



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 24 mai 2023

Objet : Affectation du résultat 2022

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-quatre mai deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. COSTA, Mme DEFFIET, Mme FIGUES, , Mme KHERKHACH, Mme GARCIA-IZQUIERDO, Mme GROSSIAS, Mme LAVERGNE DE CERVAL, M. MASSET, Mme PALAZE, Mme PITOUS, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. GIRARDI, M. PICARD, M. DUTHIL.

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT donne pouvoir à M. MASSET
M. CONSTANS donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
M. DEMEL donne pouvoir à Mme GARCIA-IZQUIERDO
M. LABROUSSE donne pouvoir à Mme PITOUS
Mme LAVIT, donne pouvoir à LAVERGNE DE CERVAL
Mme SALLES donne pouvoir à Mme PALAZE

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. LEMEUR, Commissaire aux comptes,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne dénommé Habitayls,

- VU les articles R-423-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,
- VU l'ordonnance n°2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat,
- Vu la délibération du 30 juin 2015 décidant de notre changement de régime comptable au 1er janvier 2019,
- VU le budget primitif 2022 adopté par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 17 décembre 2021 et la décision modificative n°1 adoptée par la même instance lors de sa séance du 22 septembre 2022,
- VU les divers rapports et bilans relatifs à la gestion 2022 de l'Office,
- VU la présentation du 18 avril 2023 de la première partie du rapport d'activité,
- VU les états de situation développée des prévisions et réalisations du budget 2022, les soldes intermédiaires de gestion et la capacité d'autofinancement de l'exercice 2022,
- VU le compte de résultat et le bilan de l'exercice 2022 joints ci-après,
- VU la note de présentation des comptes de l'exercice 2022 et l'avis de la Commission des Finances recueilli au cours de sa réunion du 16 mai 2023,
- Après avoir entendu l'exposé fait par le Directeur Financier sur les comptes de l'exercice 2022 et l'évolution de la situation financière de l'Office constatée entre 2021 et 2022,
- Après avoir entendu le rapport du Commissaire aux comptes Monsieur Quentin LE MEUR

DELIBERE ET DECIDE

à l'unanimité des administrateurs présents, de statuer :

- Sur l'approbation des comptes annuels 2022
- sur le bilan de l'exercice 2022, dont le total est arrêté définitivement à la somme de 251 755 899.01 €,
- sur l'affectation du résultat de l'exercice (+ 6 587 852,99 €) :
 - **au compte 106851** « Réserves sur cession immobilières – activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de **2 511 984,41 €**, précision faite que la plus-value nette est arrêtée hors réfaction des frais de personnel exposés au titre des ventes d'immeubles, et porter ainsi ce compte au montant de 4 586 065,91€,
 - **au compte 11011** « report à nouveau (solde créditeur) – activité relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » », la somme de **4 019 003,22 €** et porter ainsi ce compte au montant de 8 033 653,46 €.
 - **au compte 106852** « Réserves sur cessions immobilières – activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de **7 936,17 €**, précision faite que la plus-value nette est arrêtée hors réfaction des frais de personnel exposés au titre des ventes d'immeubles, et porter ainsi ce compte au montant de 7 936,17 €,
 - **au compte 11012** « report à nouveau (solde créditeur) – activité ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » », la somme de **48 929,19 €** et porter ainsi ce compte au montant de 181 946,89 €.

Fait et délibéré, en séance, les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme,

Agen, le 25 mai 2023



Bruno GUINANDIE
Directeur Général



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 24 mai 2023

Objet : Présentation des comptes 2022

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-quatre mai deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. COSTA, Mme DEFFIET, Mme FIGUES, , Mme KHERKHACH, Mme GARCIA-IZQUIERDO, Mme GROSSIAS, Mme LAVERGNE DE CERVAL, M. MASSET, Mme PALAZE, Mme PITOUS, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. GIRARDI, M. PICARD, M. DUTHIL.

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT donne pouvoir à M. MASSET
M. CONSTANS donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
M. DEMEL donne pouvoir à Mme GARCIA-IZQUIERDO
M. LABROUSSE donne pouvoir à Mme PITOUS
Mme LAVIT, donne pouvoir à LAVERGNE DE CERVAL
Mme SALLES donne pouvoir à Mme PALAZE

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. LE MEUR, Commissaire aux comptes,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne dénommé Habitallys,

- VU les articles R-423-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,
- VU l'ordonnance n°2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat,
- Vu la délibération du 30 juin 2015 décidant de notre changement de régime comptable au 1er janvier 2019,
- VU le budget primitif 2022 adopté par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 17 décembre 2021 et la décision modificative n°1 adoptée par la même instance lors de sa séance du 22 septembre 2022,
- VU les divers rapports et bilans relatifs à la gestion 2022 de l'Office,
- VU la présentation du 18 avril 2023 de la première partie du rapport d'activité,
- VU les états de situation développée des prévisions et réalisations du budget 2022, les soldes intermédiaires de gestion et la capacité d'autofinancement de l'exercice 2022,
- VU le compte de résultat et le bilan de l'exercice 2022 joints ci-après,
- VU la note de présentation des comptes de l'exercice 2022 et l'avis de la Commission des Finances recueilli au cours de sa réunion du 16 mai 2023,
- Après avoir entendu l'exposé fait par le Directeur Financier sur les comptes de l'exercice 2022 et l'évolution de la situation financière de l'Office constatée entre 2021 et 2022,
- Après avoir entendu le rapport du Commissaire aux comptes Monsieur Quentin LE MEUR

DELIBERE ET DECIDE

à l'unanimité des administrateurs présents :

- ☞ d'adopter la note de présentation des comptes de l'exercice 2022 venant compléter la première partie du rapport d'activité, validant ainsi l'ensemble du rapport de 2022, conforme aux dispositions de l'article R 423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- ☞ de donner quitus au Directeur Général pour sa gestion, pendant l'exercice 2022,

Fait et délibéré, en séance, les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme,

Fait à Agen, le 25 mai 2023



Bruno GUINANDIE
Directeur Général



Note de présentation

des comptes de l'exercice 2022

au conseil d'administration

du 24 mai 2023

Contenu

1	L'EXECUTION DU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL	3
1.1	LES CHARGES BUDGETAIRES (ANNEXE 1)	3
1.2	LES PRODUITS BUDGETAIRES (ANNEXE 2)	4
1.3	LE RESULTAT COMPTABLE (ANNEXE 4)	4
2	LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (ANNEXE 3)	5
2.1	LE CHIFFRE D'AFFAIRES	5
2.2	LA MARGE BRUTE TOTALE	5
2.3	LA VALEUR AJOUTEE	8
2.4	L'EXCEDENT DIRUT D'EXPLOITATION	10
2.5	LE RESULTAT D'EXPLOITATION	10
2.6	LE RESULTAT FINANCIER	12
2.7	LE RESULTAT EXCEPTIONNEL	12
2.8	LE RESULTAT DE L'EXERCICE	13
3	LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (ANNEXE 4)	13
3.1	LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	13
3.2	L'AUTOFINANCEMENT NET HLM	14
3.3	LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT	14
4	LE FONDS DE ROULEMENT	15
4.1	LES EMPLOIS 1ERE PARTIE (ANNEXE 5)	15
4.2	LES EMPLOIS 2EME PARTIE (ANNEXE 5)	16
4.3	LES RESSOURCES (ANNEXE 6)	16
4.4	LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	17
5	LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE AUX STOCKS (ACCESSION)	18
5.1	L'EXECUTION BUDGETAIRE	18
5.2	LES VARIATIONS DE STOCKS	18
6	LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TRESORERIE A COURT TERME)	19
6.1	VARIATION DE LA TRESORERIE DE L'ACTIVITE « ACCESSION » (ANNEXE 7)	19
6.2	VARIATION DE LA TRESORERIE DE L'ACTIVITE « LOCATION » (ANNEXE 8)	19
6.3	VARIATION DE LA TRESORERIE DES « AUTRES ACTIVITES » (ANNEXE 9)	20
7	L'APPROCHE BILANCIELLE (LA STRUCTURE FINANCIERE)	21
7.1	LE FONDS DE ROULEMENT	21
7.2	LE POTENTIEL FINANCIER	22
8	CONSTATS ET PROJET DE CONCLUSIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	22
8.1	LES POINTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	27
8.2	CONCLUSIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	23
	RESOLUTION SUR LE RAPPORT DE SESSION ET QUILCS AU DIRECTEUR GENERAL	23
	RESOLUTION SUR L'APPROBATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RESULTAT 2022	24
	ANNEXE 1 : LE COMPTE DE RESULTAT - CHARGES	25
	ANNEXE 2 : LE COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS	26
	ANNEXE 3 : LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION	27
	ANNEXE 4 : LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	28

ANNEXE 5 : LE TABLEAU DE FINANCEMENT – EMPLOIS	29
ANNEXE 6 : LE TABLEAU DE FINANCEMENT – RESSOURCES + VARIATION DU FDR	30
ANNEXE 7 : LA TRESORERIE LIEE A L'ACTIVITE n. ACCESSION n°	31
ANNEXE 8 : LA TRESORERIE LIEE A L'ACTIVITE n. LOCATION n°	32
ANNEXE 9 : LA TRESORERIE LIEE AUX « AUTRES ACTIVITES »	33
ANNEXE 10 : LA VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE	34
ANNEXE 11 : LE BILAN ACTIF	35
ANNEXE 12 : LE BILAN PASSIF	36
ANNEXE 13 : LE COMPTE DE RESULTAT - CHARGES	37
ANNEXE 14 : LE COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS	38

Précision à l'attention de Mesdames et Messieurs les administrateurs : La présente note est portée à votre connaissance après la commission des finances qui s'est réunie le 16 mai 2023. Cette dernière a procédé à l'examen des comptes de l'exercice 2022 et rendu un avis favorable.

Elle a pu observer notamment :

- les écarts entre prévisions et réalisations,
- la formation du résultat final de l'exercice,
- la teneur de la capacité d'auto-financement ainsi que celle du fonds de roulement net global,
- la variation du potentiel financier et de la trésorerie,
- le niveau de recouvrement des créances ainsi que celui de la vacance.

Il convient de rappeler préalablement à l'examen des comptes de l'exercice 2022 que :

Le budget 2022 a été élaboré conformément aux dispositions de la réforme comptable de règlement ANC 2015 04, et budgétaire décrétée par l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

- le budget a été voté, à l'unanimité, le 17 décembre 2021, sur la base d'orientations budgétaires définies par le Conseil d'Administration le 21 octobre 2021,

1 L'exécution du compte de résultat prévisionnel

La situation développée des prévisions et réalisations fait apparaître :

- un taux d'exécution de 95,51 % des charges budgétées, soit une économie de 1 199 K€,
- un taux d'exécution de 108,18 % des produits attendus, soit un gain de 2 428 K€,
- une amélioration du résultat budgété de 222 %, soit + 2 428 K€.

1.1 Les charges budgétaires (Annexe 1)

L'exécution budgétaire des charges a connu la réalisation suivante :

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| • charges budgétaires réalisées : | 25 529 266 € |
| • charges budgétaires prévues : | 26 728 216 € |
| • écart sur charges budgétaires : | - 1 198 950 € |

Soit une économie globale de 4,49 % sur le budget des charges

1.1.1 Les dépassements budgétaires

Les postes suivants ont fait l'objet de dépassement de crédits :

- | | |
|------------------------------|----------|
| • Achats d'approvisionnement | + 25 K€ |
| • Services extérieurs | + 263 K€ |
| • Impôts et taxes | + 25 K€ |
| • Charges financières | + 310 K€ |

1.1.2 Les améliorations budgétaires

Les dépenses des postes de charges suivants sont inférieures aux prévisions :

• Autres services extérieurs	- 142 K€
• Charges de personnel	- 157 K€
• Autres charges de gestion courante	- 4 K€
• Charges exceptionnelles	- 404 K€
• Dotations aux amortissements et provisions	- 1 114 K€

1.2 Les produits budgétaires (Annexe 2)

L'exécution budgétaire des produits a connu la réalisation suivante :

• produits budgétaires réalisés :	32 117 119 €
• produits budgétaires prévus :	29 688 932 €
• écart sur produits budgétaires attendus :	- 2 428 187 €

1.2.1 Les améliorations budgétaires

L'amélioration globale de 2 428 K€ a été principalement réalisée sur les postes suivants :

• production vendue (Chapitre 70) :	+ 172 K€
• variation de stocks (chapitre 71) :	+ 69 K€
• production immobilisée (Chapitre 72) :	+ 61 K€
• subventions d'exploitation	+ 18 K€
• autres produits de gestion courante	+ 220 K€
• produits financiers (chapitre 76) :	+ 35 K€
• les produits exceptionnels (Chapitre 77) :	+ 358 K€
• reprises sur amortissements et provisions (Chapitre 78) :	+ 1 529 K€

1.3 Le résultat comptable (Annexe 4)

Compte tenu des faits développés ci-dessus, le résultat a connu l'évolution suivante :

• Résultat prévu :	2 960 716 €
• gain sur produits :	2 428 187 €
• économie sur charges :	1 198 950 €
• Résultat réalisé :	6 587 853 €

2 Les soldes intermédiaires de gestion (Annexe 3)

2.1 Le chiffre d'affaires

La composition du chiffre d'affaires des activités d'Habitayls a connu une évolution, dont les principales variations vous seront détaillées dans l'analyse des différentes marges, retranscrite dans le tableau ci-dessous :

	2021	2022	Variation	
CA accession	77 871 €	84 088 €	8%	6 217 €
CA location	18 171 999 €	18 386 642 €	1%	214 643 €
CA production diverses	65 155 €	68 102 €	5%	2 946 €
CA TOTAL	18 315 026 €	18 538 831 €	1%	223 805 €

2.2 La marge brute totale

2.2.1 La marge brute sur accession

	2021	2022	Variation	
Produits activité accession	77 871 €	84 088 €	8%	6 217 €
Charges activité accession	118 046 €	79 326 €	-33%	-38 720 €
MARGE ACTIVITE ACCESSION	-40 175 €	4 762 €	-112%	44 937 €

Les produits de l'activité « Accession » s'élèvent à **84 K€** au titre de la cession de 4 lots à bâtir sur les communes Tonneins (Venes – 3 lots) et de Pujols (Poil rouge – 1 lot) générant une marge positive de **4 762 €**

Les charges constatées de 79 326 € représentent les coûts de revient inscrits des 4 terrains vendus.

2.2.2 La marge brute de l'activité locative

2.2.2.1 Les produits de l'activité locative

Les principales ressources de l'activité locative ainsi que leurs évolutions sont les suivantes :

	2021	2022	Variation	
Loyers	18 171 999 €	18 386 642 €	1%	214 643 €
Subventions virées au résultat	1 066 213 €	1 067 442 €	0%	1 229 €
Subvention d'exploitation	55 070 €	82 495 €	50%	27 426 €
Récupération de charges locatives	2 575 841 €	2 781 342 €	8%	205 501 €
TOTAL PRODUITS LOCATIFS	21 869 123 €	22 317 921 €	2%	448 798 €

Le terme « **loyers** » comprend : les loyers des logements locatifs, garages et parkings déduction faite de la RLS, les logements foyers et LCR, les locaux commerciaux, les indemnités d'occupation.

L'évolution des produits de loyers (215 K€) correspond aux augmentations globales votées, aux mises en services diminuées des ventes réalisées et de l'incidence de la variation de la vacance. Les loyers des foyers ont augmenté de 18 K€, le produit du SLS de 13 K€ et la charge de la RLS s'est accrue de 54 K€.

Le poste **subvention d'exploitation** se compose de :

- 8 K€ d'aides à l'embauche pour des contrats en alternance,
- 39 K€ au titre des remises d'intérêts Banque des territoires (clause de revoyure),
- 25 K€ représentant la participation des entreprises au projet « Rassurance-toit ».
- 10 K€ pour l'accueil de réfugiés ukrainiens

L'évolution de la vacance résumée dans le tableau ci-dessous est calculée tous loyers confondus (hors pertes de charges).

	2021	2022	Variation	
Loyers théoriques	19 701 275 €	19 993 200 €	1,48%	291 925 €
pertes dues à la vacance	468 352 €	491 471 €	4,94%	23 119 €
Loyers quittancés hors RLS	19 232 923 €	19 501 729 €	1,40%	268 806 €
Perte en % loyers hors RLS	2,44%	2,52%		

2.2.2.2 Les charges de l'activité locative

Les charges directement affectables à l'activité locative peuvent être regroupées en 3 grandes catégories :

- les amortissements des biens affectés à l'activité locative, représentant l'étalement du coût de revient du bien sur sa durée d'exploitation,
- les frais financiers des emprunts finançant les logements locatifs,
- les charges locatives récupérables auprès des occupants des logements.

	2021	2022	Variation	
Amortissement	6 261 902 €	6 372 186 €	2%	110 285 €
Frais financiers	1 101 422 €	1 594 059 €	45%	492 637 €
Charges locatives récupérées	2 563 703 €	2 826 924 €	10%	263 221 €
TOTAL CHARGES LOCATIVES	9 927 026 €	10 793 169 €	9%	866 143 €

2.2.2.3 La marge brute de l'activité locative

L'augmentation des produits locatifs (+ 449 K€) inférieure à l'augmentation des charges locatives (+ 866 K€) entraîne une diminution de 3.50 % de la marge brute de l'activité locative (- 417 K€).

	2021	2022	Variation	
TOTAL PRODUITS LOCATIFS	21 869 123 €	22 317 921 €	2,05%	448 798 €
TOTAL CHARGES LOCATIVES	9 927 026 €	10 793 169 €	8,73%	866 143 €
MARGE ACTIVITE LOCATIVE	11 942 096 €	11 524 752 €	-3,49%	-417 345 €

Ramenée au parc de logements locatifs, l'évolution de cet indicateur est la suivante :

	2021	2022	Variation	
MARGE ACTIVITE LOCATIVE	11 942 096 €	11 524 752 €	-3,49%	-417 345 €
Nombre de logements pondéré	4 553	4 556	0,07%	3
MARGE ACTIVITE LOCATIVE	2 623 €	2 530 €		

2.2.3 Les productions diverses

Ces productions diverses de notre activité sont générées par :

- l'introduction au coût de revient du patrimoine de prestations réalisées par le personnel de l'Office (Conduites d'opérations), en corrélation avec le volume de production
- des prestations réalisées au titre de syndic de copropriétés et depuis cette année, la gestion d'immeubles appartenant à des tiers (commune d'Argenton)
- des locations d'emplacements d'antennes de téléphonie mobile et la revente à EDF d'électricité produite par des panneaux photovoltaïques.

Ces différentes prestations ont connu les évolutions suivantes :

	2021	2022	Variation	
Conduite interne	404 307 €	340 696 €	-16%	-63 611 €
Prestation de syndic	14 434 €	16 295 €	13%	1 861 €
Gestion pour le compte de tiers		1 409 €		1 409 €
Produits des activités annexes	50 721 €	50 398 €	-1%	-323 €
PRODUCTIONS DIVERSES	469 462 €	408 797 €	-13%	-60 665 €

2.2.4 La marge brute globale

La synthèse des différentes activités de l'Office lui a permis de dégager une marge brute globale de **11 938 K€** en baisse de **433 K€** (- 3.50 %).

	2021	2022	Variation	
MARGE ACTIVITE ACCESSION	-40 175 €	4 762 €	-112%	44 937 €
MARGE ACTIVITE LOCATIVE	11 942 096 €	11 524 752 €	-3%	-417 345 €
PRODUCTIONS DIVERSES	469 462 €	408 797 €	-13%	-60 665 €
MARGE BRUTE TOTALE	12 371 383 €	11 938 311 €	-3,50%	-433 073 €

2.3 La valeur ajoutée

Pour rappel, la valeur ajoutée est la différence entre la marge brute totale dégagée par l'office (cf ci-dessus) et la valeur des biens et services acquis auprès d'entreprises (les consommations intermédiaires).

Ces consommations en provenance de tiers sont ainsi détaillées :

	2021	2022	Variation	
Achats non stockés de matières, fournitures	274 661 €	284 431 €	4%	9 770 €
Sous traitance générale	101 933 €	107 929 €	6%	5 996 €
Redevance de crédit bail et loyers de baux	9 988 €	26 545 €	166%	16 557 €
Entretien courant sur biens immobiliers	269 617 €	273 060 €	1%	3 443 €
Gros entretien sur biens immobiliers	3 124 923 €	1 927 115 €	-38%	-1 197 808 €
Maintenance	234 382 €	198 568 €	-15%	-35 814 €
Autres travaux d'entretien	53 197 €	52 620 €	-1%	-577 €
Divers et autres services extérieurs non récupérés	1 061 518 €	1 210 631 €	14%	149 113 €
Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 418 802 €	2 475 363 €	2%	56 561 €
TOTAL CONSOMMATIONS EXTERNES	7 549 021 €	6 556 263 €	-13%	-992 758 €

L'analyse de l'évolution des consommations externes (- 993 K€) appelle des remarques particulières sur les postes suivants :

- A l'occasion du déménagement du siège de l'office, le renouvellement des copieurs s'est fait par un achat en **crédit bail** ayant conduit à l'augmentation de **+ 17 K€** de ce poste.
- Le poste « Gros entretien » s'est réduit fortement (**- 1 198 K€**) du fait d'une diminution de la rotation et par conséquent d'un nombre moindre de remises en état de logements. Par ailleurs, 2021 avait vu la réalisation d'un programme important de remplacement de

chaudières individuelles gaz. Ces travaux d'un coût de l'ordre de 700 K€ avaient bénéficié d'un financement par la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE) d'une part, des dégrèvements de TFPB d'autre part.

- le poste « maintenance » : - **36 K€** est impacté par une meilleure maîtrise des coûts liés à la maintenance informatique. Le renouvellement du parc de copieurs financé en crédit bail transfère vers ce poste la maintenance qui y est attachée.
- le poste « divers et autres services extérieurs » : + **149 K€** est impacté par
 - une augmentation :
 - des cotisations d'assurance
 - du recours au personnel intérimaire pour faire face aux remplacements lors d'absences de salariés
 - des dépenses de réalisation de diagnostics immobiliers arrivés à échéance
 - des dépenses de réception, congrès, manifestations, communication du fait de l'organisation des 20 ans d'Habitatys et des assises départementales des départements de France
 - des dépenses d'avocats, huissiers, conseils
 - une diminution :
 - des frais d'affranchissement
 - des dépenses de télécommunication
 - des frais bancaires

Cette réduction importante des dépenses en provenance des tiers, supérieure à la diminution de la marge brute totale, conduit à une **augmentation de la valeur ajoutée de 565 K€**

	2021	2022	Variation	
MARGE BRUTE TOTALE	12 371 383 €	11 938 311 €	-4%	-433 073 €
SUBVENTION POUR TRAVAUX		5 622 €		5 622 €
TOTAL CONSOMMATIONS EXTERNES	-7 549 021 €	-6 556 263 €	-13%	992 758 €
Valeur Ajoutée	4 822 362 €	5 387 671 €	11,7%	565 308 €

A noter que les CEE (Certificats d'Économies d'Énergie) venant en diminution du poste gros entretien sont enregistrés en compte 75, se positionnant au niveau du résultat d'exploitation

2.4 L'excédent brut d'exploitation

L'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) se calcule en déduisant de la valeur ajoutée les charges de personnel (rémunérations, charges, impôts et taxes sur salaires)

	2021	2022	Variation	
Rémunérations	2 403 191 €	2 432 457 €	1%	29 266 €
Charges sociales	683 912 €	750 551 €	10%	66 639 €
Impôts, taxes et versements assimilés / rémun	284 542 €	319 240 €	12%	34 698 €
Total des charges de personnel	3 371 645 €	3 502 247 €	3,9%	130 602 €

En 2021, un nouvel accord d'intéressement a été signé portant le montant maximum à 300 K€. Au titre de 2022, l'intéressement provisionné au 31 décembre, qui sera versé en 2023 s'élève à 240 000 € compte tenu de l'atteinte de 4 des 5 objectifs fixés.

	2021	2022	Variation	
Valeur Ajoutée	4 822 362 €	5 387 671 €	11,72%	565 308 €
Total des charges de personnel	3 371 645 €	3 502 247 €	3,87%	130 602 €
Excédent brut d'exploitation	1 450 717 €	1 885 423 €	29,96%	434 706 €

L'EBE est en progression de quasiment 30% soit + 435 K€

2.5 Le résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est obtenu à partir de l'EBE auquel s'ajoute les charges et produits calculés (dotation et reprises) ainsi que les charges et produits divers d'exploitation.

	2021	2022	Variation	
Amortissement des autres immobilisations	-271 691 €	-299 799 €	10%	-28 107 €
Reprise Provision Gros Entretien	112 399 €	229 000 €	104%	116 601 €
Dotation Provision Gros Entretien	-45 256 €	-252 000 €	457%	-206 744 €
Reprise Autres Provisions	105 699 €		-100%	-105 699 €
Dotation Autres Provisions		-95 061 €	-	-95 061 €
Reprise Provision dépréciation des stocks	35 345 €	1 494 €	-96%	-33 851 €
Dotation Provision dépréciation des immobilisations	-429 144 €		-100%	429 144 €
Reprise Provision Créances douteuses	224 959 €	345 979 €	54%	121 019 €
Dotation Provision créances douteuses	-436 427 €	-266 727 €	-39%	169 701 €
Créance irrécouvrables	-224 959 €	-345 979 €	54%	-121 019 €
Autres produits de gestion	1 518 264 €	277 521 €	-82%	-1 240 743 €
Transfert de charges d'exploitation	72 415 €	48 600 €	-33%	-23 814 €
Autres charges de gestion	-2 426 €	-35 196 €	1351%	-32 770 €
Dotations et Reprises, divers	659 177 €	-392 168 €	-159%	-1 051 344 €

- La provision pour gros entretien :

La provision pour gros entretien est fondée sur un plan triennal de travaux pour des immeubles, des natures de travaux et des exercices identifiés. L'examen annuel de chacune des lignes des travaux prévus en fonction de leur exécution, report ou abandon permet de déterminer l'emploi de provision.

La provision qui s'élevait à 915 500 € fin 2021 a été portée à 938 500 € fin 2022, par une reprise de 252 K€ et une dotation de 229 K€

- La dotation d'autres provisions (95 K€) correspond à :

- La variation de la provision d'Indemnité de Fin de Carrière (IFC) : 26 K€
- La variation de la provision pour allocation de retour à l'emploi (ARE) : 68 K€
- La variation de la provision pour travaux du CFA Aquitaine : 1 K€. Cette provision correspond au montant cumulé de leurs provisions pour remplacement de composants ; ce montant inclus dans leur redevance doit être reversé au gestionnaire en cas de départ

- la provision pour dépréciation des stocks :

Une mise à jour des provisions a été effectuée suite à la cession du dernier lot de Pujol (Poil rouge) qui était provisionné fin 2021.

- la provision pour créances douteuses :

L'examen des créances en fin d'exercice a donné lieu à une dotation de 266 727 € et une reprise de 345 979 € sur l'exercice. La provision totale s'élève à 1 655 912 € au 31/12/2022.

- l'impayé

Malgré les actions menées contre les débiteurs de l'Office, par nos services contentieux, au terme de procédures menés par différents huissiers, nous avons constatés en créances irrécouvrables la somme de 306 K€.

Le Tribunal d'Instance a prononcé des jugements d'effacements de dettes dans le cadre de procédures de surendettement s'élevant à la somme de 40 K€.

La reprise de provision pour créances douteuses (cf ci dessus) correspond à ces créances effacées et admises en non valeur d'un montant total de 346 K€.

- La ligne autre produits de gestion comprend principalement des ventes de CEE

Le résultat d'exploitation se décompose donc de la façon suivante :

	2021	2022	Variation	
Excédent brut d'exploitation	1 450 717 €	1 885 423 €	29,96%	434 706 €
Dotations et Reprises, divers	659 177 €	-392 168 €	-159,49%	-1 051 344 €
Résultat d'exploitation	2 109 894 €	1 493 255 €	-29,23%	-616 639 €

2.6 Le résultat financier

	2021	2022	Variation	
Produits financiers	2 817 672 €	3 110 459 €	10,39%	292 787 €
Charges financières	-988 471 €	-1 674 631 €	69,42%	-686 160 €
Résultat financier	1 829 201 €	1 435 828 €		-393 373 €

Le résultat financier se décompose comme suit :

Produits (3 110 K€)

- La reprise de provision pour risque financier (swap) : **2 524 K€**, ajustement de la provision entre estimation au 1^{er} janvier et 31 décembre 2022.
- Les produits financiers pour **586 K€** (132 K€ en 2021) lié à l'augmentation du taux du livret A et de la base placée.

Charges (1 675 K€)

- les intérêts payés au titre des emprunts divers (cédés, démolis, ligne trésorerie, siège et agences) **41 K€**.
- les intérêts différentiels nets comptabilisés au titre des contrats d'échange de taux **1 634 K€**.

2.7 Le résultat exceptionnel

	2021	2022	Variation	
Produits exceptionnels	4 321 037 €	5 247 566 €	21,44%	926 529 €
Charges exceptionnelles	-2 038 384 €	-1 588 797 €	-22,06%	449 587 €
Résultat exceptionnel	2 282 654 €	3 658 769 €	60,29%	1 376 116 €

Le résultat exceptionnel provient principalement des **dégrèvements de TFPB (1 118 K€)** d'une part, de la **vente du parc** immobilier de l'Office d'autre part qui a généré une plus-value globale de **2 616 K€**. Outre l'ancien siège social, 29 logements ont été vendus pour un montant total de 3 661 K€. La plus-value moyenne par logement vendu est de 76,3 K€.

Il convient de noter l'importance encore plus cette année de la vente puisque son résultat exceptionnel représente 40% du résultat final 2022. L'apport en fonds propres généré par les ventes est un élément essentiel des projets de croissance de l'office.

Les opérations liées aux sinistres révèlent un léger différentiel de -38 K€ entre les coûts des sinistres et les indemnités d'assurance.

2.8 Le résultat de l'exercice

La gestion des différentes activités menées par Habitalys a permis de dégager un résultat global de **6 587 853 €** dont les différentes composantes sont synthétisées ci-dessous.

	2021	2022	Variation	
Résultat d'exploitation	2 109 894 €	1 493 255 €	-29%	-616 639 €
Résultat financier	1 829 201 €	1 435 828 €	-22%	-393 373 €
Résultat exceptionnel	2 282 654 €	3 658 769 €	60%	1 376 116 €
Résultat net comptable	6 221 749 €	6 587 853 €	5,9%	366 104 €

Il convient de relever :

- La présence du prélèvement de RLS pour un montant de 1 115 087 €, soit une augmentation de 54 K€,
- Un résultat net élevé et en hausse en raison notamment de la reprise de provision pour risque d'échange de taux, des cessions de patrimoine dont l'ancien siège social et des dégrèvements de TFPB.

3 La capacité d'autofinancement (Annexe 4)

La capacité d'autofinancement émane du résultat de l'exercice après retraitements :

- des produits non encaissables (reprise sur provisions, reprise de subventions...),
- des charges non décaissables (amortissements, provisions...),
- des plus-values sur cessions d'actifs.

Le résultat

	2021	Budget 2022	2022
TOTAL DES PRODUITS	31 514 817	29 688 932	32 117 119
TOTAL DES CHARGES	26 293 067	26 728 216	25 529 266
RESULTAT NET COMPTABLE	6 221 749	2 960 716	6 587 853

L'autofinancement

Passage du résultat à l'autofinancement			
	2021	Budget 2022	2022
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	929 087	1 441 000	1 148 928
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	7 444 429	8 400 000	7 285 773
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	2 964 500	3 433 545	3 661 558
- Quote-part des subventions versée au résultat	1 066 213	970 000	1 067 442
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	3 662 251	1 571 495	3 100 612
	2021	Budget 2022	2022
Capacité d'autofinancement	6 902 302	6 826 676	7 192 942

3.1 La capacité d'autofinancement

- CAF budgétaire prévue : 6 826 676 €
 - CAF budgétaire réalisée : 7 192 942 €
- Soit une amélioration par rapport au budget de 366 266 €

3.2 L'autofinancement net HLM

Le résultat généré par l'activité permet à l'Office de dégager les ressources d'autofinancement nécessaires à :

- rembourser les financements affectés à l'acquisition de son parc de logements,
- rembourser les financements obtenus pour les autres actifs,
- dégager des fonds propres pour financer ses opérations à venir.

3.3 Le ratio d'autofinancement

Institué par l'article R.423-9 du CCH, ce ratio impose aux organismes de logements sociaux de respecter des niveaux minimums fixés par l'arrêté du 10 décembre 2014 :

- un ratio annuel supérieur à 0 %,
- une moyenne sur trois années consécutives supérieure à 3 %.

	2021	Budget 2022	2022
Capacité d'autofinancement	6 902 302	6 826 676	7 192 942

L'autofinancement net HLM

Remboursements d'emprunts locatifs	4 827 860	4 846 596	5 036 051
Remboursements intérêts compensateurs	9		0
Autofinancement net HLM	2 074 433	1 980 080	2 156 892

Ratio autofinancement net HLM

Produits financiers	132 323	551 182	586 320
Comptes 70	20 890 867	21 148 151	21 320 173
comptes 703	-2 575 841	-2 584 727	-2 781 342
Total	18 447 349	19 114 605	19 125 151
Ratio d'autofinancement	11,25%	10,36%	11,28%

Le ratio d'autofinancement obtenu pour l'exercice 2022 est de 11,28 % (11,25% en 2021, 16,41 % en 2020,).

La moyenne des ratios des 3 derniers exercices est désormais de 12,98 % (14,06 % en 2021).

4 Le Fonds de Roulement

Pour rappel le Fonds de Roulement de l'organisme correspond à la différence entre les ressources durables (capitaux propres, provisions, emprunts) et les emplois longs et stables (les actifs immobilisés : notre outil de production qu'est le patrimoine). Il est donc déterminé par la comparaison entre ces éléments dit « de haut de bilan ».

Après retraitement, ce fonds de roulement permet de déterminer la capacité d'investissement de l'organisme.

4.1 Les emplois 1ère partie (Annexe 5)

Les emplois budgétaires des acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé, ont été réalisés pour **33 490 K€** soit, au titre des :

- immobilisations incorporelles : 144 K€
- immobilisations corporelles : 33 346 K€

Les prévisions pour ces différents postes étaient de **39 026 K€** :

- Immobilisations incorporelles : 143 K€
- immobilisations corporelles : 38 883 K€

Les immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être présentées de manière analytique comme suit :

Les dépenses de structure représentent 735 K€ (budget 713 K€) :

- 349 K€ de travaux de transfert du siège,
- 242 K€ de mobilier, matériel et équipements,
- 144 K€ d'acquisitions et d'évolutions de logiciels

La production représente 26 489 K€ (budget 31 967 K€) :

- production de logements 13 319 K€,
- production des gendarmeries 13 170 K€,

La réhabilitation du parc existant s'élève à 6 408 K€ (budget 6 346 K€) :

- réhabilitations lourdes 4 831 K€,
- amélioration du patrimoine diffus 1 577 K€,

Au titre de la production de logements, les principales dépenses d'investissement ont porté sur les opérations suivantes

- « Caubun » à Casteijaïoux,
- « Le Jardin » à Brax,
- « Ecole de musique » à Marmande,
- « Résidence d'Aquitaine » à Boé,
- « Lucien Méchard » et « Paul Marès » à Damazan,
- « Les Platanes » à Fourques,
- « Au Paillard » et « Gahouin » à Meilhan,
- « Mazelpeux » à Foulayronnes

Au titre de la réhabilitation des résidences

- La Gravette à Marmande,
- FPA Labeyrie à Meilhan
- La Croix St Pierre à Boé
- Le remplacement et la rénovation de chaudières et chaufferies collectives multi sites

4.2 Les emplois 2nde partie (Annexe 5)

Cette deuxième partie est composée des remboursements de la dette.

Les emplois budgétaires au titre des remboursements des dettes financières ont été réalisés pour **12 132 K€** décomposés comme suit :

- le remboursement des prêts : 11 969 K€
dont 857 K€ de remboursements anticipés correspondant à des logements vendus et 6 000 K€ de remboursement de crédit relais contracté auprès de la Caisse d'Épargne pour le préfinancement de contrats de la Banque des Territoires
- la restitution des dépôts de garantie des locataires : 127 K€
- réductions de subventions 36 K€

Les prévisions pour ces différents postes étaient de **12 058 K€** :

- le remboursement des prêts : 11 948 K€
- la restitution des dépôts de garantie des locataires : 110 K€

Le **total des emplois**, investissement (33 490 K€) + remboursement de la dette (12 132 K€) s'élève à **45 622 K€**

4.3 Les ressources (Annexe 6)

Les ressources budgétaires reprennent des soldes déjà présentés, à savoir,

- la Capacité d'Autofinancement,
- les cessions d'éléments d'actifs (chapitre 775) contenues dans les produits du compte de résultat,

Et, d'autre part :

- les financements des investissements (emprunts et subventions),
- les dépôts de garantie versés par les locataires,

RESSOURCES	2021	Budget 2022	2022
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 902 302	6 826 676	7 192 942
PRODUITS DE CESSION D'ACTIFS	3 012 256	3 433 545	3 661 558
SUBVENTIONS	2 871 836	2 498 033	5 918 123
EMPRUNTS	11 822 961	39 145 790	39 278 790
ENCAISSEMENTS DG LOCATAIRES	207 044	119 352	129 911
Projets abandonnés			28 929
TOTAL DES RESSOURCES	24 816 399	52 023 396	56 210 253

La Capacité d'autofinancement comme précédemment vu, est supérieure aux prévisions (+366 K€).

Le niveau des cessions déjà commenté (cf SIG produits exceptionnels) est supérieur à celui de 2021 de 238 K€.

La comptabilisation en 2022 de **subventions notifiées**, porte sur les opérations suivantes :

- Opérations de développement de la **programmation 2022 = 1 718 K€**
- Opérations de développement **antérieures à la programmation 2022 = 1 742 K€** (Marmande « Ecole de musique » et « Casse », Brax « le jardin », Le Passage « Burges II », Villeneuve « Cammas Bas »,...)
- Opérations de **réhabilitation = 2 458 K€** (Marmande « La Gravette », Le Passage « FPA Burges »)

Les opérations pour lesquelles des **emprunts** ont été encaissés en 2022 sont les suivantes :

MARMANDE ECOLE DE MUSIQUE	432 K€
CASTELJALOUX CAUBUN	4 583 K€
FOULAYRONNES MARGUERITE DURAS	1 308 K€
BRAX - LE JARDIN BRAX	100 K€
TONNEINS GENDARMERIE	12 829 K€
LAPLUME GENDARMERIE	5 833 K€
COCUMONT LE GRAPPUT	10 K€
MEILHAN SUR GARONNE GABOURIN	16 K€
MARMANDE LA GRAVETTE REHA	13 858 K€
MEILHAN - FPA LABEYRIE	310 K€
TOTAL	39 279 K€

4.4 La variation du fonds de roulement

La variation du fonds de roulement s'éleve à :

• Total des Emplois :	45 622 699 €
• Total des Ressources :	56 210 253 €
Apport au fonds de roulement :	+ 10 587 554 €

Les prévisions étaient :

• Total des Emplois prévus :	51 083 823 €
• Total des Ressources prévues :	52 023 396 €
Apport au fonds de roulement :	+ 939 573 €

L'exercice 2022 génère un **apport au fonds de roulement 10 587 K€** contre une prévision de 940 K€. L'excédent de 9 648 K€ par rapport aux prévisions est expliqué essentiellement par :

- une capacité d'autofinancement supérieure	+ 366 K€
- des cessions d'actifs supérieures	+ 228 K€
- des notifications de subvention sous évaluées	+ 3 420 K€
- des emprunts encaissés légèrement supérieurs	+ 133 K€
- des dépenses d'investissement inférieures	+ 5 535 K€

Le niveau très élevé de l'apport au fonds de roulement en 2022 est principalement dû à la conjonction :

- d'un autofinancement net HLM de bon niveau, 7 157 K€, (2 074 K€ en 2021)
des cessions d'actif particulièrement élevées cette année du fait de l'augmentation des logements vendus d'une part, de la cession de l'ancien siège social d'autre part, 3 661 K€ (2 964 K€ en 2021)
- et d'un préfinancement important de nos investissements pour un montant de 11 706 K€ (- 3 017 K€ en 2021). Ce sont principalement les emprunts des 2 gendarmeries de Tonneins et Laplume, des 40 logements de Casteljaloux « Caubous » et de la réhabilitation du « La Gravelle » à Marmande qui expliquent cet apport. Ces opérations dont les dépenses ne pèsent que partiellement sur 2022.

5 Le besoin en fonds de roulement lié aux stocks (Accession)

5.1 L'exécution budgétaire

Le budget, voté réglementairement, lié au stock a connu les exécutions suivantes :

5.1.1 Les emplois

Emplois budgétaires réalisés :	119 K€
Emplois budgétaires prévus :	50 K€
Ecart sur les emplois budgétaires :	+ 69 K€

Les emplois de fonds de roulement lié aux stocks (119 K€) correspondent à la comptabilisation de dépenses d'études et des travaux à Damazan, opération mixte « Le Lac » : PSLA : 28 K€ - Lots libres : 91 K€

5.1.2 Les ressources

Ressources budgétaires réalisées :	79 K€
Ressources budgétaires prévues :	79 K€
Ecart sur ressources budgétaires :	-

Les ressources de fonds de roulement lié aux stocks (79 K€) correspondent à la comptabilisation du déstockage de 4 lots de terrain à bâtir à Tonneins (Vénes 3 lots) et Pujol (Pail rouge 1 lot).

5.2 Les variations de stocks

La reprise des informations ci-dessus permet d'afficher les variations de stocks par type de produit.

- **Variation du stock des terrains à aménager :** 0 K€
 - Pas de variations sur ce poste en 2022

Ces stocks au 31 décembre 2022 représentent à l'actif 199 K€.

- **Variation du stock de lotissements :** + 12 K€
 - Coût de revient des lots vendu à Tonneins et Pujol - 79 K€
 - Dépenses sur le projet à Damazan Le Lac + 91 K€

Ces stocks au 31 décembre 2022 de biens achevés et en cours représentent à l'actif 124 K€, contre 112 K€ fin 2021.

- **Variation du stock de logements en location-accession :** + 28 K€
 - Dépenses sur le projet à Damazan Le Lac

Ces stocks au 31 décembre 2022 représentent à l'actif 126 K€, contre 98 K€ fin 2021.

- **Variation totale des stocks :** + 40 K€

La totalité des stocks au 31 décembre 2022 représentent en valeur brute 449 K€ contre 409 K€ fin 2021.

6 Le besoin en fonds de roulement (Trésorerie à court terme)

6.1 Variation de la trésorerie de l'activité « Accession » (Annexe 7)

Les flux de trésorerie générés par la gestion et le financement des stocks de terrains à bâtir ou des logements en location-accession ont permis une variation de la trésorerie de :

- **variation des stocks :** + 40 K€

Cette diminution des stocks entraîne un effet négatif sur la trésorerie.

6.2 Variation de la trésorerie de l'activité « Location » (Annexe 8)

6.2.1 Les locataires

L'analyse des comptes locataires fait apparaître une diminution des créances locatives de 28 K€ avec les précisions suivantes :

- créances locatives exigibles au 31 décembre : 65 K€
- régularisations de créances locatives non quittancées : + 37 K€
- **variation des comptes créances locatives :** - 28 K€

Cette hausse des créances entraîne un effet positif sur la trésorerie (dégagement).

6.2.2 Les fournisseurs d'exploitation

L'analyse des comptes des fournisseurs liés à l'activité locative fait apparaître une augmentation de la dette fournisseur de + 39 K€.

Cette hausse des dettes fournisseurs entraîne un effet positif sur la trésorerie (dégagement).

6.2.3 Les autres dettes et créances d'exploitation

L'analyse des autres dettes et créances relevant de l'activité locative fait apparaître :

- créances Etat, personnels et organismes sociaux : + 367 K€
- subventions à recevoir : + 5 085 K€
- fournisseurs débiteurs : + 258 K€
- charges constatées d'avance : +70 K€
- **variation des autres créances :** + 5 781 K€
- dettes Etat, personnels et organismes sociaux : 1 670 K€
- locataires créditeurs : /7 K€
- intérêts courus non échus : 1 748 K€
- produits constatés d'avance exploitation : + 56 K€
- **variation des autres dettes :** + 1 391 K€

La hausse des autres créances est principalement liée au volume des notifications de subventions non encaissées.

La hausse des créances entraîne un effet négatif sur la trésorerie (besoin) alors la hausse des dettes entraîne l'effet inverse (dégagement).

6.2.4 Variation de la trésorerie de l'activité « location »

- variation de trésorerie liée aux comptes locataires : + 78 K€
- variation de trésorerie liée aux comptes fournisseurs : + 39 K€
- variation de trésorerie liée aux autres créances : - 5 781 K€
- variation de trésorerie liée aux autres dettes : + 1 391 K€
- **variation de trésorerie de l'activité locative : - 4 323 K€**

L'ensemble de ces variations entraîne un besoin de 4 323 K€ de trésorerie.

6.3 Variation de la trésorerie des « autres activités » (Annexe 9)

6.3.1 Les créances et dettes des autres activités

- Fournisseurs débiteurs : + 3 K€
- créances auprès de débiteurs divers : - 560 K€
- **variation des créances autres activités : - 557 K€**

- dettes auprès de fournisseurs d'immobilisations : + 1 885 K€
- dettes auprès de créditeurs divers : + 3 K€
- Autres produits constatés d'avance hors exploitation : - 198 K€
- **variation des dettes autres activités : + 1 690 K€**

La diminution des créances ainsi que la hausse des dettes entraînent un effet positif sur la trésorerie (dégagement),

6.3.2 Variation de la trésorerie liée aux autres activités

- variation des créances des autres activités : + 557 K€
- variation des dettes des autres activités : + 1 690 K€
- **variation de la trésorerie des autres activités : + 2 247 K€**

L'ensemble de ces variations entraîne un dégagement de 2 247 K€ de trésorerie.

6.3.3 La variation du besoin en fonds de roulement (Annexe 10)

La variation de la trésorerie globale résultant des cycles d'exploitation de l'Office peut donc être synthétisée de la façon suivante :

- variation de trésorerie de l'activité accession : - 40 K€
- variation de trésorerie de l'activité locative : - 4 323 K€
- variation de trésorerie de l'activité hors exploitation : - 2 247 K€
- **variation de la trésorerie (BFR) : - 2 117 K€**

La variation de la trésorerie de l'Office peut donc être analysée comme la résultante de :

- la trésorerie mobilisée de façon durable par la gestion du patrimoine et son financement soit la variation du fonds de roulement : + 10 588 K€
- la trésorerie mobilisée par le cycle d'exploitation soit la variation du besoin en fonds de roulement : - 2 117 K€
- **variation nette de trésorerie : + 8 471 K€**

Le niveau de la trésorerie nette (disponibilités – ligne de trésorerie) au 31 décembre 2022 est de 30 810 996 €.

7 L'approche bilanciale (la structure financière)

7.1 Le fonds de roulement

	Bilan 2021	Bilan 2022	
Apports - c/102 et c/103	15 245 €	15 245 €	
Réserves - c/106	24 723 655 €	26 797 738 €	
Report à nouveau - c/110	16 686 094 €	20 833 762 €	
Report à nouveau - c/119 (procédé signé...)			
Résultat de l'exercice - c/12 (signé - si déficit)	6 221 749 €	6 587 853 €	
Subventions d'investissements - c/13 (net du...)	29 757 725 €	34 573 246 €	
Titres participatifs	2 000 000 €	2 000 000 €	
Provisions réglementées - c/14			
Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf...)	3 583 547 €	1 154 469 €	
Provisions pour gros entretien - c/1572	915 500 €	938 500 €	
Amortissements de l'actif immobilisé - c/28	112 147 177 €	116 018 236 €	
Dépréciation des immobilisations - c/29	647 420 €	647 420 €	
Autres dépréciations d'actifs - c/38 - 49 - 59	1 791 001 €	1 710 255 €	
Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC B...)	119 318 474 €	146 712 600 €	
Dépôts et cautionnements reçus - c/165	1 320 800 €	1 323 265 €	
Droits de l'affectants - c/229			
Autres dettes (166 16/ 1681 et 1687) sauf IC	923 220 €	838 785 €	
Intérêts compensateurs (IC) - c/16883	0 €	0 €	
TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)	320 051 608 €	360 151 374 €	
Immobilisations (valeur brutes) :			
Comptes 20	1 002 788 €	1 147 087 €	
Comptes 21	277 272 143 €	280 798 130 €	
Comptes 22 (sauf 229)			
Comptes 23	12 339 090 €	38 180 704 €	
Comptes 26	25 000 €	25 000 €	
Comptes 27	4 753 €	4 753 €	
Charges à répartir (en net) - c/481	0 €	0 €	
Primes de rembt des obligations (en net) - c/169			
TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)	290 643 773 €	320 155 984 €	Variation FdR
Fonds de roulement disponible (FR ou insuffisance de FR) (IFR) : (I) - (II)	29 407 835 €	39 995 390 €	10 587 555 €

L'excédent de ressources durables sur les emplois stables fait apparaître un fonds de roulement net global (FRNG) de 39 995 K€ (29 408 K€ en 2021) en augmentation de 10 588 K€. Ramené au nombre de logements, le FRNG est de 8 779 € (6 459 € en 2021).

7.2 Le potentiel financier

	Bilan 2021	Bilan 2022
Provisions pour risques et charges	4 499 047 €	2 092 969 €
Dépôts et cautionnements reçus - c/165	1 320 800 €	1 323 265 €
Amortissements courus non échus (ACNE)	4 612 638 €	2 349 577 €
Autres dépréciations d'actifs - c/39 - 49 - 59	1 791 003 €	1 710 255 €
TOTAL (III)	12 223 486 €	7 476 066 €
Potentiel Financier - (I - II - III)	17 184 349 €	32 519 324 €

Le potentiel financier est en augmentation de 15 335 K€. Il correspond au Fond de roulement retraité des provisions pour risques et charges, des dépôts de garantie des locataires, des amortissements courus non échus des emprunts (ACNE) et autres dépréciations d'actifs au 31 décembre.

Les retraitements qui ont le plus évolué concernent :

- La hausse des provisions pour risques et charges (-2 406 K€) du fait principalement des contrats d'échange de taux et des conditions de marchés qui ont conduit à une forte baisse du niveau de la provision
- La baisse des amortissements courus non échus (- 2 263 K€) liée à l'effet conjugué de la hausse du livret A et au mécanisme de double révisibilité qui réduisent la part de remboursement en capital dans les échéances d'emprunts.

Le potentiel financier au 31 décembre 2022 est de 32 519 K€ (17 184 K€ en 2021), soit ramené au nombre de logements 7 138 € (3 774 € en 2021).

5 Constats et projet de conclusions au Conseil d'Administration

6.1 Les points significatifs de l'exercice

Dans la continuité des exercices 2020 et 2021 des augmentations de coûts ont été constatées tant en investissement qu'en fonctionnement. Dans un contexte de forte inflation, un bouclier tarifaire a été instauré par l'Etat pour compenser en partie la hausse importante des coûts des énergies.

L'exercice 2022 est également caractérisé par une forte hausse des taux d'emprunts. En témoigne le livret A qui était à un niveau particulièrement bas depuis 2009 et qui a été multiplié par quatre en 2022 passant de 0,5% à 2%. Cette tendance s'est poursuivie début 2023 avec un taux du livret A porté à 3% à compter du 1er février 2023.

Cinquième année d'application de la RLS (Réduction de loyer de solidarité) mise en place par la loi de finances de 2018. Pour Habitalys la RLS s'est élevée à 1 115 K€ en 2022 contre 1 067 K€ en 2021 et 1 039 K€ en 2020.

Les mises en service représentent 32 logements ; les ventes HLM sont au nombre de 29 logements. Habitalys a déménagé son siège social au printemps 2022 pour s'installer dans ses nouveaux locaux plus fonctionnels, situés avenue du Mldi à Agen.

Nos résultats démontrent que le choix de ne pas diminuer le volume de production malgré la RLS était nécessaire pour maintenir un niveau de chiffre d'affaire face à ce prélèvement.

Le niveau en fonds propres, les ressources dégagées par notre autofinancement net et par les produits de la vente HLM permettent à Habitalys de maintenir le choix de gestion que constitue un développement important sur des territoires où les besoins sont avérés.

La Commission des Finances et de l'investissement a constaté que l'exercice 2022, qui s'inscrit dans la continuité des exercices précédents de l'amélioration des résultats, peut être résumé par les chiffres caractéristiques suivants :

• un chiffre d'affaires de :	18 539 K€
• un résultat d'exploitation de :	+ 1 493 K€
• un résultat financier de :	+ 1 436 K€
• un résultat exceptionnel de :	+ 3 659 K€
• un résultat comptable de :	+ 6 588 K€
• une capacité d'autofinancement de :	+ 7 193 K€
• un autofinancement net HLM de :	+ 2 157 K€
• un apport au fonds de roulement de :	+ 10 588 K€
• une variation du besoin en fonds de roulement de :	- 2 117 K€
• une variation de la trésorerie de :	+ 8 471 K€
• un fonds de roulement disponible de :	39 995 K€
• un potentiel financier de :	32 519 K€

Elle a relevé :

- le ratio d'autofinancement net HLM à 11,28% (11,25 % en 2021), ainsi qu'un niveau de potentiel financier restant à un niveau correct,
- le niveau élevé du résultat exceptionnel engendré par des dégrèvements de TFPB d'une part, une politique active de renouvellement du patrimoine locatif d'autre part,
- le poids élevé et en hausse que constitue le coût de la dette dans la gestion de l'Office, et particulièrement celui relatif aux contrats d'échange de taux (SWAP). L'inflation constatée depuis la crise sanitaire et la guerre en Ukraine ont conduit à une augmentation du Livret A, qui est passé de 0,5% début 2022 à 2% au 1^{er} août 2022,
- un niveau d'investissement élevé de 33 491 K€ du fait notamment de la réalisation des 2 garçarmeries de Tonnais et Laplume, de la réhabilitation de la résidence « la Gravette » et des 40 logements de Casteljaloux.

8.2 Conclusions au Conseil d'Administration

Résolution sur le rapport de gestion et quitus au Directeur Général

Conformément aux dispositions de l'article R 423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général a présenté le présent rapport de gestion sur l'exercice 2022 au Conseil d'Administration.

Considérant que le Directeur Général a normalement administré, pendant l'exercice 2022 les finances d'HABITALYS,

Considérant que les opérations effectuées du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 et enregistrées en comptabilité sont régulières,

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration :

1. d'acter la présentation faite du rapport de gestion, établi pour l'année 2022 par le Directeur Général de l'Office, conformément aux dispositions de l'article R 423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation,
2. de donner quitus au Directeur Général pour sa gestion, pendant l'exercice 2022

Résolution sur l'approbation des comptes et affectation du résultat 2022

Statuant sur le bilan de l'exercice 2022, dont le total est arrêté définitivement à la somme de 251.755.899,01€;

Considérant, conformément à l'instruction comptable, que le Conseil d'Administration doit se prononcer sur l'approbation et l'affectation du résultat comptable de l'exercice 2022, qui s'élève à la somme de + **6 587 852,99€** ;

Après lecture rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes, il est proposé aux membres du Conseil d'Administration :

- 1 – d'approuver les comptes annuels 2022
- 2 – de statuer sur l'affectation du résultat de l'exercice (+ 6 587 852,99€) comme suit :
 - d'imputer au compte 106851 « Réserves sur cessions immobilières – activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de 2 511 984,41 €, précision faite que la plus-value nette est arrêtée hors réfaction des frais de personnel exposés au titre des ventes d'immeubles, et porter ainsi ce compte au montant de 4 586 055,91 €,
 - d'imputer au compte 11011 « report à nouveau (solde créditeur) -activité relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de 4 019 093,22 € et porter ainsi ce compte au montant de 8 033 653,46 €.
 - d'imputer au compte 106852 « Réserves sur cessions immobilières – activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de 7 936,17, précision faite que la plus-value nette est arrêtée hors réfaction des frais de personnel exposés au titre des ventes d'immeubles, et porter ainsi ce compte au montant de 7 936,17 €,
 - d'imputer au compte 11012 « report à nouveau (solde créditeur) -activité hors service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de 48 929,19 € et porter ainsi ce compte au montant de 181 946,89 €.

ANNEXE 1 : Le compte de résultat - Charges

CHARGES		2021	Budget 2022	2022
60	Achats - approvisionnement (eau, gaz, élec...)	460 939	543 272	568 653
61	Services extérieurs (contrats d'entretien)	5 487 746	4 197 588	4 460 196
<i>dont 61521</i>	<i>Dépenses de gros entretien</i>	3 388 636	2 044 682	2 115 399
62	Autres services extérieurs (intérim, honoraires...)	857 245	1 166 646	1 024 226
63	Impôts, taxes, assimilés	3 318 955	3 467 740	3 492 802
<i>dont 63512</i>	<i>Taxes foncières</i>	2 387 693	2 512 307	2 450 693
64	Charges de personnel	3 368 099	3 616 311	3 458 954
65	Autres charges de gestion courante	227 385	385 000	381 175
<i>dont 654</i>	<i>Pertes sur créances irrécouvrables</i>	224 959	300 000	345 979
66	Charges financières (intérêts d'emprunts)	2 089 884	2 958 742	3 268 690
67	Charges exceptionnelles	2 038 384	1 992 918	1 588 797
<i>dont 675</i>	<i>VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé</i>	929 087	1 441 000	1 148 928
68	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	7 444 429	8 400 000	7 285 773
TOTAL DES CHARGES		25 293 067	26 728 216	25 529 266

ANNEXE 2 : Le compte de résultat – Produits

PRODUITS	2021	Budget 2022	2022	
701	Ventes d'immeubles et terrains	77 871	82 683	84 088
703	Récupérations des charges locatives	2 575 841	2 584 727	2 781 342
704	Loyers	18 171 999	18 414 690	18 386 642
706-708	Prestations de service / activités annexes	65 155	66 050	68 102
71	Variation stocks	-109 430	-29 326	40 071
72	Production immobilisée	404 307	280 000	340 696
74	Subventions d'exploitation	55 070	70 000	88 118
75	Autres produits de gestion courante	1 518 264	57 559	277 521
76	Produits financiers	132 323	551 182	586 320
77	Produits exceptionnels	4 888 750	5 956 231	6 315 008
<i>dont 775</i>	<i>Produits des cessions d'éléments d'actif</i>	<i>2 964 500</i>	<i>3 433 545</i>	<i>3 661 558</i>
78	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions	3 662 251	1 571 495	3 100 612
79	Transfert de charges d'exploitation	72 415	83 640	48 600
	TOTAL DES PRODUITS	31 514 817	29 688 932	32 117 119

ANNEXE 3 : Les soldes intermédiaires de gestion

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION				2022	2021
Ventes d'immeubles	84 088	Variation stocks + Achats liés à cette Accession à la propriété - charges Coût de revient immeubles vendus	119 397 -40 071		
Total	84 088	Total	79 326	MARGE SUR ACCESSION	4 762 -40 175
Loyers	18 386 642				
Subventions d'exploitation	82 495	Dotations aux amortissements	6 372 186		
Quote-part des subventions	1 067 442	Intérêts compensateurs à répartir	0		
Production immobilisée frais fi	2 781 342	Charges financières activité locative	1 594 059		
Récupération des charges locatives	2 781 342	Charges locatives récupérables	2 826 924		
Total	22 317 921	Total	10 793 169	MARGE SUR LOCATIF	11 524 752 11 942 096
Production immobilisée	340 696				
Autres prestations de services	17 704				
Produits des activités annexes	50 398				
Total	408 797			MARGE BRUTE TOTALE	11 938 311 12 371 384
Subventions Trx gros entretiens	5 622	Consommations en provenance de Autres impôts, taxes et versements	4 080 899 2 475 363		
Total	5 622	Total	6 556 263	VALEUR AJOUTEE	5 387 671 4 822 362
		Impôts, taxes versements assimilés sur rémunérations Rémunérations Charges sociales	319 240 2 432 457 750 551		
Total		Total	3 502 247	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	1 885 423 1 450 718
Reprise sur provisions	576 473	Amortissements et provisions	913 587		
Transferts de charges d'exploitation	48 600	Pertes sur créances irrécouvrables	345 979		
Autres produits de gestion courante	277 521	Redevances et charges diverses de gestion courante	35 196		
Total	902 594	Total	1 294 762	RESULTAT D'EXPLOITATION	1 493 255 2 109 894
Produits et revenus des VMP	586 320	Autres charges d'intérêts	40 845		
Reprises sur provisions financières	2 524 139	Autres charges financières	1 633 786		
Total	3 110 459	Total	1 674 631	RESULTAT FINANCIER	1 435 828 1 829 201
				RESULTAT COURANT	2 929 084 3 939 095
Produits exceptionnels	1 586 008	Charges exceptionnelles	439 869		
Produits des cessions d'éléments	3 661 558	Valeurs comptables des éléments	1 148 928		
Total	5 247 566	Total	1 588 797	RESULTAT EXCEPTIONNEL	3 658 769 2 282 654
				RESULTAT DE L'EXERCICE	6 587 853 6 221 749

ANNEXE 4 : La capacité d'autofinancement

	2021	Budget 2022	2022
TOTAL DES PRODUITS	31 514 817	29 688 932	32 117 119
TOTAL DES CHARGES	25 293 067	26 728 216	25 529 266
RESULTAT NET COMPTABLE	6 221 749	2 960 716	6 587 853

L'autofinancement

Passage du résultat à l'autofinancement

+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	929 087	1 441 000	1 148 928
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	7 444 429	8 400 000	7 285 773
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	2 964 500	3 433 545	3 661 558
- Quote-part des subventions virée au résultat	1 066 213	970 000	1 067 442
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	3 662 251	1 571 495	3 100 612

	2021	Budget 2022	2022
Capacité d'autofinancement	6 902 302	6 826 676	7 192 942

L'autofinancement net HLM

Remboursements d'emprunts locatifs	4 827 860	4 846 596	5 036 051
Remboursements intérêts compensateurs	9		0
Autofinancement net HLM	2 074 433	1 980 080	2 156 892

ANNEXE 5 : Le tableau de Financement – Emplois

EMPLOIS (investissements)	2021	Budget 2022	2022
STRUCTURE			
Logiciels	29 900	142 740	144 299
Equipements	57 070	207 222	241 700
Transfert du siège	689 332	362 612	349 381
PATRIMOINE			
Production de logements (neuf et acq.amélioration)	9 345 144	15 718 050	13 318 565
Production de gendarmerie	1 882 759	16 248 682	13 170 113
Travaux de réhabilitation lourde	1 962 533	4 556 816	4 831 169
Travaux d'amélioration sur patrimoine diffus	1 745 486	1 789 674	1 577 092
Projets abandonnés			28 929
Avances et acpte versés sur commande fin 2021			-170 254
TOTAL DES EMPLOIS (investissements)	15 712 224	39 025 796	33 490 994

EMPLOIS (rembt dettes financières)	2021	Budget 2022	2022
SUBVENTIONS REMBOURSEES			35 160
EMPRUNTS			
Remboursement emprunts locatifs	4 827 860	4 846 596	5 036 051
Remboursement emprunts autres destinations	72 200	241 775	75 400
Remboursement de crédits relais		6 000 000	6 000 000
Remboursement anticipé d'emprunts (capital)	727 326	860 000	857 649
DEPOTS DE GARANTIE			
Remboursement DG locataires	159 194	109 656	127 446
TOTAL DES EMPLOIS (rembt dettes financières)	5 786 580	12 058 027	12 131 705

ANNEXE 6 : Le tableau de financement – Ressources + Variation du Fdr

RESSOURCES	2021	Budget 2022	2022
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 902 302	6 826 676	7 192 942
PRODUITS DE CESSION D'ACTIFS	3 012 256	3 433 545	3 661 558
SUBVENTIONS	2 871 836	2 498 033	5 918 123
EMPRUNTS	11 822 961	39 145 790	39 278 790
ENCAISSEMENTS DG LOCATAIRES	207 044	119 352	129 911
Projets abandonnés			28 929
TOTAL DES RESSOURCES	24 816 399	52 023 396	56 210 253

Portage financier des investissements

-1 017 427

11 705 919

Le Fonds de Roulement

	2021	Budget 2022	2022
TOTAL DES RESSOURCES	24 816 399	52 023 396	56 210 253
TOTAL DES EMPLOIS	21 498 804	51 083 823	45 622 699
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	3 317 595	939 573	10 587 554

ANNEXE 7 : La trésorerie liée à l'activité « Accession »

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

N.B : la variation des éléments d'actif est calculée à partir des valeurs brutes

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	Exercice 2022			Exercice 2021
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE 5	SOLDE 6
	VARIATIONS EXPLOITATION - CONSTRUCTION / ACCESSION				
	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION				
31	- Terrains à aménager				
33	- Immeubles en cours	119 396,73			
35 net du 359 sauf 358	- Immeubles achevés		79 325,53		
358	- Logements temporaires loués				
37	- Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
454	- Société civiles immobilières (ou SCCC)				
40912	- Fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers				
412	- Créances sur acquéreurs				
4162 - 41692	- Acquéreurs douteux ou litigieux				
4862	- Frais de commercialisation sur lots vendus non livrés				
	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION				
16 partiel (1) - 169812	- Emprunts accession relais préfinancement (code 4) (1)				
402	- Fournisseurs de stocks immobiliers				
4032	- Effets à payer				
4082	- Fournisseurs de stocks immobiliers factures non parvenues				
41912-41913-454	- Avances - Acquéreurs et location-accession - SCI / SCCC				
4872	- Produits des ventes sur lots en cours				
	TOTAL	119 396,73	79 325,53		
	A - VARIATION NETTE EXPLOITATION - CONSTRUCTION / ACCESSION			40 071,20	(109 429,62)

ANNEXE 8 : La trésorerie liée à l'activité « Location »

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

N.B : la variation des éléments d'actif est calculée à partir des valeurs brutes

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	Exercice 2022		Exercice 2021	
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE 5	SOLDE 6
	A - VARIATION NETTE EXPLOITATION - CONSTRUCTION / ACCESSION			40 071,20	(109 429,62)
	VARIATIONS "EXPLOITATION - LOCATIF ET GESTION DE PRÊTS "				
	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION				
32	- Approvisionnements				
411	- Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	63 650,14			
413	- Clients - Effets à recevoir				
414	- Clients - Autres activités				
415	- Emprunteurs, locataires acquéreurs et organismes payeurs d'A.P.L.				
416 sauf (4162 et 41662)	- Clients douteux		128 715,45		
418	- Produits non encore facturés	37 222,15			
40911	- Fournisseurs d'exploitation débiteurs	258 502,89			
2578-2768	- Intérêts courus				
42-43-44	- Autres	5 452 315,56			
4861	- Charges constatées d'avance (exploitation)	70 214,20			
	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION				
4195	- Locataires (excédents d'acomptes)	88 517,81			
419 sauf 41912 et 4195	- Autres		11 124,58		
401	- Fournisseurs (exploitation, gestion)		237 562,28		
4031	- Effets à payer				
4081	- Factures non parvenues (exploitation, gestion)	199 012,61			
168811 et 168813	- Intérêts courus (sauf accession relais)		747 639,78		
42-43-44	- Autres		670 336,85		
4871-4873	- Produits constatés d'avance (exploitation et frais de gestion PAP)		50 678,05		
	TOTAL	6 169 435,36	1 846 056,99		
	B - VARIATION NETTE EXPLOITATION - LOCATIF ET GESTION DE PRÊTS			4 323 378,37	1 614 926,67

ANNEXE 9 : La trésorerie liée aux « Autres activités »

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

N.B : la variation des éléments d'actif est calculée à partir des valeurs brutes

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	Exercice 2022			Exercice 2021
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE 5	SOLDE 6
	VARIATIONS "HORS EXPLOITATION"				
	VARIATIONS DES AUTRES DEBITEURS				
40714 - 40724	- Différences de conversion ou d'indexation - Fournisseurs d'immobilisations				
40914	- Fournisseurs d'immobilisations débiteurs	4 952,91			
4097 - 4098	- Autres fournisseurs - Autres avoirs		1 591,69		
45	- Groupes et associés				
461	- Opérations pour comptes de tiers				
46 sauf 461	- Autres		559 958,79		
47	- Comptes transitoires ou d'attente				
4868	- Autres charges constatées d'avance				
	VARIATIONS DES AUTRES CREDITEURS				
404	- Fournisseurs d'immobilisations		2 060 918,26		
405	- Effets à payer				
40714 - 40724	- Différences de conversion ou d'indexation - Fournisseurs d'immobilisations				
4084	- Factures non parvenues	175 763,48			
4088	Fournisseurs - Intérêts courus				
45	Groupes et associés				
461	- Opérations pour comptes de tiers		9 342,05		
46 sauf 461	- Autres	6 807,92			
47	- Comptes transitoires ou d'attente				
4878	- Autres produits constatés d'avance	196 095,03			
	TOTAL	385 619,34	2 631 810,79		
	C - VARIATION NETTE HORS EXPLOITATION			(2 246 191,45)	1 946 997,08

ANNEXE 10 : La variation du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie

TABLEAU DE FINANCEMENT EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE

Tableau 2

(en euros)

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

N.B : la variation des éléments d'actif est calculée à partir des valeurs brutes

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	Exercice 2022			Exercice 2021
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE 5	SOLDE 6
	A - VARIATION NETTE EXPLOITATION - CONSTRUCTION / ACCESSION			40 071,20	(109 429,62)
	B - VARIATION NETTE EXPLOITATION - LOCATIF ET GESTION DE PRÊTS			4 323 378,37	1 614 926,67
	C - VARIATION NETTE HORS EXPLOITATION			(2 246 191,45)	1 946 997,08
	VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT - TOTAL A + B + C			2 117 258,12	3 452 494,13
	D - VARIATION NETTE DE TRESORERIE			8 470 296,54	(134 905,21)
	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL A + B + C + D) :			10 587 554,66	3 317 588,92

ANNEXE 11 : Le bilan actif

BILAN - ACTIF

Annexe 11

N° de compte	ACTIF	Exercice 2022			Exercice 2021		
		Dot	Amortissements et dépréciations	Net 2 = (3) - (4)	Talons partiels	Net	
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7	
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 167 087,95	817 440,50	329 646,55	329 646,55	324 261,40	
	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00	
	2062-2063-2064	Roux amphylotiques, à construction et à réhabilitation	9 315,15	5 740,44	3 569,71		3 634,69
	209-209-209-2095-2099	Autres (1)	1 137 771,90	811 695,06	326 076,84		300 596,61
	232-237	Immobilisations incorporées en conséquences et comptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	280 798 439,40	115 790 426,36	165 018 011,04	165 018 011,04	165 243 729,12	
	2111	Terrains nus	375 001,85	261 537,88	94 373,77		94 373,77
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, livrés, livrés	9 990 315,85	0,00	9 990 315,85		9 825 216,00
	212	Agencements et aménagements de terrains	251 125,20	227 031,59	24 093,61		26 806,88
	213(nf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locales (sur sol propre)	231 111 067,85	66 929 118,63	135 181 949,22		135 445 588,00
	214(nf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locales (sur sol d'autrui)	13 795 487,75	8 994 068,49	4 801 419,26		4 508 286,04
	21315-2135-21415-2145	Bâtimens administratifs	4 374 214,44	1 656 245,34	2 717 969,10		2 084 536,00
	21316-21416	Autres ensembles immobiliers	20 161 448,19	7 912 487,39	12 248 960,80		12 781 479,24
	215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Cop.	1 110 880,47	779 936,44	330 944,03		169 441,13
	22	Immobilis en location-ventes en location-attribution ou reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	36 160 704,47	67 767,24	36 112 917,23	36 112 917,23	12 271 302,85	
	2312	Terrains	1 226 766,69	0,00	1 226 766,69		1 089 731,31
	2313-2314-2316-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	36 933 915,79	67 767,24	36 866 126,55		11 601 317,13
	238	Avances et comptes versés sur immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00		170 254,45
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	29 752,62	0,00	29 752,62	29 752,62	29 752,62	
	261-266-267 (sauf 2676)	Participations et créances rattachées à des participations	25 000,00	0,00	25 000,00		25 000,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Stres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2731-2762	Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	4 752,62	0,00	4 752,62		4 752,62
	2676-2766	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL (I) :	326 155 903,54	116 665 626,16	209 490 327,44	209 490 327,44	177 849 176,16	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS	448 266,00	54 243,17	288 022,83	288 022,83	353 487,51	
	Terrains à aménager	198 649,55	46 254,00	152 395,55		152 395,55	
	33	Immobilis en cours	222 627,26	0,00	222 627,26		193 230,55
	Immobilis achevés :						
	35 (sauf 356 (net 356))	Disponibles à la vente	28 089,17	8 086,17	20 000,00		97 831,41
	356	Temporairement bloqués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Immobilis acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	FOURNISSEURS DEBITEURS	268 098,73	0,00	268 098,73	268 098,73	6 224,82	
	CREANCES D'EXPLOITATION	15 001 782,33	1 655 912,01	13 345 870,32	13 345 870,32	7 842 146,37	
	411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs (A.P.), Créances sur acquéreurs	1 482 144,21	164 257,03	1 317 887,18		1 323 700,75
	412-413	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	413-414-417	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	1 491 654,99	1 491 654,99	0,00		0,00
	419	Profits non encore facturés	331 079,59	0,00	331 079,59		293 657,44
	42-43-44 (sauf 441)	Autres	796 418,95	0,00	796 418,95		388 028,11
	441	Dat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	10 940 484,79	0,00	10 940 484,79		5 655 660,07
	CREANCES DIVERSES (3)	867 525,36	0,00	867 525,36	867 525,36	1 427 484,15	
	454	Sociétés Châss Immobilisaires ou BCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupes - Opérations filiales en commun et en GE	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 461)	Débiteurs divers	867 525,36	0,00	867 525,36		1 427 484,15
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
	478	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DISPONIBILITES	32 989 040,38	0,00	32 989 040,38	32 989 040,38	25 929 720,34		
511	Valeurs à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00	
515	Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		0,00	
516	Comptes de placement court terme	32 727 303,49	0,00	32 727 303,49		24 389 699,27	
5199	Intérêts courus à recevoir	9 694,59	0,00	9 694,58		25 436,04	
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	252 142,31	0,00	252 142,31		1 494 595,63	
53-54	Caisse, chèques d'attente et créditeurs	0,00	0,00	0,00		0,00	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	400 023,75	0,00	400 023,75	400 023,75	529 809,55		
	TOTAL (II) :	48 975 826,75	1 716 256,18	48 265 571,57	48 265 571,57	37 289 165,64	
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (III) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
185	Pertes de remboursement des obligations (IV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
478	Différences de conversions - Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (V) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL	(I) + (II) + (III) + (IV) + (V)	118 375 911,28	251 755 899,01	251 755 899,01	215 148 361,82	

ANNEXE 12 : Le bilan passif

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe II

N° de compte ↓	PASSIF ↓	Exercice 2022		Exercice 2021
		Débit ↓	Totaux partiels ↓	↓
1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10 DOTATIONS ET RESERVES		26 612 062,90	24 738 901,06
	102 Dotations	15 244,00		15 244,00
	103 Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
	106 Réserves :			
	1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	2 384 633,67		2 384 633,67
	10671 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10685 Réserves sur cessions immobilières	24 412 902,79		22 238 622,29
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 076 581,90		0,00
	10686 Réserves étonnes	0,00		0,00
	106861 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11 Report à nouveau (a)	20 833 761,96	20 833 761,96	18 686 063,02
	111 dont actifs relevant du SIEG depuis 2021	4 019 890,24		0,00
	12 Résultat de l'exercice (a)	6 587 652,09	6 587 652,09	6 221 748,44
	121 dont actifs relevant du SIEG depuis 2021	6 550 807,03		6 066 731,74
13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT				
	Montant total 54 214 184,53	Impact au résultat (13 640 038,62)		
131		34 573 245,88	34 573 245,88	29 757 724,00
14 PROVISIONS REGLÉMENTÉES				
145 Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	
1671 Taxes participatif	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	
	TOTAL (I) :	66 607 842,99	66 607 842,99	70 434 468,58
PROV. R&C	15 PROVISIONS		2 062 969,00	4 430 047,00
	151 Provisions pour risques	1 136 461,00		3 965 696,00
	1572 Provisions pour gros entretien	856 500,00		615 500,00
	153-158 Autres provisions pour charges	46 018,00		19 648,00
	TOTAL (II) :	2 062 969,00	2 062 969,00	4 499 047,00
DETTES	16 DETTES FINANCIÈRES (I) (C)		160 564 369,01	122 954 373,45
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	3 548 798,29		3 523 646,36
	163 Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164 Emprunts auprès des établissements de Crédit :		142 362 831,82	
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	106 418 244,79		106 796 258,80
	1642 C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647 Prêts de la caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648 Autres établissements de crédit	36 944 587,03		11 476 967,04
	165 Dépôts et remboursements reçus :			
	1651 Dépôts de garantie des locataires	1 325 265,14		1 320 800,35
	1654 Réseaux (location-accessoirs)	0,00		0,00
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00
	1672-1673-1674-1678 Emprunts et dettes financières diverses :		2 328 303,76	
	1672 Emprunts assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1676 Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1678 Avances réglementées d'Etat	0,00		0,00
	1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
	168 (sauf 1680) Autres emprunts et dettes assimilées	836 765,00		823 220,00
	1681 Intérêts courus non échus	1 669 515,76		941 675,68
	1682 Intérêts courus capitalisables	0,00		0,00
	1683 Intérêts compensatoires	0,00		0,00
	17 (sauf intérêts courus-18) Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	1801-809 Crédits et lignes de trésorerie	2 178 044,78	2 178 044,78	4 996 364,38
	229 Droits des locataires occupants, des locataires attributaires ou des affectataires	0,00	0,00	0,00
	419 Locataires, occupants, clients et comptes rattachés créditeurs		83 516,89	148 969,12
	4191-4197-4198 Autres comptes créditeurs	33 235,13		22 170,55
	4196 Locataires-Excédents d'acomptes	30 280,76		118 798,57
	DETTES D'EXPLOITATION		3 483 421,23	1 774 534,71
	401-4031-4081-4071100-4072100 Fournisseurs	710 002,00		671 462,42
	402-4032-4082-4071200-4072200 Fournisseurs de stocks immobilières	0,00		0,00
	42-43-44 Dettes fiscales, sociales et autres	1 773 419,14		1 103 082,29
	DETTES DIVERSES		3 026 068,06	1 121 365,15
404-405-4084-4071400-4072400 Fournisseurs d'immobilisations	2 968 042,00		1 080 687,31	
365 Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00	
454 Autres dettes :				
454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00	
454-458 Groupes - Opérations liées en commun et en OE	0,00		0,00	
4085-46 (sauf 461) Créanciers étra	33 673,92		46 481,84	
461 (sauf 4610) Opérations pour le compte de tiers	6 342,05		0,00	
4615 Opérations d'aménagement	0,00		0,00	
478 Autres comptes transitaires	0,00		0,00	
487 Produits constatés d'avance :		556 678,05	704 285,02	
4871-4878 Au titre de l'exploitation et autres	556 678,05		704 285,02	
4872 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00	
4873 Remboursements des frais de gestion PAP	0,00		0,00	
	TOTAL (III) :	158 632 687,03	158 955 067,03	121 244 645,84
477 Différences de conversion - Passif		0,00	0,00	0,00
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL		(I) + (II) + (III) + (IV) :	291 755 899,01	291 755 899,01
			291 755 899,01	215 148 381,82

ANNEXE 13 : Le compte de résultat – charges

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE	CHARGES	EXERCICE 2023			EXERCICE
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAL PARTIELS	2021
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	2 026 924,88	17 864 954,88	20 071 779,74	21 164 790,43
00-01-02	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	1 852 776,28	4 200 296,55	6 053 072,83	6 805 930,98
00	Achats stockés :				
001	Terres		0,00	0,00	0,00
002	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
007	Immobilis acqis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
003	Variations des stocks (a) :				
0031	Terres		16 280,62	16 280,62	0,00
0032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
0037	Immobilis acqis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
004-005-006 (sel de 0004, 0005 et 0006)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	103 114,71	103 114,71	0 018,20
008 (sel de 0008)	Achats non stockés de matières et fournitures	164 624,82	294 431,45	449 256,27	452 323,13
01-02 (sel de 0119 et 022)	Services extérieurs :	1 697 954,36	3 796 407,87	5 494 422,23	6 344 901,08
011	Seus bilanço générale (travaux relatifs à l'exploitation)	937 708,41	107 929,19	1 045 637,60	622 015,31
0111	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	475 806,30	273 059,82	748 866,28	733 025,81
0132	Gros entrees sur biens immobiliers locatifs	188 284,19	1 927 115,12	2 115 399,31	3 386 636,01
0156	Maintenance	0,00	196 567,63	196 567,63	234 362,47
0158	Autres travaux d'entretien	0,00	52 620,21	52 620,21	53 167,38
012	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	26 545,27	26 545,27	0 967,60
018	Primes d'assurances	0,00	250 836,92	250 836,92	234 777,57
021	Personnel extérieur à l'entreprise	67 415,25	44 829,83	102 245,14	70 911,21
022	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	28 740,15	460 240,22	488 980,37	355 115,15
023	Publicité, publications, relations publiques	0,00	77 230,51	77 230,51	20 508,06
025	Déplacements, missions et réceptions	0,00	59 272,89	59 272,89	49 740,39
026	Redevances	0,00	12 008,15	12 008,15	8 011,83
Autres 01 et 02	Autres	0,00	305 112,84	305 112,84	355 182,18
03 (sel de 0318, 0338 et 0350)	Impôts, taxes et versements assimilés	698 198,97	2 794 603,95	3 492 802,92	3 318 953,37
031-033 (sel de 0318, 0338)	Sur rémunérations	29 211,82	318 238,00	348 451,42	307 106,25
0312	Taxes foncières	0,00	2 450 692,75	2 450 692,75	2 367 692,54
Autres 031-037 (sel de 0318)	Autres	668 987,15	24 670,70	693 657,85	624 158,58
04 (sel de 0419, 0439, 0479 et 0499)	Charges de personnel	375 946,81	3 183 007,37	3 458 954,18	3 368 008,61
041-0401 (sel de 0419 et 0499)	Salaires et traitements	211 664,17	2 432 457,15	2 644 121,32	2 635 967,38
045-047-0499 (sel de 0419, 0479, 0499)	Charges Sociales	64 281,64	750 550,72	814 832,36	732 041,23
05	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	0,00	7 285 772,38	7 285 772,38	7 444 425,20
	Dotations aux amortissements :			8 538 711,39	7 399 164,20
05111 sauf 051118, 051122 à 051124 sauf 05112315, 05112318, 0511235, 05112415, 05112418, 0511245	Immobilisations locatives		8 782 226,71	8 782 226,71	8 671 936,58
Autres 0511	Autres immobilisations		889 756,35	889 756,35	881 658,42
0512	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
0516	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		0,00	0,00	429 143,81
0517	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		266 756,82	266 756,82	438 427,38
0518	Dotations aux provisions d'exploitation :			347 061,00	43 256,00
0519	Provisions pour gros entrees		253 000,00	253 000,00	43 256,00
Autres 0518	Autres provisions		95 061,80	95 061,80	0,00
05 (sauf 055)	Autres charges de gestion courante	0,00	381 174,83	381 174,83	227 385,26
054	Pertes sur créances incouvrables		345 978,57	345 978,57	224 938,25
051-058	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	35 196,26	35 196,26	2 438,01
055	Quittes-garis de résultat sur opérations faites en interne	0,00	0,00	0,00	0,00
06 (sel de 068)	CHARGES FINANCIERES			2 264 880,10	2 088 982,92
063	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		0,00	0,00	8,72
Autres 068	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières		0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts :				
061121	Intérêts sur opérations locatives – crédits relatifs et avances		4 010,90	4 010,90	1 989,04
061122 (sel de 0601)	Intérêts sur opérations locatives – financement défaut		1 626 522,25	1 626 522,25	1 121 280,70
061123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
061124	Intérêts de préfinancement cessables		0,00	0,00	0,00
06114	Accession à la propriété – Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
06116	Gestion de prêts – Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 061	Intérêts sur autres opérations		21 371,99	21 371,98	21 922,90
067	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
064-066-068	Autres charges financières		1 633 796,01	1 633 796,01	844 661,86
07	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 888 787,22	2 038 363,76
071	Sur opérations de gestion	0,00	86 550,80	86 550,80	610 875,20
073	Taxes annulés (sur exercices antérieurs) :				0,00
0731	Hors déduction de récupération des charges locatives				
0732	Réduction de récupération de charges locatives				
	Sur opérations en capital :			1 502 246,42	1 527 513,55
075	Valeurs comptables des éléments droits cédés (a)	0,00	1 148 927,58	1 148 927,58	628 067,41
0751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
0752	Immobilisations corporelles		1 148 927,58	1 148 927,58	628 067,41
0756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
076	Autres		353 318,84	353 318,84	699 428,14
087	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :			0,00	0,00
0871	Dotations aux amortissements des immobilisations		0,00	0,00	0,00
0872	Dotations aux provisions réglementées (Im. Dépréciées)		0,00	0,00	0,00
Autres 087	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		0,00	0,00	0,00
89	Participations des salariés aux résultats – Impôts sur les bénéfices et assimilés		0,00	0,00	0,00
891	Participations des salariés aux résultats		0,00	0,00	0,00
895	Impôts sur les bénéfices		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	2 026 924,88	22 702 547,89	28 826 285,94	28 283 087,50
				8 587 952,39	8 251 748,44
				8 530 887,63	8 086 731,74
				32 117 119,85	31 514 914,54

ANNEXE 14 : Le compte de résultat - produits

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N°COMPTE	PRODUITS	EXERCICE 2022		EXERCICE
		DETAL	TOTALS PARTIELS	2021
1	2	3	4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		22 691 661,46	23 309 994,20
70	Produits des activités		21 320 172,69	20 693 866,61
704	Ventes d'immobilisations :		84 087,62	77 871,05
7011	Ventes de terrains lots	84 087,62		77 871,05
7012-7013	Ventes d'immobilisations bâtis	0,00		0,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immobilisations et terrains	0,00		0,00
703	Récupération des charges locales	2 781 342,01	2 781 342,01	2 075 840,93
704	Loyers :		18 386 641,83	18 171 939,29
7041	Loyers des logements non conventionnés	243 954,41		247 712,65
7043	Suppléments de loyers	35 334,08		22 692,75
7043	Loyers des logements conventionnés	15 956 315,50		15 724 018,40
7046	Résidences pour étudiants, lycées, résidences sociales	1 049 172,19		1 029 830,20
7047	Logements en location - accession et accession	0,00		0,00
Autres 704	Autres	1 101 954,65		1 147 755,28
706	Prestations de services :		17 703,67	14 434,30
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente	1 408,60		0,00
Autres 706	Autres	16 295,07		14 434,30
709	Produits des activités annexes	50 387,86	50 387,86	50 721,05
71	Production stockée (ou destockage) (a)	40 071,20	40 071,20	(109 420,62)
72	Production immobilisée		340 695,68	404 306,89
7223	Immobilisations de rapport (travaux financiers exécutés)	0,00		0,00
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	0,00		0,00
Autres 72	Autres productions immobilisées	340 695,68		404 306,89
74	Subventions d'exploitation		88 117,78	55 069,74
742	Primes à la construction	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation	82 485,36		55 069,74
744	Subventions pour travaux de gros entretien	5 632,42		0,00
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		576 472,69	478 401,96
78157	Reprises sur provisions pour gros entretiens	229 000,00		112 390,00
78134	Reprises sur dépréciations des créances	345 978,57		224 969,25
autres 781	Autres reprises	1 494,12		141 042,71
791	Transferts de charges d'exploitation	48 600,28	48 600,28	72 414,52
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	277 620,85	277 620,85	1 516 264,10
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
76	PRODUITS FINANCIERS		3 192 489,20	2 817 672,18
761	De participations	0,00	0,00	0,00
762	D'autres immobilisations financières :		0,00	0,00
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	0,00		0,00
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	506 216,24	506 216,24	132 325,18
765-766-768	Autres	0,00	0,00	0,00
766	Reprises sur dépréciations et provisions	2 524 139,00	2 524 139,00	2 685 349,00
766	Transferts de charges financières	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de VMP	60 101,96	60 101,96	0,00
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		6 310 008,19	6 387 366,18
771	Sur opérations de gestion	1 221 436,85	1 221 436,85	338 032,38
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou obtenus par la déchéance quadriennale :			0,00
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
775	Sur opérations en capital :		5 093 569,34	4 550 717,78
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (a) :		3 661 558,00	2 964 900,00
7751	- Immobilisations incorporelles	0,00		0,00
7752	- Immobilisations corporelles	3 661 558,00		2 964 900,00
7756	- Immobilisations financières	0,00		0,00
777	Subventions d'investissements inscrites au résultat de l'exercice	1 067 441,74	1 067 441,74	1 066 212,68
778	Autres	394 568,80	394 568,80	520 005,10
787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	499 000,00
787	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	32 117 116,65	32 117 116,65	31 514 816,64
			dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00
		TOTAL GENERAL	32 117 116,65	31 514 816,64



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 24 mai 2023

Objet : BRAX Résidence Le Jardin – Prix des loyers

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-quatre mai deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. COSTA, Mme DEFFIET, Mme FIGUES, , Mme KHERKHACH, Mme GARCIA-IZQUIERDO, Mme GROSSIAS, Mme LAVERGNE DE CERVAL, M. MASSET, Mme PALAZE, Mme PITOUS, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. GIRARDI, M. PICARD, M. DUTHIL.

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT donne pouvoir à M. MASSET
M. CONSTANS donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
M. DEMEL donne pouvoir à Mme GARCIA-IZQUIERDO
M. LABROUSSE donne pouvoir à Mme PITOUS
Mme LAVIT, donne pouvoir à LAVERGNE DE CERVAL
Mme SALLES donne pouvoir à Mme PALAZE

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. LEMEUR, Commissaire aux comptes,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot et Garonne,

Vu le projet de construction neuve de la résidence Le Jardin, à Brax, 38 logements individuels, financés en PLUS, PLAI et PLAI adapté dont la mise en service est prévue au cours du 3^{ème} trimestre 2023.

Vu l'article L 422-1-1 du CCH, donnant compétences aux organismes d'habitations à loyer modéré pour fixer le prix des loyers des opérations faisant l'objet d'une nouvelle location,

Vu l'article L 351-2 du CCH, qui impose aux organismes, dans le cadre de logements conventionnés, de fixer le montant des loyers dans la limite des loyers maximaux de ces conventions,

Vu la convention Etat / Office signée le 01^{er} février 2023, l'indice d'origine des loyers est arrêté à janvier 2020 (valeur 129,72 2ème Trimestre 2019). L'actualisation des prix plafonds conventionnés est donc la suivante :

	Financement PLUS		Financement PLAI	
	Origine	Actualisés	Origine	Actualisés
Prix plafond par m ² de SU du lgt	5,46€	5,718€	4,94€	5,173€
Prix des garages	29,28€	30,66€	22,75€	23,82€
Prix des jardins	20,15€	20,63€	9,79€	10,02€

	FINANCEMENT PLAI ADAPTE					
	T2		T3		T4	
	Origine	Actualisés	Origine	Actualisés	Origine	Actualisés
Prix plafond par m ² de SU du lgt accessoires inclus	4,95€	5,184€	4,54€	4,757€	3,95€	4,136€

Considérant la volonté de l'Office de pratiquer des loyers optimisés au regard des équilibres d'exploitation,

DECIDE :

- De fixer les prix de loyers des logements et des accessoires, ainsi qu'il suit :

Financement PLUS	Type 2	Type 3	Type 4
Loyer logement au m ² de SU		5,718€	
Loyer logement	335,30€	437,37€	537,95€
Loyer garage	-	30,66€	30,66€
Loyer jardin	20,63€	20,63€	20,63€
Total	355,93€	488,66€	589,24€
Financement PLAI	Type 2	Type 3	Type 4
Loyer logement au m ² de SU		5,173€	
Loyer logement	303,34€	395,68€	488,90€
Loyer garage	-	23,82€	23,82€
Loyer jardin	10,02€	10,02€	10,02€
Total	313,37€	429,52€	522,74€
Financement PLAI ADAPTE	Type 2	Type 3	Type 4
Loyer logement au m ² de SU accessoires inclus	5,184€	4,757€	4,136€
Loyer logement	303,99€	341,79€	390,90€

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

Agen, le 25/05/2023

Le Directeur Général

Bruno GUINANDIE

