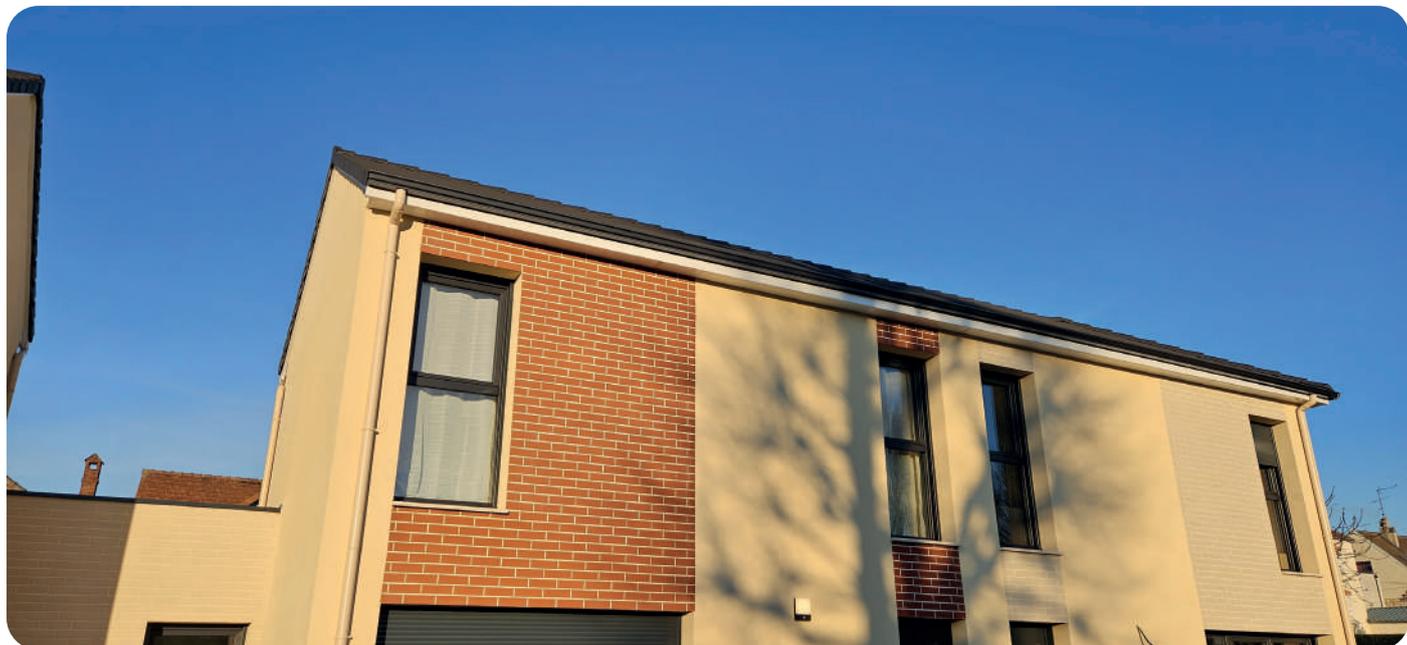
et se décompose comme suit :

Déficit issu de l'exploitation après RLS
= -15 750 839 €

- **Déficit issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = -6 489 999 €**
- Dont ventes de CEE = 977 060 €
- Dont SLS = 89 169 €
- **RLS = -9 260 841 €**

Excédent issu des éléments exceptionnels
= 17 779 753 €

- Dont plus-values brutes de cessions immobilières = 7 013 296 € (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 = 8 138 327 €
- Dont financement des terrains antérieurement acquis = 2 628 130 €



Ainsi, l'écart entre le résultat définitif et le résultat prévisionnel **(+4,5 M€)** s'explique essentiellement par :

Au niveau de l'exploitation (+1,2M€) :

- Les amortissements, en raison de décalages dans la réalisation des travaux d'amélioration et de construction **(-1,4 M€)**
- La reprise des soldes de Provisions pour Renouvellement de Composants (PRC) disponibles à l'issue des sorties du patrimoine des résidences pour personnes âgées « les Sources » à Bolbec et « les Myosotis » à Tourville-la-Rivière, conservées en contrepartie du remboursement des emprunts restants dûs pour ces résidences, en accord avec le gestionnaire **(+0,8 M€)**
- Les produits financiers, en raison du niveau moyen de placement des excédents de trésorerie supérieur aux prévisions, et des placements souscrits à des conditions favorables non prévus au budget **(+0,5 M€)**
- Les charges de personnel, qui intègrent des économies sur le poste intérim **(+0,3 M€)**
- La CGLLS **(-0,3 M€)**, en raison de la baisse du taux de cotisation principale et des paramètres de calcul du dispositif de lissage de la RLS
- La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) **(-0,2 M€)**, en raison de l'évolution du coefficient de revalorisation appliqué aux valeurs locatives (+3,9% contre +5,0% au budget)
- Le gros entretien programmé **(+0,7 M€)**, intégrant les impacts des nouveaux besoins patrimoniaux identifiés sur les 3 prochaines années sur la provision constituée à ce titre
- Les ventes de CEE **(-0,6 M€)**, en raison de reports de dossiers sur 2025
- Les dépenses en entretien et maintenance du patrimoine **(+0,5 M€)**, en raison de l'évolution des besoins constatés en matière de travaux à la relocation
- L'évolution des impayés, impactant la provision pour créances locataires constituée à ce titre **(+0,4 M€)**
- Divers éléments non significatifs **(-0,1 M€)**, correspondant principalement à des provisions constituées pour couvrir d'une part les VNC de groupes dont la démolition est programmée, et d'autre part les besoins en PRC de certains établissements à redevances

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

- Les dégrèvements de TFPB **(+0,9 M€)**, en raison principalement d'une réévaluation des montants demandés au regard des subventions perçues sur les opérations éligibles au dispositif
- La plus-value nette réalisée sur les cessions d'éléments d'actifs **(+1,6 M€)**, dont l'affectation vous est proposée dans le rapport dédié présenté ce jour (vente de 72 logements contre 60 au budget)
- Le financement des terrains antérieurement acquis suite à la clôture financière de plusieurs opérations **(+0,6 M€)**

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

Exécution du budget

Charges (en millions d'euros)		Budget		Réalisé	
	Chap	Charges récup.	Charges non récup.	Charges récup.	Charges non récup.
Achats	60	24,81	0,93	19,52	1,85
Services extérieurs	61	7,53	22,49	6,85	22,82
Autres services extérieurs	62	1,91	6,15	2,36	4,76
Impôts, taxes et vers. assimilés	63	6,61	24,53	6,42	24,49
Charges de personnel	64	9,53	22,87	9,04	22,82
Autres charges de gestion courante	65	0,05	3,44	-	6,62
Charges financières (y compris dotation aux provisions)	66	-	25,29	-	25,11
Charges exceptionnelles (y compris dotation aux provisions)	67	-	3,12	-	7,23
Dotation aux amortissements et provisions (hors éléments financiers et exceptionnels)	68	-	70,94	-	75,19
Total charges		50,44	179,76	44,19	190,89
Total charges			230,20		235,08

Produits (en millions d'euros)		Budget	Réalisé
	Chap	Produits	Produits
Vente d'immeubles	701	-	0,61
Récupération des charges locatives	703	47,84	42,18
Loyers (yc RLS)	704	139,46	139,39
Prestations de services	706	0,15	0,16
Produits des activités annexes	708	3,07	3,07
Production stockée	71	-	0,37
Production immobilisée	72	1,10	1,03
Subventions d'exploitation	74	0,01	0,06
Produits de gestion courante	75	1,60	1,01
Produits financiers (y compris reprises s/prov.)	76	2,19	2,73
Produits exceptionnels	77	23,82	33,59
Reprise s/amortis. et provisions (hors éléments financiers et exceptionnels)	78	7,47	11,92
Transfert de charges	79	1,05	0,99
Total produits		227,76	237,11

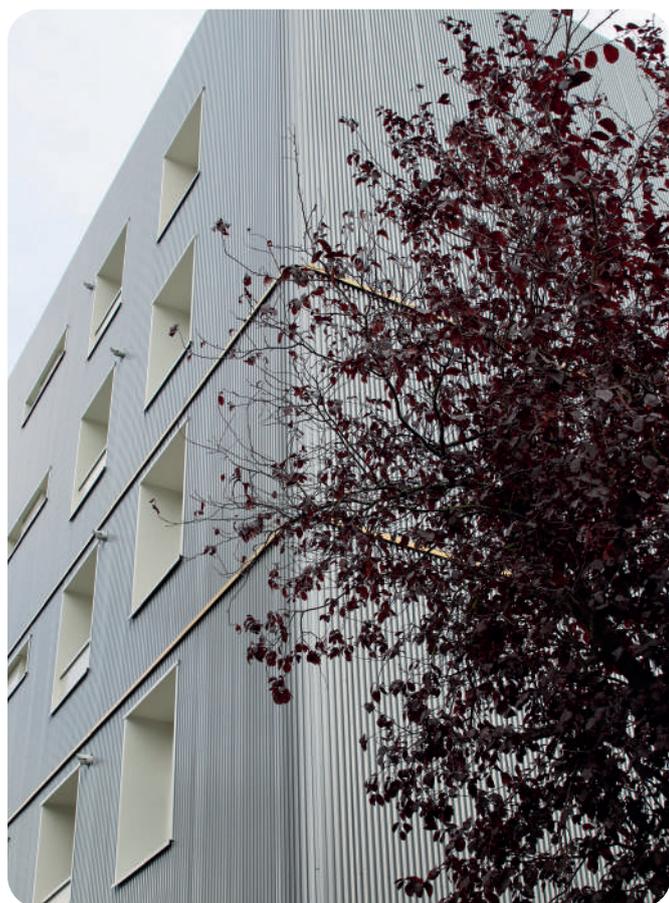
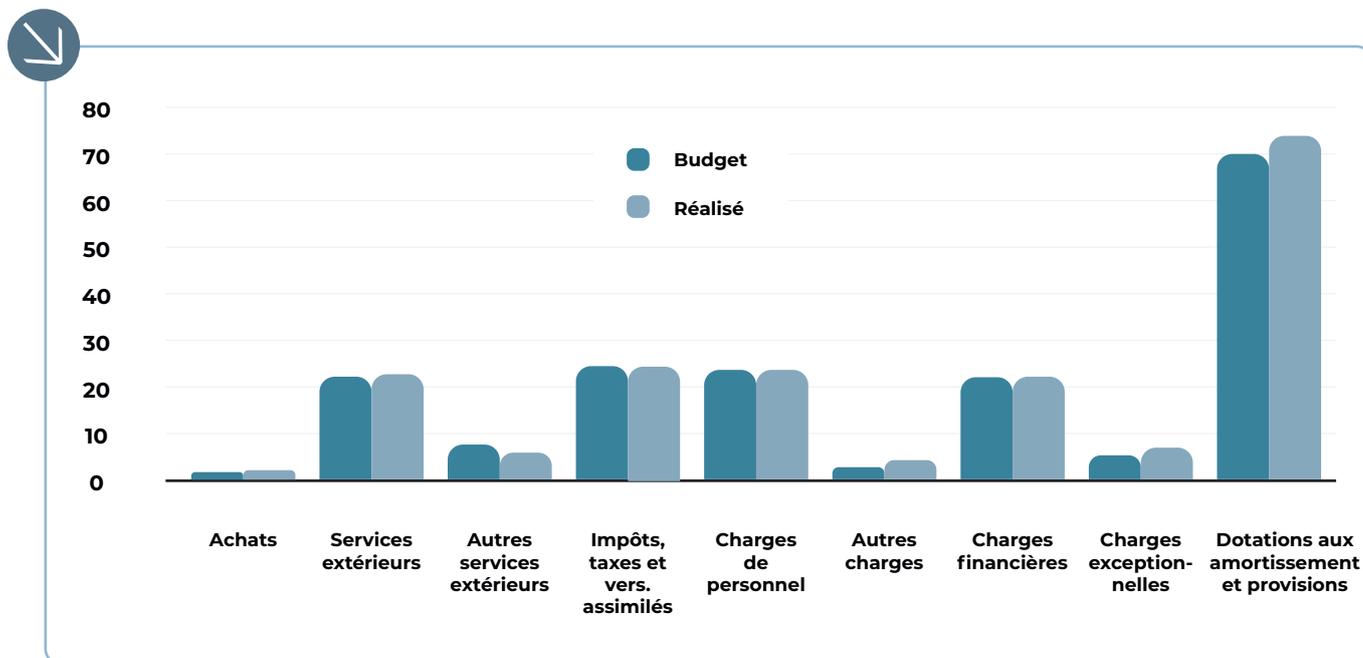


En masse, l'exécution du budget se révèle supérieure aux prévisions arrêtées en fin d'année 2023 de 2,12% en charges et de 4,10% en produits.

Les comptes de charges et produits

Les comptes de charges non récupérables

179,76 M€ de dépenses non récupérables ont été budgétées au titre des différents chapitres, pour un réalisé de **190,89 M€**, soit **+6,19%** s'expliquant essentiellement par :



Chapitre 60 : achats (+914 K€)

Résultant notamment :

- De la comptabilisation des coûts afférents aux opérations d'aménagement sur les communes de Bois-Guillaume, Saint-Nicolas-d'Aliermont et Saint-Arnoult, et aux logements en accession (Bois-Guillaume « Aubelière », Sotteville-lès-Rouen « Raspail » et « Bertel ») compensée par des produits (vente de ces logements et valorisation des stocks) :

Achat de terrains	-86 K€
Achat de travaux et VRD	1 044 K€
Frais annexes de construction	11 K€

- Du coût des carburants (**+27 K€**), en raison d'une utilisation des véhicules de la flotte automobile plus importante qu'estimée au budget, les niveaux de consommation réelle des véhicules de la nouvelle flotte automobile excédant par ailleurs les estimations des constructeurs,
- De la baisse des besoins en fournitures de bureau (enveloppes, imprimés, papier) et en équipements à destination du personnel de proximité (**-74 K€**).

Chapitre 61 : services extérieurs (+322 K€)

↳ Sous-traitance (-87 K€)

En raison principalement :

- De moindres interventions d'entretien des espaces verts et de maintenance des aires de jeux, conséquence des mauvaises conditions météorologiques subies en 2024, conjuguées au report en 2025 de plantations d'arbres en vue de développer les micro-forêts **(-99 K€)**
- D'une augmentation des besoins en évacuation des encombrants, accentuée par le coût du nouveau marché plus onéreux que le précédent **(+124 K€)**
- De moindres besoins en gardiennage et enlèvement des véhicules épaves **(-44 K€)**, visite de contrôle sur les installations de sécurité **(-18 K€)**, et maintenance des équipements de sécurité des bureaux du Spatium **(-17 K€)**
- Du renouvellement en 2024 du marché relatif à l'externalisation des archives à de meilleurs tarifs qu'estimés au budget **(-12 K€)**

↳ Locations (-76 K€)

En raison principalement d'un changement de stratégie concernant la gestion de la flotte de PC portables avec l'acquisition progressive jusqu'en 2027 de ces équipements actuellement en location, en lien avec l'objectif d'allongement de leur durée de vie de 2 ans dans le cadre de la démarche « Numérique Responsable ».

↳ Gros Entretien (+168 K€)

En raison notamment :

- De dépenses sur des résidences foyers **(+211 K€)**, faisant l'objet de reprises sur provisions comptabilisées au chapitre 78
- Des réalisations de travaux de gros entretien programmés **(-45 K€)**, portant principalement sur l'entretien des parties communes **(-409 K€)** et le remplacement des ensembles d'entrée **(-87 K€)**, compte tenu de reports de programmation des travaux. À contrario, certains postes comme les ravalements de façades **(+258 K€)**, le remplacement des portes palières et acoustiques **(+72 K€)**, ainsi que l'entretien des terrasses **(+64 K€)** présentent une consommation supérieure au budget, eu égard à l'anticipation de certains projets.

↳ Entretien (+586 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 **(+518 K€)**.

↳ Assurance (-231 K€)

- Ce poste intègre les primes relatives à l'ensemble des contrats d'assurance, dont celles de la dommage ouvrage qui ont été surestimées (-60 K€).

Son évolution tient compte également :

- De la non-souscription à l'assurance couvrant les risques de cybercriminalité en 2024 (souscription en janvier 2025) (-65 K€)
- D'une stabilité des coûts d'assurance, le budget 2024 ayant été estimé sur la base d'une hausse des tarifs.





Chapitre 62 : autres services extérieurs (-1384 K€)

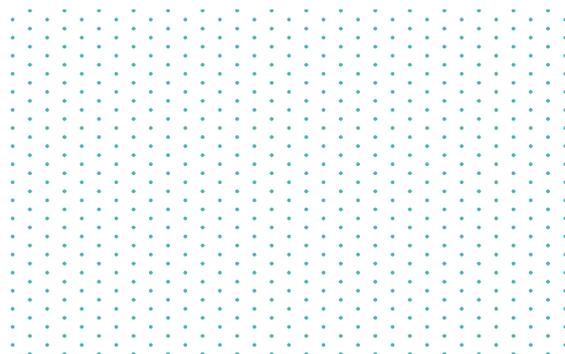
En raison principalement :

- Du moindre recours au personnel intérimaire **(-368 K€)**, lors de remplacements de collaborateurs administratifs, en lien avec la diminution de l'absentéisme,
- De la redevance CGLLS **(-300 K€)** compte tenu de la baisse du taux de cotisation principale à 2,733% contre 2,751% au budget conjuguée à l'évolution des paramètres de calcul du dispositif de lissage de la RLS
- Des décalages de réalisation de certains diagnostics techniques **(-294 K€)** relatifs à l'amiante, aux installations électriques et gaz, et aux Diagnostics de Performance Energétique (DPE)
- De sous-consommations de diverses missions d'accompagnement sur des projets informatiques en raison de décalages de projets **(-175 K€)**
- De la baisse des frais postaux et de télécommunications **(-108 K€)**, résultant principalement des tarifs obtenus dans le cadre du renouvellement du marché de téléphonie mobile plus avantageux qu'estimés au budget, ainsi que d'une surestimation des dépenses liées à l'affranchissement et à l'externalisation de la mise sous plis et de l'envoi des courriers,
- De divers éléments non significatifs **(-139 K€)**, dont notamment les dépenses relatives aux frais de publicité et à l'externalisation de solutions informatiques, pour les mêmes raisons liées à l'avancement de projets.

Chapitre 63 : impôts et taxes (-44 K€)

En raison notamment :

- De la baisse de la Taxe Foncière **(-239 K€)**, s'expliquant par une hausse de 3,9% pour le parc locatif contre 5% prévu au budget
- De la taxe sur les salaires **(+36 K€)**, sur la prévoyance et les frais de santé **(+87 K€)**, dont le calcul est adossé à la masse salariale
- De l'impact de la refonte du calcul de la taxe sur les véhicules de société **(+72 K€)**, désormais intitulée « taxe sur l'affectation des véhicules à des fins économiques », composée d'une taxe sur les émissions de CO2 et d'une autre sur les émissions de polluants atmosphériques.



Chapitre 64 : charges de personnel (-53 K€)

Ce chapitre tient compte :

- Des revalorisations du SMIC de 1,13% au 1^{er} janvier 2024 et de 2,00% au 1^{er} novembre 2024
- De l'ensemble des mesures arrêtées en Négociations Annuelles Obligatoires (NAO), représentant 4,1% de la masse salariale brute, incluant notamment une revalorisation collective des salaires de 3% (1,13% en janvier 2024 et 1,87% en juillet) et une enveloppe individuelle de 1,5%
- Des résultats obtenus en matière d'intéressement, compte tenu de la performance observée en 2024 moindre que les années précédentes

Il tient compte également :

- De l'arrivée à terme de recrutements spécifiques en fin d'année 2023 et début 2024, dont celui de psychologue au travail
- Des effets des réorganisations internes effectuées au cours de l'année, notamment après le départ du Directeur Administratif et Financier
- Du déploiement de nouveaux métiers liés à la proximité
- Du succès du dispositif de monétisation des jours de RTT auprès des collaborateurs, dont la non-imposition instaurée par la loi de finance rectificative pour 2022 pour faire face à l'inflation et améliorer le pouvoir d'achat des salariés est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Chapitre 65 : autres charges de gestion courante (+3 184 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, relative d'une part aux travaux d'investissement réalisés **(+923 K€)**, et d'autre part aux remboursements de provisions pour renouvellement des composants (PRC) à l'issue des transferts de propriétés de résidences foyers **(+1 697 K€)**, notamment les résidences étudiantes « Pléiades » et « Capelle » à Mont-Saint-Aignan prévus initialement en 2025
- Des charges liées au surendettement et aux effacements de dettes des locataires décidés par la justice **(+549 K€)**, faisant l'objet d'une reprise au chapitre 78.



Chapitre 66 (y compris compte 686) : charges financières (-175 K€)

Résultant notamment :

- De l'évolution des indices et taux sur lesquels les prêts sont indexés **(-274 K€)**, dont :
 - ◊ le taux d'inflation (-403 K€),
 - ◊ l'EURIBOR 3 mois (+129 K€).
- De décalages dans les dates de mobilisation de fonds au titre du financement des opérations d'amélioration et de construction **(+89 K€)** ;
- Du coût des instruments de couverture de la dette souscrits par l'Office (SWAP) **(+10 K€)**.

Chapitre 67 : charges exceptionnelles (+4 112 K€)

Principalement :

- De la valeur nette comptable (VNC) des résidences étudiantes « Pléiade 1 & 2 » et « Jean Capelle 1 & 2 » à Mont-Saint-Aignan **(+2 910 K€)**, en raison de leur transfert de propriété aux gestionnaires en fin d'année 2024, initialement prévu en 2025, et faisant l'objet d'une reprise de subvention au chapitre 77
- Des dépenses au titre des sinistres subis par l'Office, en hausse notamment suite aux dégâts provoqués par le passage de la tempête CIARA **(+418 K€)**, couverts par les indemnités d'assurance au chapitre 77
- De la vente de 72 logements locatifs induisant la comptabilisation de leur valeur nette comptable (VNC) (contre 60 logements prévus au budget), la VNC moyenne par logement vendu étant par ailleurs plus élevée que celle estimée au budget **(+386 K€)**
- De la valeur nette comptable issue de la vente d'un terrain sur la commune de Petit-Couronne au promoteur Ananas Immobilier **(+227 K€)** afin de réaliser une opération de construction neuve de 77 logements, dont 32 appartements financés en LLI sont réservés à habitat 76
- Des valeurs nettes comptables des composants remplacés **(+33 K€)**
- De charges exceptionnelles sur opérations de gestion **(+83 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 (-180 K€), les initiatives dans le cadre du projet « La cagnotte » (-150 K€), les régularisations de comptes fournisseurs et locataires (+170 K€), les dépenses constatées dans la réalisation des divisions parcellaires préalables à la vente de pavillons en lotissement (+113 K€), la prise en charge par habitat 76 des boucliers tarifaires non obtenus afin d'éviter aux locataires des résidences concernées une régularisation des charges locatives trop importante (+70 K€), et les frais relatifs à des affaires contentieuses (+28 K€).



Chapitre 68 : dotations aux amortissements et provisions (+4 251 K€)

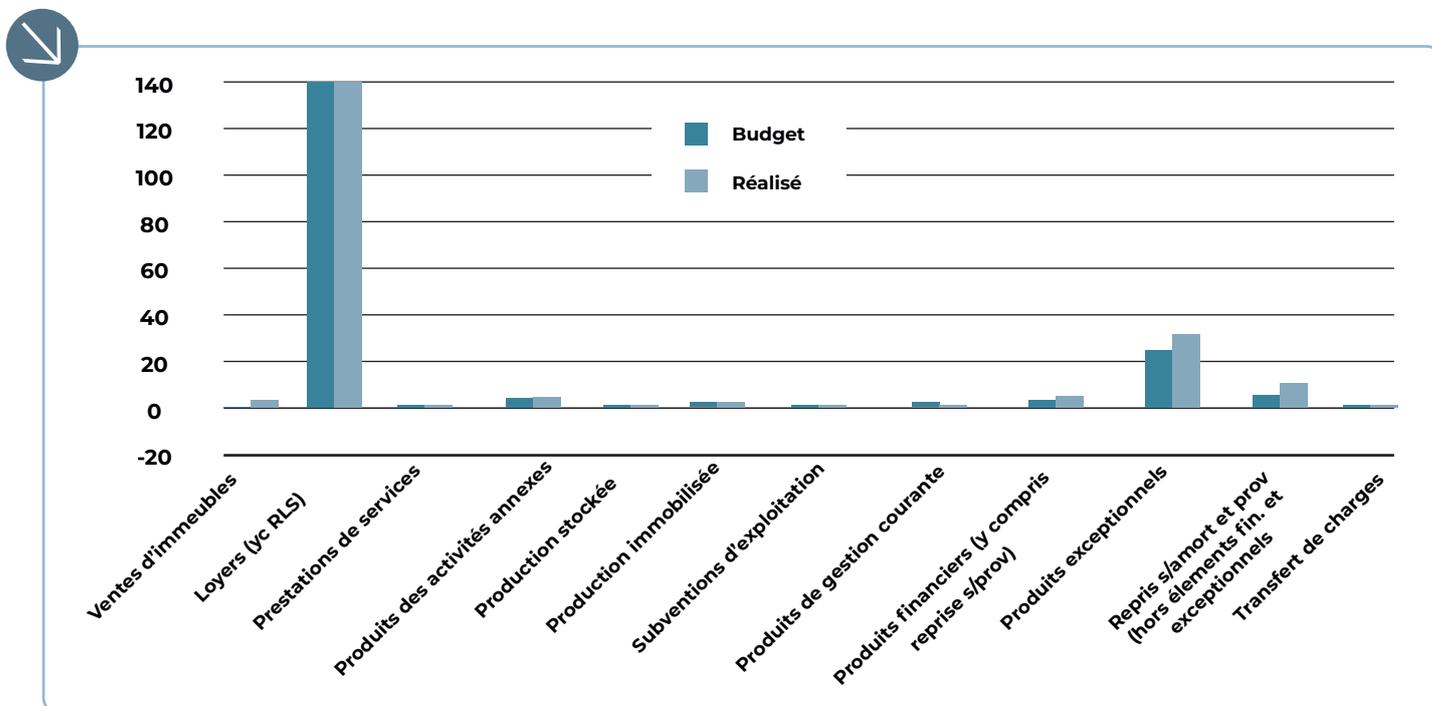
Pour les amortissements (-1 394 K€) en raison principalement du décalage constaté dans la réalisation de certains programmes de construction et d'amélioration.

Pour les provisions (+5 645 K€) en raison principalement :

- D'une provision constituée pour couvrir le risque d'appel suite à un jugement favorable à l'Office au titre d'un contentieux l'opposant à la société Eiffage Construction, dans le cadre d'une opération de réhabilitation à Canteleu « Cité Verte » **(+1 840 K€)**
- De l'ajustement de la provision pour gros entretien pour les copropriétés, les RPA, les foyers et les résidences universitaires **(+959 K€)**, et de celle affectée à la couverture de la VNC des foyers et RPA en cas de cession **(+13 K€)**
- D'un complément de dotation à la provision pour gros entretien **(+703 K€)**, compte tenu des besoins patrimoniaux identifiés sur les 3 prochaines années
- De nouvelles dotations à la provision pour couvrir d'une part les valeurs nettes comptables des résidences « Maréchal Foch » au Trait **(759 K€)**, « Les Mouettes » à Saint-Nicolas-d'Aliermont **(57 K€)** et « Chemin rural » à Saint-Arnoult **(35 K€)**, celle prévue au budget au titre de la démolition de la RPA « Saint-Louis » située à Mont-Saint-Aignan n'étant plus nécessaire **(-74 K€)**, et d'autre part les coûts du projet de démolition d'un logement situé rue Jules Grevy à Bolbec **(188 K€)**
- De l'ajustement de la provision pour les créances douteuses concernant les locataires **(+437 K€)**, conséquence de l'évolution des impayés constatée au cours de l'année 2024, et du complément de dotation pour les impayés des débiteurs divers **(+58 K€)**
- De diverses dotations relatives aux salaires et charges (provision pour risques, retraites, congés capitalisés et CET) **(+669 K€)**.

Les comptes de produits hors récupération des charges locatives

Budgétés à hauteur de **179,45 M€**, ils ont été réalisés pour **194,45 M€**, soit +8,35%.



Chapitre 70 : produits des activités (+551 K€)

Résultant notamment :

- Des ventes non budgétées de logements en location accession sur les résidences « Salammbô » à Rouen, « Les Bruyères » à Saint-Etienne-du-Rouvray et « Raspail » à Sotteville-lès-Rouen **(+612 K€)**
- Des loyers **(-70 K€)**, notamment :
 - ◊ Des pertes de loyers consécutives à la vacance de logements (3,86% contre 3,75% prévu au budget, soit **+122 K€**)
 - ◊ Des décalages de réceptions de travaux de constructions neuves et de réhabilitations **(-400 K€)**
 - ◊ Des redevances des résidences foyers, intégrant l'évolution des taux d'intérêts au cours de l'année 2024 **(+156 K€)**
 - ◊ De la révision triennale des redevances des gendarmeries acquises en 2021 à Buchy, Quincampoix, Rouen et Tôtes **(+146 K€)**
 - ◊ De la surestimation de la RLS **(-39 K€)**
 - ◊ De divers ajustements (supplément de loyer de solidarité (SLS), vacance des garages (18,6%) et des locaux, révisions de loyers professionnels, loyers des locataires en location-accession) **(+111 K€)**
- De la signature de nouvelles conventions d'implantation d'antennes de téléphonie mobile sur différents sites et de la revalorisation des conditions tarifaires de certaines conventions existantes dans le cadre du passage à la 5G **(+137 K€)**
- Des indemnités liées à la production théorique d'électricité générée par les panneaux photovoltaïques, moindres qu'escomptées en raison du faible ensoleillement de l'année 2024 **(-138 K€)**. Ces indemnités sont consécutives à la mise à l'arrêt par l'exploitant en juillet 2022 de l'ensemble des installations à la suite d'un sinistre à Déville-lès-Rouen



Chapitre 71 : production stockée (+368 K€)

Ce chapitre enregistre d'une part la variation de stock de logements générée par l'activité d'accession, notamment les groupes suivants : Bois-Guillaume « Aubelière », Rouen « Résidence Salammbô », Saint-Etienne-du-Rouvray « Les Bruyères », Sotteville-lès-Rouen « Raspail » et « Bertel » **(-437 K€)**, et d'autre part la variation de stock de terrains à aménager (Bois-Guillaume « rue Herbeuse » et Saint-Arnoult « les Jardins du Bocage » **(+805 K€)**).

Chapitre 72 : production immobilisée (-73 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.

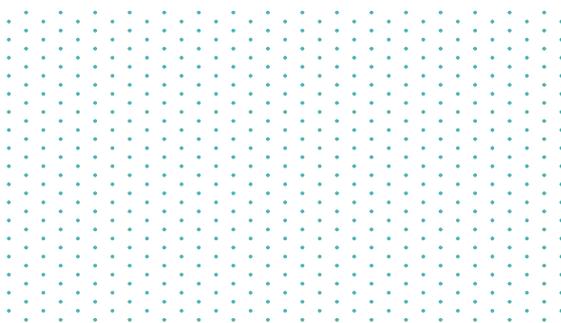
Chapitre 74 : subventions d'exploitation (+43 K€)

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 **(+4 K€)**.

Par ailleurs, **28 K€** ont été perçus dans le cadre du Fonds de Soutien à l'Innovation pour le réemploi de matériaux, en lien avec le marché conclu en 2024 avec une entreprise d'insertion « Les Batineurs » pour une étude sur le potentiel de réemploi et à l'adhésion à la plateforme Pirée, **14 K€** en contrepartie de droits de réservation de logements pour les communes de Grand-Couronne, Mont-Saint-Aignan et Dieppe, **10 K€** dans le cadre de la création d'une micro-forêt au sein de la résidence « Paul Langevin » au Petit-Quevilly et **2 K€** dans le cadre du renouvellement du label Quali'Hlm, intégrant la mention « Accompagnement du vieillissement ».

Chapitre 75 : autres produits de gestion courante (-586 K€)

Ce poste enregistre principalement les produits relatifs à la vente de certificats d'économie d'énergie **(-562 K€)**, en raison de reports de dossiers sur 2025.





Chapitre 76 (y compris 786) : produits financiers (+535 K€)

En raison essentiellement :

- Des placements effectués dans l'année plus importants qu'escomptés **(+586 K€)**, compte tenu du niveau moyen de trésorerie constaté sur l'année, soit 81 M€ contre 60 M€ prévus au budget (+386 K€) et du placement fin août 2024 de 15 M€ pour une durée de 12 mois sur des dépôts à terme (DAT) à un taux de 3,75%, non prévu au budget 2024 (+200 K€)
- De gains générés par les instruments de couverture de la dette souscrits par l'Office (SWAP), moins élevés qu'estimés au budget **(-51 K€)**

Chapitre 77 : produits exceptionnels (+9 771 K€)

Compte tenu principalement :

- Des reprises de subventions **(+2 986 K€)**, essentiellement à la suite de sorties d'actifs, notamment le transfert des propriétés au 31 décembre 2024 des résidences CROUS « Pléiades 1 & 2 » et « Jean Capelle 1 & 2 » à Mont-Saint-Aignan, initialement prévu début 2025 (+3 000 K€), et à l'ajustement des reprises prévues au budget en lien avec les décalages d'opérations de travaux d'investissement (-14 K€)
- De la vente de 72 logements contre 60 prévus au budget **(+2 000 K€)**, ainsi que des ventes non budgétées d'un terrain à Petit-Couronne à Ananas Immobilier **(+160 K€)** dans le cadre de la réalisation d'une opération de construction neuve, comme évoqué au chapitre 67 « Charges exceptionnelles », et de matériels informatique **(+7 K€)**
- De pénalités perçues dans le cadre d'affaires contentieuses avec la société Eiffage Construction, dans le cadre d'une opération de réhabilitation à Canteleu **(1 840 K€)** et de construction à Déville-lès-Rouen **(530 K€)**
- De dégrèvements de TFPB **(+928 K€)**, en raison notamment d'une réévaluation de certains montants demandés au regard des subventions perçues
- D'indemnités d'assurances au titre des sinistres **(+531 K€)**, eu égard aux dégâts provoqués par la tempête CIARA sur une partie du patrimoine, comme évoqué au chapitre 67 « Charges exceptionnelles »
- De produits exceptionnels divers **(+789 K€)** : principalement des apurements de comptes fournisseurs et locataires au titre de la déchéance quadriennale (+423 K€), des pénalités contractuelles dans le cadre des marchés (+152 K€), et des frais de dossiers SLS (+144 K€).

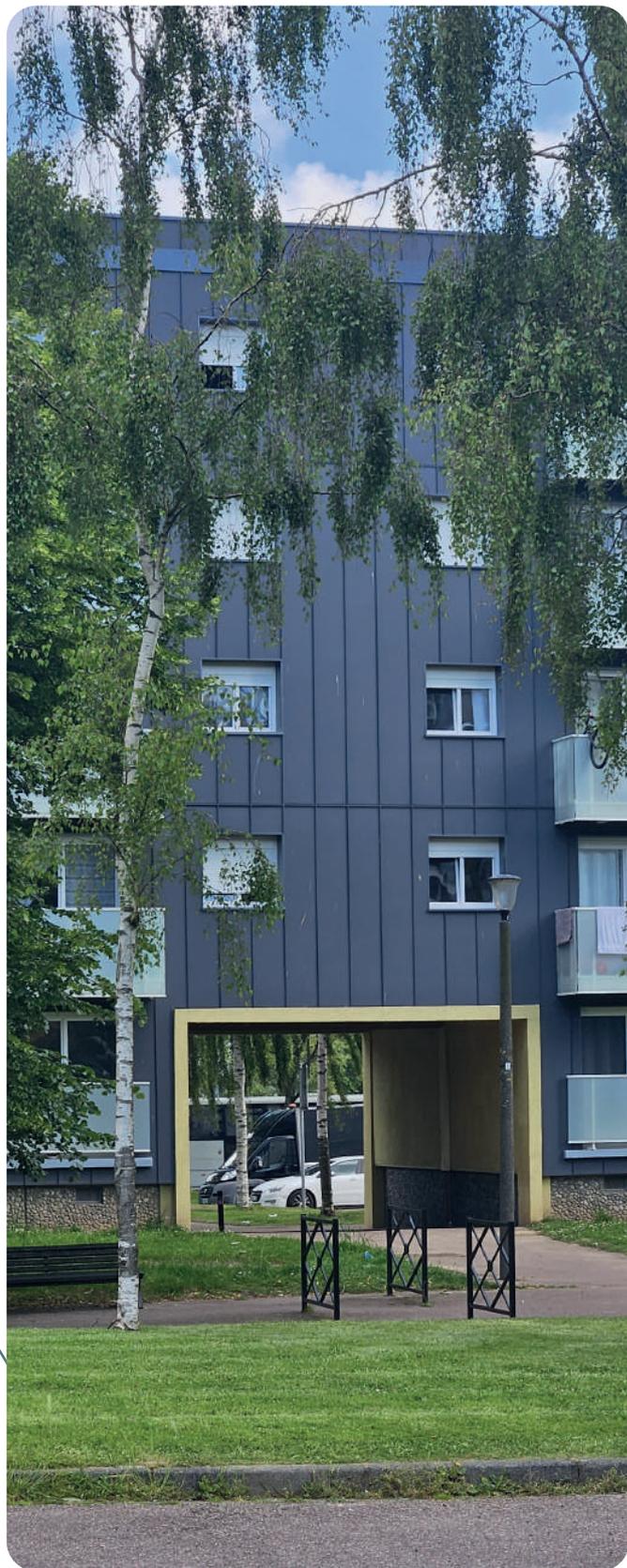
Chapitre 78 : reprises sur provisions (+4 450 K€)

En raison :

- Des reprises effectuées au titre des travaux des RPA, Foyers et Résidences Universitaires **(+1 135 K€)**, et de celles comptabilisées en contrepartie des soldes de PRC disponibles remboursées aux gestionnaires **(+1 699 K€)** pour les résidences faisant l'objet d'un transfert de propriété, notamment les résidences Pléiades et Capelle à Mont-Saint-Aignan, ainsi que celles conservées en accord avec les gestionnaires **(+782 K€)**
- Des reprises relatives à des dossiers du personnel **(+250 K€)**, et à l'ajustement de diverses provisions relatives aux salaires et charges (congrés capitalisés et CET, médaillés) **(+35 K€)**
- Des autres reprises sur provisions **(+549 K€)** (créances locataires, débiteurs divers, démolitions,...).

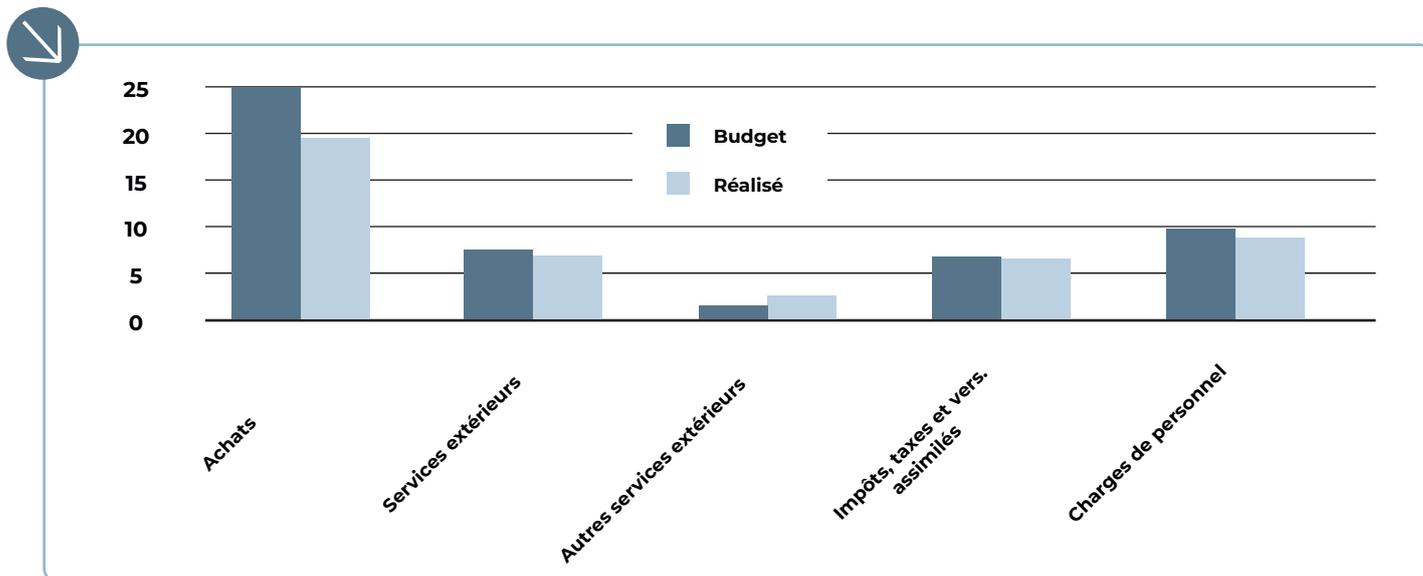
Chapitre 79 : transferts de charges (-68 K€)

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



Les comptes de charges récupérables

50,44 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 **44,19 M€**, soit **-12,39%** s'expliquant essentiellement par :



Chapitre 60 : achats (-5 284 K€)

Ce chapitre tient compte de l'ajustement des consommations constatées pour les postes suivants, et intègre les effets du « bouclier tarifaire » présenté ci-après, lequel a été sous-estimé au moment du budget par manque de visibilité sur les conditions de maintien du dispositif :



Gaz (-2 464 K€)

Ce poste tient compte du tarif du gaz fixé dans le marché conclu avec EDF à 295 € TTC/MWH pour 2023 et 2024, limité par le bouclier tarifaire à 173 € TTC en moyenne contre 196 € TTC estimé au budget. Il tient également compte du raccordement à des réseaux de chaleur urbains biomasse de 686 logements au cours de l'année (Le Havre « Champs Baretts » et « Sous-Brotonne », Darnétal « Centre »), non prévu au budget.



Electricité (-1 246 K€)

Ce poste intègre les tarifs fixes des marchés de fourniture d'électricité des parties communes (2024-2025) et des résidences en chauffage collectif (2023-2024). Son évolution résulte néanmoins d'une part de la sous-estimation des effets du bouclier tarifaire évoqué en introduction de ce chapitre, et d'autre part de l'évolution des taxes et des coûts d'acheminement moindre qu'estimée au budget.



Chaleur (-1 288 K€)

L'évolution de ce poste résulte de la surestimation des tarifs du gaz au budget 2024, lesquels ne sont 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 en 2023 pour se stabiliser en 2024. Il intègre par ailleurs de nouveaux groupes raccordés à des réseaux de chaleur urbains biomasse.



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 habitant 76 sur les charges récupérables des locataires qui n'ont pas de démarches à effectuer.

Ce bouclier tarifaire, prolongé chaque année, a été reconduit jusqu'au 31 décembre 2024. Depuis le 1er janvier 2025, il a pris fin en raison de la baisse progressive des prix de l'énergie sur les marchés, permettant un retour à des niveaux plus stables.



Chapitre 61 : services extérieurs (-681 K€)

Notamment :

▾ Maintenance (-54 K€)

En raison principalement :

- De la surestimation de la part récupérable de la maintenance des ascenseurs **(-10 K€)** et de la maintenance des chaufferies **(-144 K€)**
- De moindres interventions d'entretien des espaces verts, notamment sur les prestations de tontes de gazon, en raison des conditions météorologiques subies en 2024 **(-77 K€)**
- D'une hausse des interventions pour le traitement des nuisibles **(+177 K€)**

▾ Travaux d'entretien (-531 K€)

En raison essentiellement :

- Du taux de pénétration global qui ressort à 84% 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 (77%), appareils de production d'eau chaude (79%) **(-494 K€)**
- De la baisse des réparations locatives des logements libérés **(-37 K€)**

▾ Assurances (locataires) (-72 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 (+446 K€)

Ce chapitre enregistre les frais de procédures relatives aux poursuites engagées contre les locataires en situation d'impayés **(+67 K€)**, l'Office continuant de privilégier le recours amiable dans un contexte de tension sur les impayés locatifs, ainsi que les dépenses issues du recours à du personnel extérieur **(+379 K€)** pour assurer la continuité de service durant les absences du personnel de proximité.

Chapitre 63 : impôts et taxes (-192 K€)

Résultant principalement :

- De la taxe sur les salaires **(-19 K€)** et sur les transports **(-64 K€)**, pour les mêmes raisons que celles présentées dans les charges non récupérables
- Des dépenses de formation professionnelle continue **(-146 K€)**.

Chapitre 64 : charges de personnel (-490 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 (-427 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 (-63 K€)

Cette évolution résulte du niveau de la masse salariale brute servant de base de calcul aux différentes charges, et intègre un absentéisme relativement élevé du personnel de proximité.

Chapitre 65 : autres charges de gestion courantes (-50 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 **42,66 M€**, soit **-11,69%** par rapport au budget (48,31 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 (**+119 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.

I – 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

+3 908 K€

Ajustement des provisions constituées suite aux reprises au titre des travaux réalisés sur les résidences foyers (+1 135 K€), de celles comptabilisées en contrepartie des soldes de PRC disponibles à l'issue de leur transfert de propriété (+2 481 K€), de celles destinées à couvrir les coûts de démolition sans reconstruction (+7 K€), de celles relatives aux salaires et charges (+35 K€), et de reprises sur provisions au titre de dossiers relatifs au personnel (+250 K€)



Recettes

+4 373 K€

Ajustement des provisions constituées suite à dotations au titre du gros entretien concernant les RPA, les foyers, les résidences universitaires (+959 K€) et les logements locatifs (+703 K€), de la couverture de la valeur nette comptable des résidences foyers cédées (+13 K€), de celles destinées à couvrir le coût des démolitions sans reconstruction (+188 K€), celles pour les salaires et charges (+669 K€) ainsi qu'une provision pour couvrir le risque d'appel suite à la condamnation d'Eiffage dans le cadre d'une affaire contentieuse (+1 840 K€)

Chapitre 28 – Amortissements



Recettes

-1 394 K€

Ajustement des amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles

Chapitre 29 – Provisions pour dépréciation sur immobilisations



Dépenses

-68 K€

Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations de groupes de logements



Recettes

+777 K€

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

Chapitre 49 – Provisions pour dépréciation des comptes de tiers



Dépenses

+610 K€

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



Recettes

+495 K€

Idem dépenses : ajustement des provisions.

Contrepartie d'écritures passées aux chapitres 67, 77

Chapitre 28 – Amortissements



Dépenses

+27 121 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 en raison du transfert de propriété des résidences « Pléiades » et « Jean Capelle » à Mont-Saint-Aignan initialement prévu en 2025.



Recettes

+31 926 K€

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

Chapitre 13 – Subventions



Dépenses

+3 010 K€

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



Recettes

+24 K€

Ajustement des reprises de subventions.

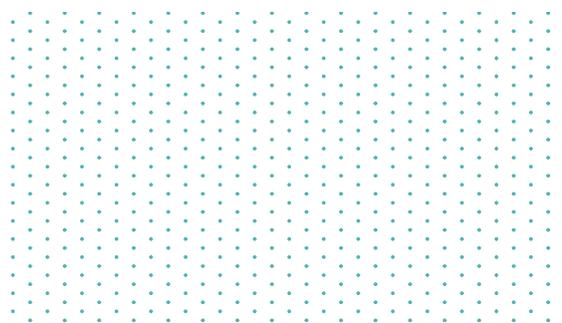
Chapitre 106 – Fonds Propres

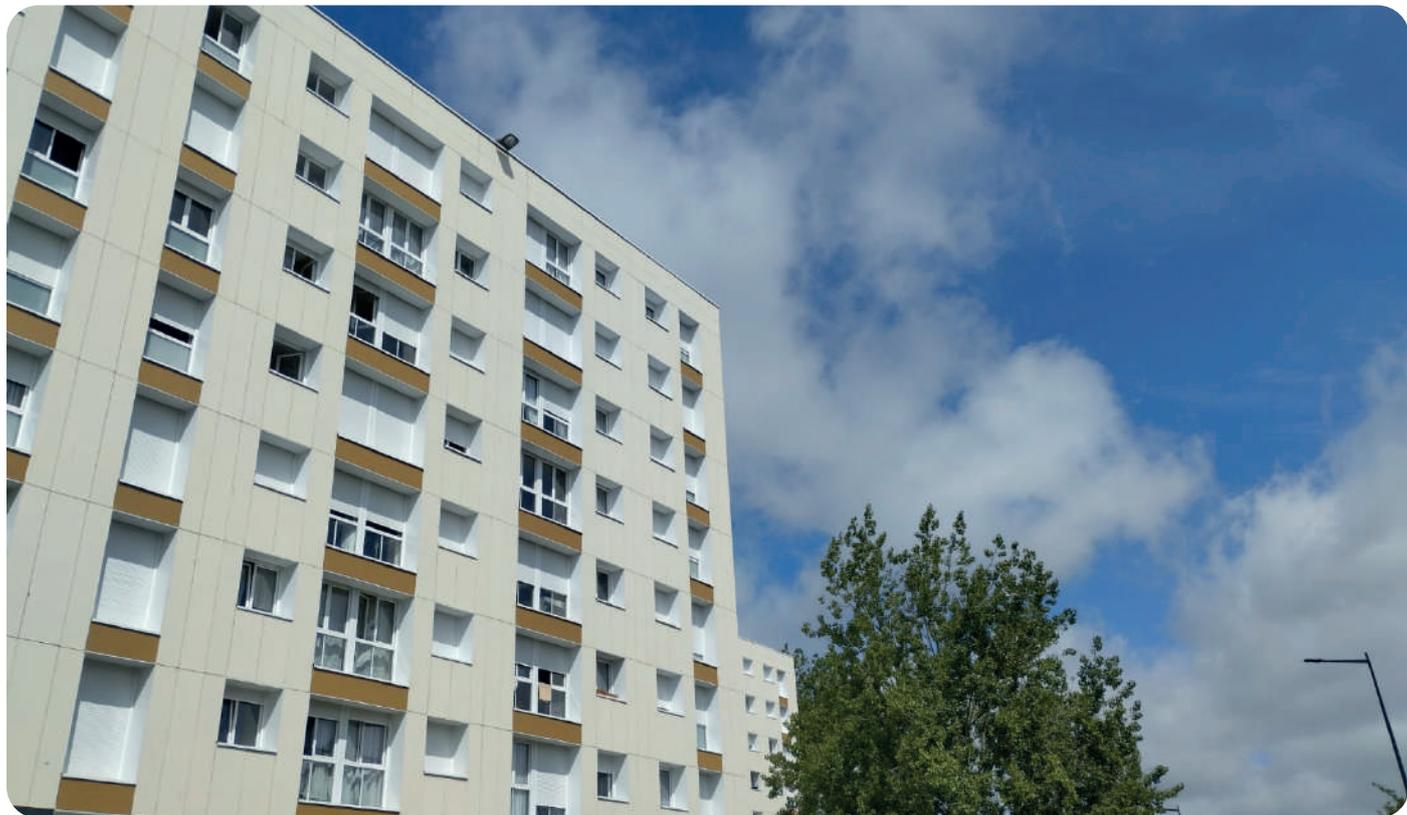


Recettes

+4 471 K€

Ajustement des fonds propres – Apport sur le résultat de l'exercice 2024 dans le cadre du financement des opérations d'investissement. Part d'injection de fonds propres en 2024 :
En réhabilitation : 17,2% contre 20% au budget
En construction neuve : 14,0% contre 20,8% au budget





II – Chapitres ayant enregistré un décalage dans la réalisation des travaux 2024

Chapitres 20, 21, 23 et 33 – Immobilisations



Dépenses

-14 622 K€

Décalage dans les dates de réalisation des travaux d'une part, dont notamment -5,6 M€ au titre des opérations de production de logements et -9,1 M€ au titre des opérations d'amélioration, et d'autre part, de mouvements de stocks relatifs aux opérations d'accession et d'aménagement (+0,2 M€)

Chapitres 13 et 16 – Subventions et prêts



Dépenses

+721 K€

Décalage dans les dates de début de remboursement des prêts



Recettes

+9 967 K€

Décalage dans les dates de mobilisation des fonds nécessaires au financement des travaux, dont certains initialement prévus en 2023 ont finalement été encaissés sur 2024

III – Autres chapitres

Chapitres 16 – Prêts

 Dépenses

+389 K€

Incidence des variations des dépôts de garantie locataires (-114 K€) et des remboursements anticipés d'emprunts (+503 K€) concernant notamment la location accession à la suite de levées d'option non budgétées

 Recettes

-411 K€

Incidence des variations des dépôts de garantie locataires (-343 K€) et des redevances locataires dans le cadre de la location accession (-68 K€)

Chapitres 27 – Dépôts de garantie / Autres immobilisations financières

 Dépenses

+501 K€

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



Situation financière



Au 31 décembre 2024

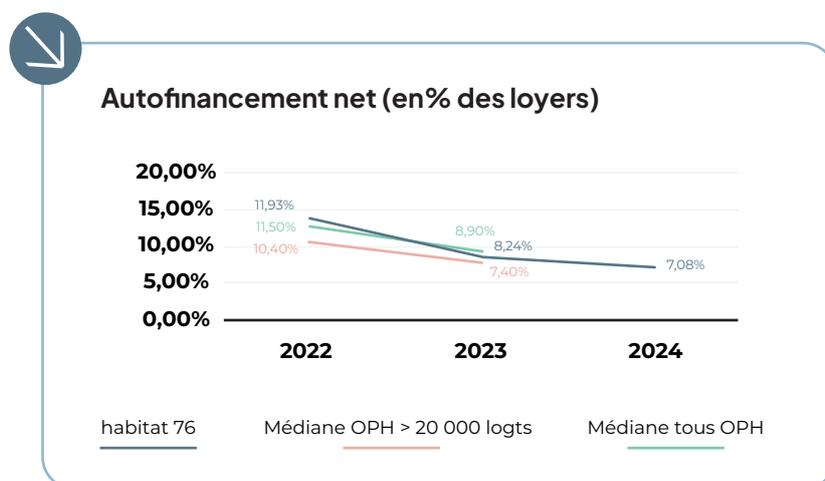
Préambule

Les ratios présentés au point « A – Exploitation » ci-dessous sont tous rapportés au montant des loyers de l'année concernée.

En 2024, compte tenu de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), le total des loyers s'est trouvé diminué de 9,26 M€. Les ratios d'exploitation, calculés sur une base de 139 331 342€ (loyers « bruts » = 148 592 183€ - RLS -9 260 841€) contre 136 864 960€ (loyers « bruts » = 145 715 928€ - RLS = -8 850 968 €), sont ainsi impactés, notamment l'autofinancement net et le ratio de gestion prudentielle.

L'exploitation

L'autofinancement net diminue en 2023 **(-1,4 M€)** essentiellement en raison de l'augmentation des annuités d'emprunts locatifs **(+1,3 M€)**, des charges de personnel **(+1,1 M€)**, de la taxe foncière **(+0,8 M€)** et des pertes sur créances irrécouvrables **(+0,7 M€)** que l'évolution des loyers **(+2,4 M€)** n'a pas pu compenser. L'activité de l'Office a ainsi dégagé un autofinancement net de 9,86 M€ soit 7,08% des loyers contre 11,28 M€, soit 8,24% en 2023.



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 **6,76%** contre **7,77%** en 2023 et **11,34%** en 2022, soit une moyenne sur les trois dernières années de **8,62%** à fin 2024, légèrement inférieur à la médiane des OPH de plus de 20 000 logements (9,3%).

Cette exploitation 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-dessous :

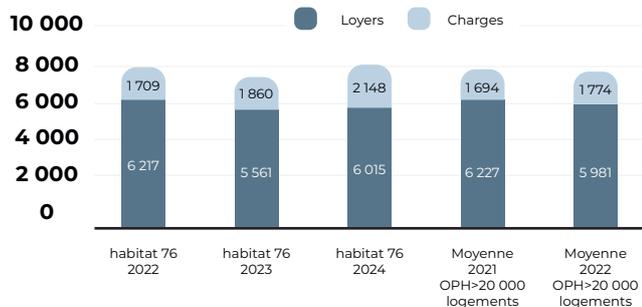
- Un coût de gestion hors cotisations CGLLS qui reste maîtrisé malgré une hausse à 1 176 €/logement contre 1 059 €/logement en 2023, selon la méthode de calcul utilisée par la Fédération des OPH pour l'établissement du Dossier Individuel de Situation (DIS), inférieur à celui des Offices quelle que soit leur taille (1 210 € pour les Offices

de plus de 20 000 logements et 1 143 € tous OPH confondus, en 2023). Cette évolution s'explique principalement par l'évolution des charges de personnel et par les remboursements au CROUS des soldes de provisions pour renouvellement des composants (PRC) à l'issue des transferts de propriétés des résidences Pléiades 1 & 2 et Capelle 1 & 2 au 31 décembre 2024, neutralisées par une reprise sur provisions qui n'entre pas dans le calcul du coût de gestion. Le coût de gestion, retraité de la cotisation Ancols qui sert d'indicateur pour la CUS, s'élève à 1 174 € contre 1 057 € en 2023.

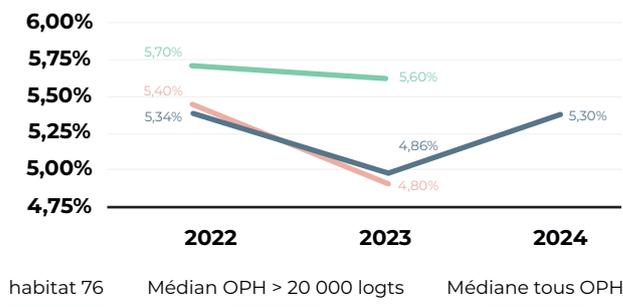
- Un endettement global qui diminue légèrement à 47,01% des loyers contre 47,94% en 2023, pour une médiane de 41,1% dans les Offices de plus de 20 000 logements et de 38,2% tous OPH confondus, consécutif au plan d'investissements ambitieux de ces dernières années, notamment en matière de réhabilitations énergétiques. La révision du taux du livret A qui est passé de 2% à 3% en février 2023, puis maintenu à ce niveau sur toute l'année 2024, a eu pour conséquence d'alourdir la charge d'intérêts d'emprunts (+3,0 M€ swaps inclus), à l'inverse des remboursements en capital qui ont diminué à due concurrence. La baisse du taux d'endettement s'explique par l'augmentation de la masse des loyers servant au calcul de l'indicateur.

- Des pertes de loyers et de charges liées à la vacance en hausse représentant 8,16 M€ contre 7,42 M€ en 2023 dont 7,38 M€ au titre des logements, soit 5,3% des loyers, selon la méthode de calcul utilisée par la Fédération des OPH pour l'établissement du Dossier Individuel de Situation (DIS). Cette dégradation, bien que multifactorielle, s'explique principalement par l'augmentation de la vacance technique, notamment sur des logements devant faire l'objet de travaux (+388 K€, +18 900 jours), et par la libération progressive de logements sur des résidences destinées à la démolition à Lillebonne et au Trait (117 logements vacants à fin 2024 contre 53 à fin 2023, +235 K€).

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, principalement due aux effets de l'inflation des prix touchant le pouvoir d'achat des Français, malgré un ralentissement sur l'année 2024 après 2 années consécutives de forte hausse. Cette inflation généralisée des prix a impacté directement les charges locatives appelées auprès des locataires, notamment sur les postes chauffage et eau chaude sanitaire en raison de l'augmentation du coût des énergies (gaz, électricité), fragilisant un peu plus certains ménages en situation financière tendue mais également de nouveaux profils de ménages actifs jusqu'alors préservés.

Compte tenu de ces éléments, le montant total des impayés (présents et partis) représente 8,46% du quittancement contre 8,16% en 2023. Ce taux reste supérieur à la médiane constatée dans les Offices de plus de 20.000 logements (8,0%) et à celle tous OPH confondus (7,7%).

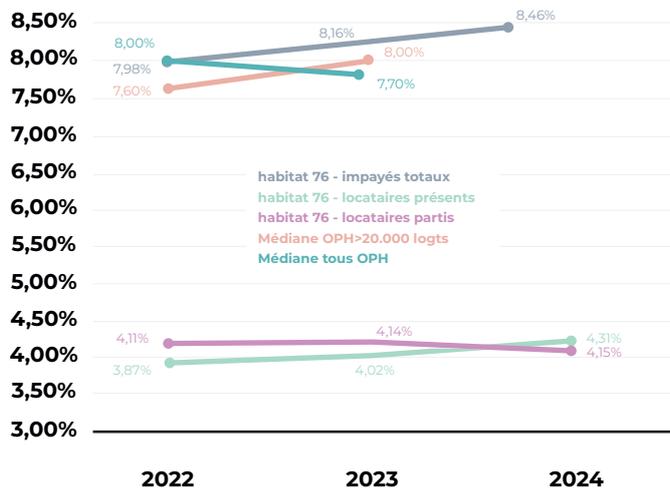
Cette situation se traduit dans la provision pour créances douteuses, qui nécessite d'être à nouveau fortement dotée, et qui s'établit 1,53% du quittancement contre 1,52% en 2023.

- Une taxe foncière qui continue de progresser, pesant pour 15,84% des loyers contre 15,59% en 2023, à comparer à la médiane nationale de 12,1% pour les Offices de plus de 20.000 logements et de 13,2% tous OPH confondus, près de 79% du patrimoine de l'Office étant assujettis. Il convient, en outre, de rappeler que l'Office a bénéficié en 2024 d'un abattement de 3 062 K€ pour ses logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (2 944 K€ en 2023). Il est adossé aux contrats de ville soumis à contreparties, reprises dans les « conventions d'utilisation de l'abattement TFPB », signées entre l'Etat, les EPCI, les communes et l'Office. Il est à noter que cet abattement, maintenu en 2024, a été prorogé par la loi de finances pour 2024 du 29 décembre 2023, sur la durée de la nouvelle génération de contrats de ville, soit sur la période 2025-2030. A titre de rappel, les communes de Maromme, Notre-Dame-de-Bondeville et St-Aubin-les-Elbeuf n'ont pas souhaité mettre en place de convention de TFPB représentant un abattement estimé à 450 K€ pour 2025.

- Des Certificats d'Economies d'Energie s'élevant à 1,0 M€ contre 0,9 M€ en 2023.

En complément de ces éléments d'exploitation, il convient de souligner la mobilisation conséquente des dégrèvements de taxe foncière (8,14 M€ en 2024 contre 8,53 M€ en 2023 et 7,58 M€ en 2022), issus des travaux de réhabilitation énergétique et d'accessibilité, qui contribuent au maintien de l'autofinancement net à un niveau satisfaisant.

Impayés totaux (en % des loyers et charges)



Le tableau ci-dessous reprend les principaux éléments évoqués précédemment en comparatif sur les 5 dernières années (2020 à 2024).

Ceux-ci expliquent la baisse de l'autofinancement locatif issue de l'exploitation courante (-2,2 M€), davantage marquée que celle de l'autofinancement net (-1,4 M€) qui tient compte d'éléments exceptionnels.

Autofinancement de l'exploitation (en K€)					
	2024	2023	2022	2021	2020
Loyers	139 331	136 865	133 436	131 497	129 801
Autres produits	5 224	5 558	6 140	7 173	10 436
Subventions d'exploitation	58	106	345	366	274
Production immobilisée	1 033	1 072	980	1 067	944
Total des produits :	145 646	143 601	140 901	140 103	141 455
Charges de personnel NR	-25 262	-24 171	-24 854	-23 951	-23 347
Autres charges de gestion (dont CGLLS)	-14 013	-12 491	-10 470	-10 602	-9 325
Coût de fonctionnement brut :	-39 275	-36 662	-35 324	-34 553	-32 672
Entretien courant	-14 734	-14 463	-14 330	-13 927	-12 341
Gros entretien	-4 861	-4 497	-4 908	-4 417	-4 081
Coût de la maintenance :	-19 595	-18 960	-19 239	-18 344	-16 422
Taxes foncières	-21 418	-20 638	-19 192	-18 461	-18 442
Pertes sur créances irrécouvrables	-2 099	-1 394	-1 280	-1 081	-1 293
Pertes sur charges récupérables dues à la vacance	-2 011	-1 806	-1 637	-1 722	-1 918
Autres charges :	-25 528	-23 838	-22 109	-21 264	-21 653
Total charges	-84 398	-79 460	-76 672	-74 161	-70 747
CAF locative avant annuités et produits financiers :	61 248	64 141	64 229	65 942	70 708
Annuités locatives	-65 669	-65 789	-60 894	-56 307	-56 093
Produits financiers	2 729	2 687	1 246	649	971
Evolution de la provision des impayés	-671	-1 288	-763	-218	-437
Marge sur prêts et accession	11	130	929	915	34
Autofinancement locatif :	-2 352	-119	4 747	10 981	15 183
en % des loyers :	-1,69%	-0,09%	3,56%	8,35%	11,70%
Marge sur opérations exceptionnelles	9 302	7 592	8 366	5 827	7 764
Autres (1)	2 913	3 809	2 812	1 201	1 129
Autofinancement net HLM :	9 863	11 282	15 925	18 009	24 076
en % des loyers :	7,08%	8,24%	11,93%	13,70%	18,55%

(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 2020 est la conséquence directe de la mise en œuvre de la RLS pour un montant de 8,44M€, 8,37 M€ en 2021, 8,73 M€ en 2022, 8,85 M€ en 2023 et 9,26 M€ en 2024.

Son redressement entre 2020 et 2021 résulte principalement 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€), tendance à la baisse qui s'est accentuée en 2023 (-4,9 M€) en raison essentiellement de l'augmentation des charges d'intérêts (+9,9 M€), de la taxe foncière (+1,5 M€) et 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€).

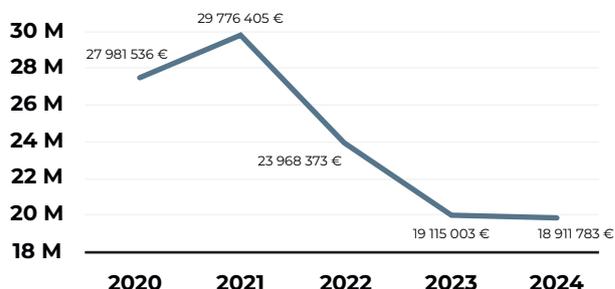
Cet indicateur se stabilise en 2024 (-0,2 M€), l'augmentation des loyers (+2,5 M€) et des reprises de subventions (+2,4 M€) ayant permis de couvrir la hausse des charges, dont principalement celles des intérêts d'emprunts (+3,1 M€), de la TFPB (+0,8 M€), d'entretien et de maintenance du patrimoine (+0,7M€) et des amortissements techniques (+0,6 M€).

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. Sa tendance à la baisse (-1,3 M€) intègre la hausse des frais de personnel salariaux principalement par les revalorisations salariales individuelles et collectives et par le nouvel accord sur les frais de santé et de prévoyance, intégrant une prise en charge par l'employeur à hauteur de 55% contre 50% auparavant (+1,1 M€).

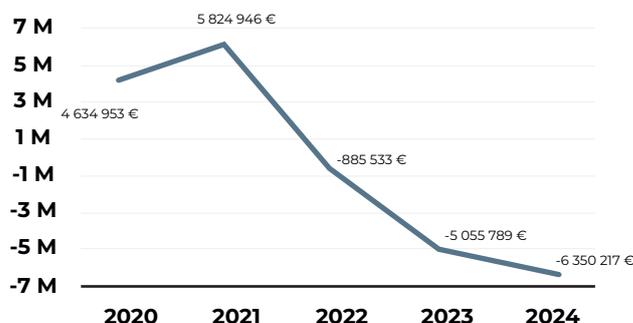
Le **résultat d'exploitation** mesure la capacité à dégager des ressources du fait de l'activité principale et intègre également les produits issus des Certificats d'Economie d'énergie (CEE) ainsi que les dotations aux amortissements et provisions, et les reprises. Il ne prend pas en compte les éléments financiers ni les éléments exceptionnels. La baisse du résultat d'exploitation de -4,0 M€ en 2024 suit celle de l'EBE en tenant compte de la provision comptabilisée pour couvrir le risque d'appel concernant un dossier contentieux sur lequel l'Office a obtenu gain de cause en première instance (+1,8 M€), le produit issu de ce jugement étant comptabilisé en pénalités est donc exclu du résultat d'exploitation, et de l'évolution des créances irrécouvrables et des effacements de dettes (+0,7 M€) dans ce contexte d'augmentation des impayés et de fragilité grandissante de la situation des ménages locataires.



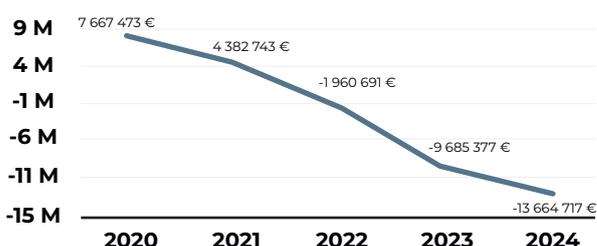
Valeur ajoutée en €



Excédent Brut d'Exploitation (EBE)



Résultat d'exploitation



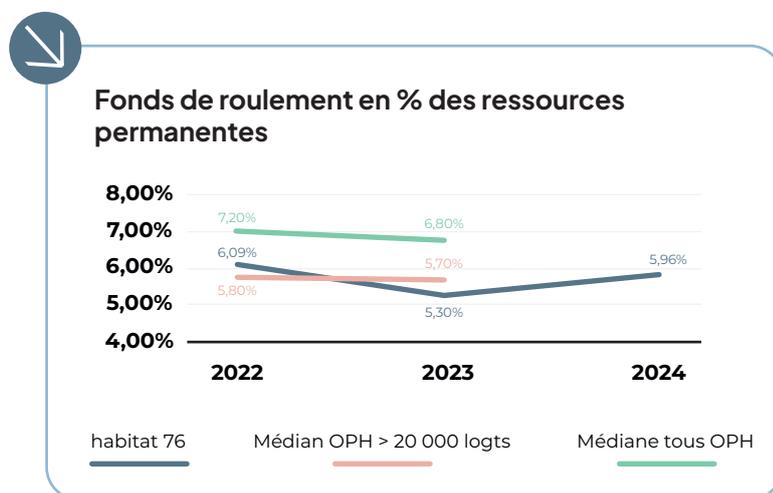
La structure financière

Le fonds de roulement et la trésorerie

Malgré la poursuite des investissements à un niveau important et la diminution du résultat brut qui alimente les capitaux propres, les emprunts mobilisés pour leur financement conduisent à la hausse du FDR de 12,2 M€, qui atteint 5,96% des ressources permanentes (5,30% en 2023, 6,09% en 2022, 5,05% en 2021), contre une médiane de 5,70% au sein des Offices de plus de 20 000 logements et de 6,80% tous OPH confondus. Ramené au logement, il s'établit à 2 552 € contre 2 128 € l'an passé et 2 415 € en 2022 (2 380 € pour les Offices de plus de 20 000 logements et 2 726 € tous OPH confondus).

La trésorerie disponible en fin d'année suit la même tendance, pour les raisons liées à la mobilisation des prêts, à 97,08 M€ contre 85,90 M€ en 2023, soit 2 901 € par logement (2 495 € en 2023) contre une médiane à 2 528 € dans les Offices de plus de 20 000 logements.

La trésorerie moyenne suit une tendance différente et s'élève à 82,98 M€ contre 93,89 M€ en 2023, en raison de la mobilisation en fin d'année des financements nécessaires aux investissements, et par conséquent de la nécessité de recourir à la trésorerie pour préfinancer les dépenses. Ramenée au logement, elle s'élève à 2 479 € contre 2 727 € en 2023.



Le potentiel financier

Les mouvements constatés sur le fonds de roulement (FDR) ont les mêmes répercussions sur le potentiel financier au 31 décembre 2024. Celui-ci, issu du FDR duquel sont retranchés les dépôts de garanties et les provisions pour risques et charges, augmente sur l'exercice 2024 à **1 142 €** par logement contre 782 € en 2023 et 1 087 € en 2022, pour une médiane des Offices de plus de 20.000 logements de 1 784 €. 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, se stabilise 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 **+1 583 €** fin 2024 contre +1 537 € en 2023, +1 794 € fin 2022, +1 695 € fin 2021 et +842 € fin 2020, contre une médiane nationale de 2 179 € dans les Offices de plus de 20 000 logements et de 2 375 € 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 (42,8 M€), le potentiel financier à terminaison serait de **2 862 €** par logement contre 2 441 € en 2023, 3 066 € en 2022, 2 880 € en 2021, 2 072 € en 2020.

Conclusion

Bien que l'année 2024 ait été marquée par un ralentissement de l'inflation à +2% après +4,9% en 2023 et +5,2% en 2022, le pouvoir d'achat de la population en France reste très impacté, amplifiant la paupérisation des locataires, ce qui a eu pour conséquence un accroissement des impayés à un niveau record (14,46 M€), accentué par la comtemporanéisation des APL à l'origine de la baisse du nombre de bénéficiaires (49,97% des locataires).

Face à cette situation, habitat 76 s'est efforcé d'accompagner les locataires en difficulté et de renforcer sa mission sociétale avec des moyens amputés de la Réduction de Loyer de Solidarité (9,26 M€), imposée par les pouvoirs publics aux organismes HLM, et l'augmentation des charges financières sur la période 2023-2024.

Comme en témoigne la baisse de la plupart des indicateurs d'exploitation présentés, l'équilibre des comptes demeure sous tension. Le niveau de la vacance des logements reste sous haute surveillance, les actions mises en place ces dernières années se poursuivant.

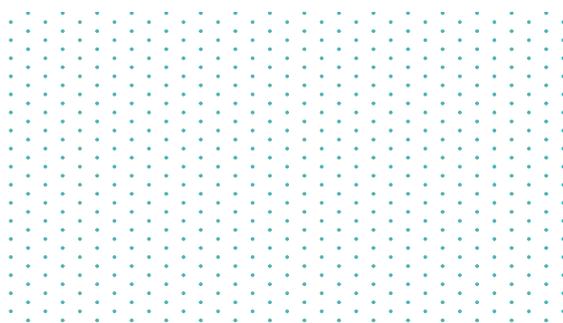
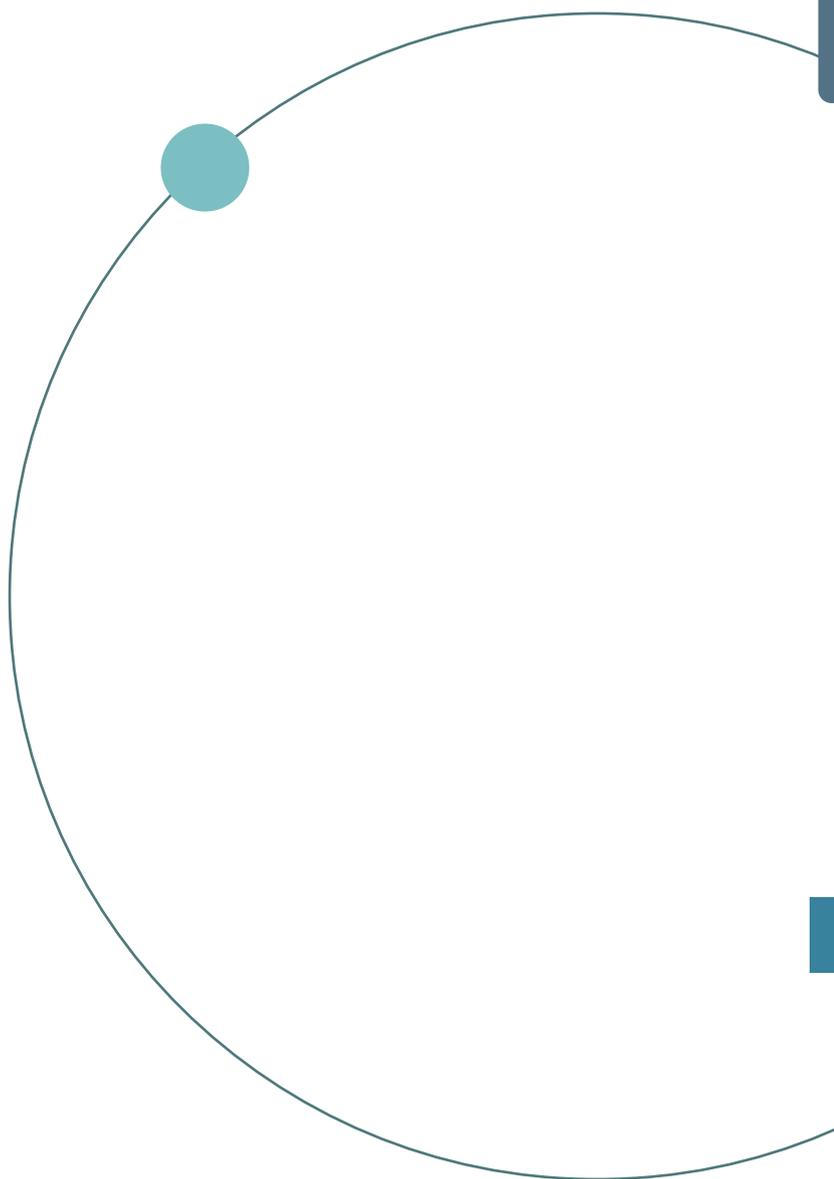
L'autofinancement net ressort à un niveau satisfaisant (9,86 M€ soit 7,08% des loyers), supérieur aux prévisions en raison des éléments exposés précédemment dont les ressources «alternatives» (dégrèvements TFPB obtenus +8,14 M€).

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.

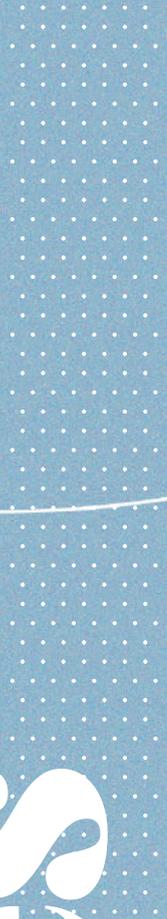
A ce sujet, le contrôle thématique de l'ANCOLS sur la capacité des bailleurs à réaliser les travaux de réhabilitations énergétiques a conclu qu'habitat 76 était «performant» en la matière, confirmant ses capacités techniques, humaines et financières pour mener son programme d'investissements.

Conscient des enjeux de société, habitat 76 entend jouer pleinement son rôle d'amortisseur de crise tant auprès des entreprises par ses investissements qu'auprès des locataires en difficulté, dont la situation risque de se poursuivre encore quelques temps, ce qui continuera de mettre sous tension sa situation financière, pilotée finement depuis l'instauration de la RLS.

Pour autant, ces résultats ne font que confirmer les analyses financières prévisionnelles à 10 ans actualisées régulièrement par les services de l'Office. Ils suivent les tendances prévues tant en ce qui concerne les ratios d'exploitation que l'évolution de la structure financière. Dès lors, les dernières projections sont plutôt rassurantes, avec un autofinancement supérieur au seuil de prudence de 3% et un potentiel financier à terminaison qui continue de se redresser, permettant à l'Office d'aborder les années à venir avec sérénité tout en maintenant ses ambitions en matière d'investissement et ses leviers d'actions au bénéfice des locataires.



Annexes



BUDGET SYNTHETIQUE

Désignation de l'office : Habitat 76

Exercice : 2024

33

COMPTE DE RESULTAT 2024 DEFINITIF

		CHARGES		PRODUITS			
		BUDGET 2024	REALISE 2024	BUDGET 2024	REALISE 2024		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	934 600	1 848 570	3 214 709	3 836 370	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)			139 460 444	139 390 250	704	Loyers
61 (sauf 6152)	Services extérieurs (hors 619)	17 800 590	17 954 567		368 416	71	Production stockée (constatation SF)
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	4 692 488	4 860 633	1 106 300	1 033 329	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	6 146 138	4 761 758	14 502	57 664	74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	2 800 290	2 995 096	1 600 250	1 014 689	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	21 734 526	21 495 563	2 193 729	2 728 808	76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	16 321 116	16 476 133	17 216 391	24 820 791	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	450 000	131 057	6 600 000	8 766 775	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	6 101 694	6 212 157	4 186 608	8 636 527	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	1 886 278	4 521 052	3 280 000	3 279 999	78157	Provisions pour gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 550 000	2 092 240	580 295	512 741	79	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	25 285 004	25 109 917				
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	1 792 338	2 301 628				
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	1 326 117	4 928 660				
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	67 228 658	70 776 880				
68157	Provisions pour gros entretien	3 715 252	4 418 455				
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.						
Total des charges non récupérables		179 765 089	190 891 168	179 453 228	194 446 359	Total des produits hors récupération de charges	
"063"	Total des charges récupérables	50 436 767	44 185 586	47 840 858	42 185 958	703	Récupération des charges locatives
				466 050	473 350	74	Subventions d'exploitation récupérables
						79	Transfert de charges récupérables
TOTAL DES CHARGES		230 201 856	235 076 754	227 760 137	237 105 667	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)			2 028 914	2 441 720		RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		230 201 856	237 105 667	230 201 856	237 105 667	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

Tableau de passage du résultat 2024 à la CAF 2024 (non soumis au vote du CA)

RESULTAT 2024 (EXCEDENT)	2 028 914	2 441 720	RESULTAT 2024 (DEFICIT)	
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1 326 117	4 928 660	6 600 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
			9 396 874	12 382 834 - Quote-part des subventions virée au résultat
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	70 943 910	75 195 135	7 466 608	11 916 526 - Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
			-27	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	72 270 027	82 152 709	25 905 202	33 066 108 TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	46 364 825	49 086 601		INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT 2024

		BUDGET 2024	REALISE 2024	BUDGET 2024	REALISE 2024		
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE				46 364 825	49 086 601	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :						Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :	
	Immobilisations incorporelles	340 178	237 768	6 600 000	8 766 775	... 775 Cessions d'éléments d'actif	
	Immobilisations corporelles (5)	123 615 745	108 872 753			... 27 Autres immobilisations financières	
	Immobilisations financières		500 854				
Réduction de capitaux propres			457 678	5 147 886	11 948 515	Augmentation de capitaux propres	
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]		40 293 301	40 337 728	91 866 551	94 300 406	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]	
Intérêts compensateurs courus							
Charges à répartir sur plusieurs exercices							
Primes de remboursement des obligations							
SOUS-TOTAL - EMPLOIS		164 249 224	150 406 782	149 979 262	164 102 297	SOUS-TOTAL - RESSOURCES	
Annulation de titres sur exercices clos (3)						Annulation de mandats sur exercices clos (4)	
TOTAL EMPLOIS		164 249 224	150 406 782	149 979 262	164 102 297	TOTAL RESSOURCES	
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT			13 695 516	14 269 962		PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT	
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT		164 249 224	164 102 297	164 249 224	164 102 297	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	

FONDS DE ROULEMENT 2024

	BUDGET 2024	REALISE 2024
Fonds de roulement définitif au 1er janvier N	110 014 006	110 014 006
Variation du fonds de roulement	-14 269 962	13 695 516
Fonds de roulement au 31 décembre N	95 744 044	123 709 522

(1) Inscrire uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables").

(2) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

(3) Annulations de titres qui constituaient des ressources du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.

(4) Annulations de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.

SECTION D'INVESTISSEMENT

Vue d'ensemble

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2024	REALISE 2024			BUDGET 2024	REALISE 2024
	Déficit antérieur reporté.....				Excédent antérieur reporté		
13	Subventions d'investissement.....	9 765	3 019 923	10	Apports, dotations et réserves.....	-2 441 721	2 028 914
14	Amortissement dérogatoires.....			13	Subventions d'investissement.....	-4 239 223	2 127 925
15	Provision pour risques et charges	5 788 378	9 696 016	14	Amortissement dérogatoires.....		
16	Emprunts et dettes assimilées.....	48 795 357	49 905 754	15	Provision pour risques et charges	6 158 755	10 531 259
20	Immobilisations incorporelles.....	340 178	237 768	16	Emprunts et dettes assimilées.....	102 276 032	105 489 379
21	Immobilisations corporelles.....	708 000	593 294	20	Immobilisations incorporelles.....		
23	Immobilisations en cours.....	122 907 745	108 279 459	21	Immobilisations corporelles.....	2 626 581	34 552 105
26	Participations et créances rattaché			22	Immobilisations grévées de droits		
27	Autres immobilisations financières		500 854	23	Immobilisations en cours.....		
28	Amortissements des immobilisatior Provisions pour dépréciations des	2 500 463	29 621 172	26	Participations et créances rattaché		
29	immobilisations	128 230	60 330	27	Autres immobilisations financières		
39	stocks et en-cours			28	Amortissements des immobilisatior Provisions pour dépréciations des	62 375 954	60 981 958
481	Charges à répartir.....			29	immobilisations	74 200	851 143
49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers	1 550 000	2 160 179	39	Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours		
59	Provisions pour dépréciations des compte financiers			481	Charges à répartir.....		-27
	Dépenses imprévues.....			49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers	2 335 000	2 830 775
				59	Provisions pour dépréciations des compte financiers		
TOTAL DES DEPENSES.....		182 728 116	204 074 749	TOTAL DES RECETTES.....		169 165 578	219 393 430

SECTION D'INVESTISSEMENT

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

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2024	REALISE 2024			BUDGET 2024	REALISE 2024
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		806 392	35	IMMEUBLES ACHEVES (acquisitions).....		-157 497
332	Opérations groupées, constructions neuves.....	145 281	-595 472	351	Lotissements et terrains aménagés.....		
333	Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente			352	Opérations groupées, constructions neuves.....		
334	Constructions de maison individuelles.....			353	Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente		
337	Divers.....			354	Constructions de maison individuelles.....		
35	IMMEUBLES ACHEVES (acquisitions).....			357	Divers.....		
				358	Logements temporairement loués.....		
				359	Coûts des lots sortis du stock.....		
TOTAL DES DEPENSES.....		145 281	210 920	TOTAL DES RECETTES.....			-157 497

SECTION DE FONCTIONNEMENT

Vue d'ensemble

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2024	REALISE 2024			BUDGET 2024	REALISE 2024
60	Achats (sauf 603).....	25 739 382	21 369 049	70	Produits des activités.....	190 516 011	185 412 578
603	Variations des stocks.....			71	Production stockée (ou déstockage).....		368 416
61	Services extérieurs.....	30 023 022	29 664 438	72	Production immobilisée.....	1 106 300	1 033 329
62	Autres services extérieurs.....	8 053 138	7 114 560	74	Subventions d'exploitation.....	14 502	57 664
63	Impôts, taxes et versements assimilés.....	31 149 619	30 913 120	75	Autres produits de gestion courante.....	1 600 250	1 014 689
64	Charges de personnel.....	32 403 048	31 859 955	76	Produits financiers.....	2 193 729	2 728 808
65	Autres charges de gestion courante.....	3 486 278	6 620 292	77	Produits exceptionnels.....	23 816 391	33 587 566
66	Charges financières.....	25 285 004	25 109 917	78	Reprises sur amortissements et provisions.....	7 466 608	11 916 526
67	Charges exceptionnelles.....	3 118 455	7 230 288	79	Transferts de charges.....	1 046 345	986 091
68	Dotations aux amortissements et provisions.....	70 943 910	75 195 135	603	Variations des stocks.....		
69	Participations des salariés.....						
71	Production stockée (ou déstockage).....			609/619 /629/669/1	Rabais, remises, ristournes et bonif. d'intérêts.....		
	Dépenses imprévues.....			641	Rémunérations.....		
TOTAL DES DEPENSES.....		230 201 856	235 076 754	TOTAL DES RECETTES.....		227 760 137	237 105 667
Affectation en fonds propres		-2 441 720	2 028 914				
Déficit antérieur :							
Solde du compte 119 : _____							
Réprise au titre des charges de l'exercice..... _____							
TOTAUX EGAUX EN RECETTES ET DEPENSES		227 760 137	237 105 667	TOTAUX EGAUX EN RECETTES ET DEPENSES		227 760 137	237 105 667

SECTION D'INVESTISSEMENT
Vue d'ensemble

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2024	REALISE 2024			BUDGET 2024	REALISE 2024
	Déficit antérieur reporté.....				Excédent antérieur reporté		
162	Participation des employeurs à l'effort de construct.....	624 230	577 938	102	Dotations.....		
163	Emprunts obligataires.....			103	Autres fonds propres.....		
1641	Caisse des Dépôts et Consignations.....	27 062 105	27 464 961	1317	Participation des employeurs à l'effort de construct.....	185 250	-159 250
1642	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.....	2 757	2 757	Autres 131	Subventions d'équipement.....	4 962 636	11 650 086
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM.....			138	Autres subventions d'investissement.....		
1648	Autres Etablissements de Crédit dont :.....			162	Participation des employeurs à l'effort de construct.....	290 000	528 215
	Crédit Foncier de France.....	345 974	360 557	163	Emprunts obligataires.....		
	Crédit du Nord.....	495 088	495 088	1641	Caisse des Dépôts et Consignations.....	33 364 114	36 235 680
	Caisse d'Epargne.....	2 472 369	2 762 741	1642	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.....		
	Crédit Agricole.....	2 150 154	2 172 014	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM.....		
	CLF - Dexia.....	1 685 860	1 685 860	1648	Autres Etablissements de Crédit dont :.....		
	BCME - ARKEA - Crédit Mutuel.....	1 491 952	1 491 953		Crédit Foncier de France.....		
	La Banque Postale.....	2 827 787	3 041 120		Caisse d'Epargne.....		365 291
	Autres Etablissements de Crédit.....	45 759	375 495		Crédit du Nord.....		
165	Dépôts reçus.....	1 000 000	886 366		Crédit Agricole.....		42 812
166	Participations des salariés aux résultats.....				BCME - ARKEA - Crédit Mutuel.....		
167	Dettes assorties de conditions particulières.....				La Banque Postale.....		12 800 000
1681	Autres emprunts.....	200 685	188 435		Carsat.....		
1687	Autres dettes.....				Autres Etablissements de Crédit.....	56 894 097	44 000 000
16883	Intérêts courus compensateurs.....		27	165	Dépôts reçus.....	1 318 340	907 587
169	Primes de remboursements des obligations.....			166	Participations des salariés aux résultats.....		
201	Frais d'établissement.....			167	Dettes assorties de conditions particulières.....		
203	Fais de recherche et développement.....			1681	Autres emprunts.....		350 000
205	Concessions et droits similaires, brevets, licences,	340 178	237 768	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 immobiliers.....			21315/415	Bâtiments administratifs.....		
2134/44	Travaux d'amélioration.....			21318/418	Autres ensemble immobiliers.....		
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.....	45 000	39 967	2138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure.....		
	218 Autres immobilisations corporelles.....	663 000	553 327	215	Installations techniques, matériel et outillages.....		
23131/411	Immeubles de rapport en cours.....	109 406 685	100 659 511	218	Autres immobilisations corporelles.....		
231315/415	Bâtiments administratifs en cours.....		31 718	22	Immeubles en location-vente ou reçus en affectation.....		
2312	Terrains.....	3 226 575	2 744 835	231311/411	Immeubles de rapport en cours.....		
231318/418	Autres ensembles immobiliers en cours.....	7 934 017	3 595 944	231315/415	Bâtiments administratifs en cours.....		
23138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure en cours.....	2 340 469	1 247 451	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.....		500 854	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.....	164 360 643	151 116 687		TOTAL DES RECETTES REELLES.....	97 014 437	106 720 421
	EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES.....				DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES.....	67 346 207	44 396 266
	TOTAL.....	164 360 643	151 116 687		TOTAL.....	164 360 643	151 116 687
139	Subventions d'investissement inscrites au résultat.....	9 765	3 019 923	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement.....	-2 441 721	2 028 914
145	Amortissements dérogatoires.....			1068	Autres réserves (sauf compte 10686).....		
151	Provisions pour risques (reprises).....	2 370 778	6 236 326	139	reprise de subventions.....	-9 387 109	-9 362 911
157	Provisions pour charges à répartir (reprises).....	3 280 000	3 279 999	145	Amortissements dérogatoires.....		
158	Autres provisions pour charges (reprises).....	137 600	179 691	151	Provisions pour risques (dotations).....	2 443 503	5 628 596
1688	Intérêts courus.....	8 390 637	8 400 442	157	Provisions pour charges à répartir (dotations).....	3 715 252	4 418 455
28	sorties de composants.....	2 500 463	29 621 172	158	Autres provisions pour charges (dotations).....		484 208
29	Provisions pour dépréciations des immobilisations.....	128 230	60 330	1688	Intérêts courus.....	10 409 481	10 259 794
39	Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours.....			20-21	sorties de composants.....	2 626 581	34 552 105
481	Charges à répartir.....			271-272	Titres immobilisées (droit de créances).....		
49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers.....	1 550 000	2 160 179	280	Amortissements des immobilisations incorporelles.....	409 417	384 782
59	Provisions pour dépréciations des comptes financiers.....			2812	Amortissements des agencements et aménagement.....		
				2813	Amortissements constructions.....	57 696 490	56 260 837
				2814	Amortissements constructions sur sol d'autrui.....	3 945 531	3 954 707
				2815	Amortissements des installations techn., mat et out.....	15 398	12 890
				2818	Amortissements des immobilisations diverses.....	309 118	368 741
				282	Amortissements des immobilisations en affectation.....		
				29	Provisions pour dépréciations des immobilisations.....	74 200	851 143
				39	Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours.....		
				481	Charges à répartir.....		-27
				49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers.....	2 335 000	2 830 775
				59	Provisions pour dépréciations des comptes financiers.....		
	CONTREPARTIE RECETTES FONCT.....	18 367 473	52 958 062		CONTREPARTIE DEPENSES FONCT.....	72 151 142	112 673 009
	EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES.....	53 783 669	59 714 947		DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES.....		
	TOTAL.....	72 151 142	112 673 009		TOTAL.....	72 151 142	112 673 009

SITUATION FINANCIÈRE DE L'OFFICE AU 31 DÉCEMBRE 2024

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

	2022	2023	2024	Comptes consolidés 2023 des OPH de + 20.000 logts (hors Paris)		Tous OPH 2023
				Moyenne	Médiane	Médiane
I) RATIOS DE STRUCTURE						
FONDS PROPRES (en % des capitaux permanents)	37,25%	37,11%	35,93%	39,40%	-	-
FONDS DE ROULEMENT (en % des capitaux permanents)	6,09%	5,30%	5,96%	5,70%	5,70%	6,80%
FONDS DE ROULEMENT (en € par logement géré)	2 415	2 128	2 552	2 542	2 380	2 726
FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON (en € par logement géré) (1)	2 858	2 800	2 982	3 330	2 878	3 292
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON (en € par logement géré) (1)	1 794	1 537	1 583	2 554	2 179	2 375
PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en € par logement géré)	325	351	389	203	166	240
II) RATIO DE RENTABILITÉ						
AUTOFINANCEMENT BRUT (en % des loyers, hors rembt d'emprunts)	45,32%	38,12%	35,23%	34,62%	-	-
AUTOFINANCEMENT NET (en % des loyers)	11,93%	8,24%	7,08%	8,60%	7,40%	8,90%
III) RATIO DE L'EXPLOITATION COURANTE						
AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE (en % des loyers)	3,56%	-0,09%	-1,69%	5,20%	4,80%	5,10%
IMPAYÉS TOTAUX AU 31 DÉCEMBRE (en % des loyers et charges)	7,98%	8,16%	8,46%	9,20%	8,00%	7,70%
TAXE FONCIÈRE nette de l'abattement QPV (en % des loyers)	14,82%	15,59%	15,84%	12,40%	12,10%	13,20%
ANNUITÉS LOCATIVES (en % des loyers)	45,51%	47,94%	47,01%	40,40%	41,10%	38,20%
INTÉRÊTS LOCATIFS (en % des loyers)	9,90%	15,94%	17,86%	16,40%	-	-
LOYER PAR LOGEMENT GÉRÉ (en € par logement)	3 860	3 976	4 163	4 228	4 230	3 929
CHARGES RECUPEREES PAR LOGEMENT GÉRÉ (en € par logement)	1 020	1 214	1 260	1 278	1 241	1 060
TAUX DE RÉCUPÉRATION DE CHARGES	95,16%	95,33%	95,47%	95,40%	93,17%	97,52%
FRAIS DE PERSONNEL (en % des loyers)						
- Récupérable	7,01%	6,91%	6,99%	-	-	-
- Non récupérable	18,45%	17,50%	17,97%	19,70%	19,20%	19,00%
PRODUITS FINANCIERS (en % des loyers)	0,93%	1,96%	1,96%	2,80%	2,50%	2,50%
COUT DE LA MAINTENANCE (en € par logement)	548	551	585	692	726	686
COUT DE FONCTIONNEMENT DIS (2)						
- hors CGLLS (en € par logement)	1 015	1 059	1 176	1 250	1 210	1 143
- avec CGLLS (en € par logement)	1 035	1 069	1 177	1 355	-	-
COUT DE GESTION CUS (en € par logement) **	998	1 045	1 169	-	-	-
- avec intéressement	(1013)	(1057)	(1174)	-	-	-
RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE (EN K€)	13 473	6 862	2 029	8 048	-	-
NOMBRE DE LOGEMENTS (y compris équivalents logements)	34 573	34 427	33 469	-	-	-

(1) 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 41,1 M€ en 2021, 43,7 M€ en 2022, 31,1 M€ en 2023 et 42,8 M€ en 2024, 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.

(2) 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.

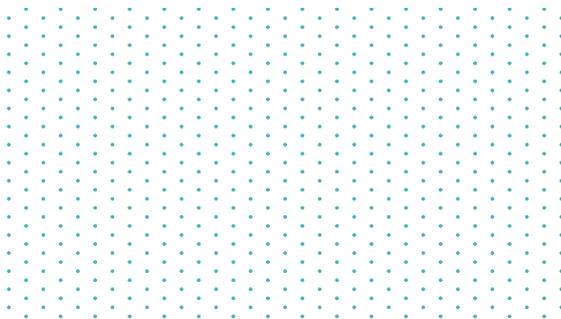
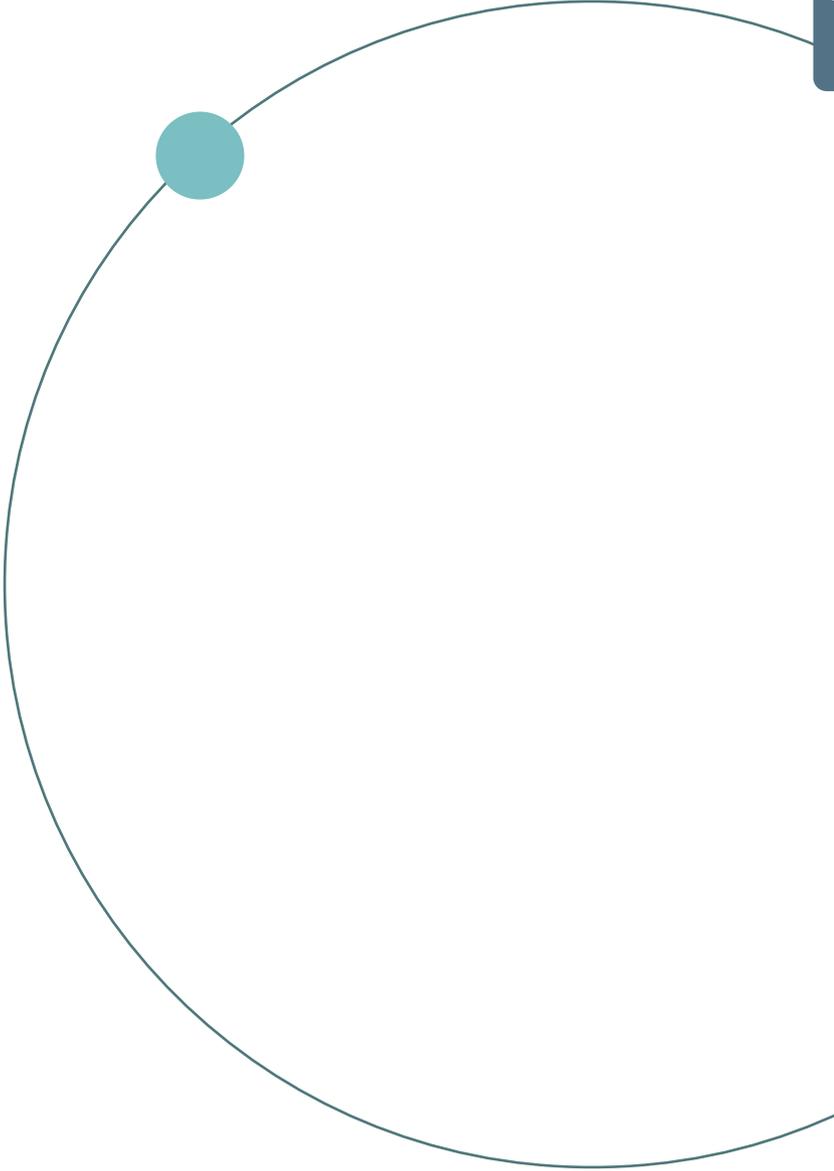
** Le coût de gestion imposé par le décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux CUS est basé sur la méthode du DIS, hors dépenses de maintenance et cotisation ANCOLS.

SITUATION FINANCIÈRE DE L'OFFICE AU 31 DÉCEMBRE 2024

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

	2022	2023	2024	Comptes consolidés 2023 des OPH de + 20.000 logts (hors Paris)		Tous OPH 2023
				Moyenne	Médiane	Médiane
FONDS DE ROULEMENT						
EMPLOIS PERMANENTS						
Immobilisations incorporelles nettes	1 038	948	801			
Immobilisations de structure nettes	17 164	16 870	16 653			
Immobilisations locatives nettes	1 268 828	1 290 769	1 329 968			
Immobilisations financières nettes	322	31	532			
Emplois permanents =	1 287 352	1 308 618	1 347 954	1 229 631	-	-
RESSOURCES PERMANENTES						
Capitaux propres	510 627	512 869	514 976			
Provisions pour risques et charges	36 391	36 665	37 500			
Dettes financières	823 836	832 333	880 897			
Ressources permanentes =	1 370 854	1 381 867	1 433 373	1 305 789	-	-
FONDS DE ROULEMENT						
- en K€	83 502	73 249	85 419	73 721	-	-
- en % des ressources permanentes	6,09%	5,30%	5,96%	5,70%	5,70%	6,80%
- en mois de dépense	7,88	6,04	6,71	-	-	-
- en € par logement	2 415	2 128	2 552	2 542	2 380	2 726
FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON						
- en K€	98 805	96 407	99 814	96 595	-	-
- en mois de dépense	9,32	7,95	7,84	-	-	-
- en € par logement	2 858	2 800	2 982	3 330	2 878	3 292
POTENTIEL FINANCIER						
- en K€	37 568	26 917	38 231	49 936	-	-
- en € par logement	1 087	782	1 142	1 722	1 784	1 871
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON						
- en K€	62 016	52 916	52 976	74 086	-	-
- en € par logement	1 794	1 537	1 583	2 554	2 179	2 375
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT						
ACTIF CIRCULANT						
Opérations préliminaires et réserves foncières	14 970	8 435	12 006			
Stocks	4 915	3 736	4 105			
Créances d'exploitation	29 772	35 165	41 789			
Créances diverses	5 154	7 768	8 473			
Comptes de régularisation	1 446	1 381	1 525			
Actif circulant =	56 257	56 485	67 898	101 877	-	-
DETTES A COURT TERME						
Opérations préliminaires et réserves foncières	15 695	11 142	7 695			
Subventions et emprunts accession	0	0	0			
Dettes d'exploitation	21 803	21 329	29 057			
Dettes diverses	16 028	15 434	19 302			
Comptes de régularisation (y compris amortissements courus)	19 589	21 229	23 503			
Dettes à court terme =	73 115	69 134	79 557	117 974	-	-
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT						
- en K€	-16 858	-12 649	-11 659	-16 097		
- en € par logement	-488	-367	-348	-639	-543	-454
- en % du quittance	-9,99%	-7,08%	-6,42%	-11,20%	-8,00%	-9,40%
TRESORERIE NETTE AU 31/12						
- en K€	100 360	85 898	97 078	92 255	-	-
- en mois de quittance	7,14	5,77	6,42	6,70	6,00	7,80
- en mois de dépenses	9,47	7,08	7,62	3,20	3,40	4,70
- en € par logement	2 903	2 495	2 901	3 181	2 528	3 323
TRESORERIE MOYENNE						
- en K€	100 029	93 890	82 983	-	-	-
- en € par logement	2 893	2 727	2 479	-	-	-
DISPOSITIF DE GESTION PRUDENTIELLE (1)						
Autofinancement net HLM / (Produits des activités (comptes 70) + Produits financiers)						
- de l'année	11,34%	7,77%	6,76%	8,10%	7,30%	8,80%
- en moyenne sur les 3 derniers exercices	14,16%	10,73%	8,62%	9,90%	9,30%	11,20%
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.





Suivez notre activité sur
www.habitat76.fr