



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

Séance ordinaire du 21 mai 2024

Objet : Présentation des comptes 2023

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-et-un mai deux mille vingt-quatre, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BIASOTTO, Mme DEFFIET, M. DUTHIL, Mme FIGUES, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH.

Étaient absents ou excusés

M. COSTA, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, Mme LAVIT, Mme VEZINAT.

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme CASTELLI donne pouvoir à Mme GROSSIAS
M. CONSTANS donne pouvoir à MME KHERKHACH
M. DEMEL donne pouvoir à MME PALAZE
M. LABROUSSE donne pouvoir à MME SALLES
Mme PITOUS donne pouvoir à M DUTHIL

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,
M. LALANE, 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 2023 adopté par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 14 décembre 2022,
- VU les divers rapports et bilans relatifs à la gestion 2023 de l'Office,
- VU la présentation du 23 avril 2024 de la première partie du rapport d'activité,
- VU les états de situation développée des prévisions et réalisations du budget 2023, les soldes intermédiaires de gestion et la capacité d'autofinancement de l'exercice 2023,
- VU le compte de résultat et le bilan de l'exercice 2023 joints ci-après,
- VU la note de présentation des comptes de l'exercice 2023 et l'avis de la Commission des Finances recueilli au cours de sa réunion du 14 mai 2024,
- Après avoir entendu l'exposé fait par le Directeur Financier sur les comptes de l'exercice 2023 et l'évolution de la situation financière de l'Office constatée entre 2022 et 2023,
- Après avoir entendu le rapport du Commissaire aux comptes Monsieur Quentin LE MEUR

DELIBERE ET DECIDE

à l'unanimité des personnes présentes ou représentées, à l'exception de M. SOULIER-MARATUECH qui s'est abstenu,

- ↳ d'adopter la note de présentation des comptes de l'exercice 2023 venant compléter la première partie du rapport d'activité, validant ainsi l'ensemble du rapport de 2023, 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 2023,

Fait et délibéré, en séance, le jour, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,
Fait à Agen, le 22 mai 2024



BRUNO GUINANDIE
Directeur Général

Note de présentation
des comptes de l'exercice 2023
au conseil d'administration
du 21 mai 2024

Contenu

1	L'EXECUTION DU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL	5
1.1	LES CHARGES BUDGETAIRES (ANNEXE 1)	5
1.2	LES PRODUITS BUDGETAIRES (ANNEXE 2)	6
1.3	LE RESULTAT COMPTABLE (ANNEXE 4)	6
2	LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (ANNEXE 3)	7
2.1	LE CHIFFRE D'AFFAIRES	7
2.2	LA MARGE BRUTE TOTALE	7
2.3	LA VALEUR AJOUTEE	10
2.4	L'EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	12
2.5	LE RESULTAT D'EXPLOITATION	12
2.6	LE RESULTAT FINANCIER.....	14
2.7	LE RESULTAT EXCEPTIONNEL	14
2.8	LE RESULTAT DE L'EXERCICE.....	15
3	LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (ANNEXE 4)	15
3.1	LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT.....	15
3.2	L'AUTOFINANCEMENT NET HLM.....	16
3.3	LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT.....	16
4	LE FONDS DE ROULEMENT	17
4.1	LES EMPLOIS 1ERE PARTIE (ANNEXE 5).....	17
4.2	LES EMPLOIS 2NDE PARTIE (ANNEXE 5).....	18
4.3	LES RESSOURCES (ANNEXE 6)	18
4.4	LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT.....	20

5	LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE AUX STOCKS (ACCESSION)	20
5.1	L'EXECUTION BUDGETAIRE	20
5.2	LES VARIATIONS DE STOCKS.....	20
6	LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TRESORERIE A COURT TERME).....	21
6.1	VARIATION DE LA TRESORERIE DE L'ACTIVITE « ACCESSION » (ANNEXE 7).....	21
6.2	VARIATION DE LA TRESORERIE DE L'ACTIVITE « LOCATION » (ANNEXE 8)	21
6.3	VARIATION DE LA TRESORERIE DES « AUTRES ACTIVITES» (ANNEXE 9)	22
7	L'APPROCHE BILANCIELLE (LA STRUCTURE FINANCIERE).....	24
7.1	LE FONDS DE ROULEMENT	24
7.2	LE POTENTIEL FINANCIER.....	25
8	CONSTATS ET PROJET DE CONCLUSIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	25
8.1	LES POINTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....	25
8.2	CONCLUSIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	26
	RESOLUTION SUR LE RAPPORT DE GESTION ET QUITUS AU DIRECTEUR GENERAL	26
	RESOLUTION SUR L'APPROBATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RESULTAT 2022.....	27
	ANNEXE 1 : LE COMPTE DE RESULTAT - CHARGES	28
	ANNEXE 2 : LE COMPTE DE RESULTAT – PRODUITS	29
	ANNEXE 3 : LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION.....	30
	ANNEXE 4 : LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT.....	31
	ANNEXE 5 : LE TABLEAU DE FINANCEMENT – EMPLOIS.....	33
	ANNEXE 6 : LE TABLEAU DE FINANCEMENT – RESSOURCES + VARIATION DU FDR	35
	ANNEXE 7 : LA TRESORERIE LIEE A L'ACTIVITE « ACCESSION »	36
	ANNEXE 8 : LA TRESORERIE LIEE A L'ACTIVITE « LOCATION »	37
	ANNEXE 9 : LA TRESORERIE LIEE AUX « AUTRES ACTIVITES »	38
	ANNEXE 10 : LA VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE	39
	ANNEXE 11 : LE BILAN ACTIF	40
	ANNEXE 12 : LE BILAN PASSIF	41
	ANNEXE 13 : LE COMPTE DE RESULTAT – CHARGES	42
	ANNEXE 14 : LE COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS.....	43

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 14 mai 2024. Cette dernière a procédé à l'examen des comptes de l'exercice 2023 et a 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'autofinancement 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 2023 que :

Le budget 2023 a été élaboré conformément aux dispositions de la réforme comptable du 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 14 décembre 2022, sur la base d'orientations budgétaires définies par le Conseil d'Administration le 27 octobre 2022, lesquelles prévoyaient notamment le gel des loyers au 1er janvier 2023

1 L'exécution du compte de résultat prévisionnel

La situation développée des prévisions et réalisations fait apparaître :

- Un taux d'exécution de 101.86 % des charges budgétées, soit une hausse de 507 K€,
- Un taux d'exécution de 100.69 % des produits attendus, soit un gain de 212 K€,
- Une réalisation du résultat budgété de 91.82 %, soit - 294 K€.

1.1 Les charges budgétaires (Annexe 1)

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

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| • Charges budgétaires réalisées : | 27 669 387 € |
| • Charges budgétaires prévues : | 27 162 860 € |
| • Écart sur charges budgétaires : | 506 527 € |

Soit une augmentation globale de 1,86 % sur le budget des charges

1.1.1 Les dépassements budgétaires

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

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| • Services extérieurs (Chap 61) | + 589 K€ |
| • Charges de personnel (Chap 64) | + 39 K€ |
| • Charges financières (Chap 66) | + 116 K€ |
| • Charges exceptionnelles (Chap 67) | + 144 K€ |

1.1.2 Les améliorations budgétaires

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

• Achats d'approvisionnement (Chap 60)	- 49 K€
• Autres services extérieurs (Chap 62)	- 42 K€
• Impôts et taxes (Chap 63)	- 2 K€
• Autres charges (Chap 65)	- 74 K€
• Dotations aux amortissements et provisions (Chap 68)	- 214 K€

1.2 Les produits budgétaires (Annexe 2)

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

• Produits budgétaires réalisés :	30 973 709 €
• Produits budgétaires prévus :	30 761 673 €
• Écart sur produits budgétaires attendus :	+ 212 036 €

1.2.1 Les améliorations budgétaires

• Variation de stocks (chap 71)	+ 253 K€
• Production immobilisée (Chap 72)	+ 595 K€
• Subventions d'exploitation (Chap 74)	+ 1 K€
• Autres produits de gestion courante (Chap 75)	+ 359 K€
• Produits financiers (chap 76)	+ 62 K€
• Les produits exceptionnels (Chap 77)	+ 12 K€
• Transfert de charges (Chap 79)	+ 46 K€

1.2.2 Les détériorations budgétaires

Une diminution globale de a été réalisée sur les postes suivants :

• Production vendue (Chap 70)	- 618 K€
• Reprises sur amortissements et provisions (Chap 78)	- 499 K€

1.3 Le résultat comptable (Annexe 4)

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

• Résultat prévu :	3 598 913 €
• Gain sur produits :	212 036 €
• Augmentation de charges :	-506 527 €
• Résultat réalisé :	3 304 322 €

2 Les soldes intermédiaires de gestion (Annexe 3)

2.1 Le chiffre d'affaires

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

	2022	2023	Variation	
CA accession (vente PSLA - TAB)	84 088 €		-100%	-84 088 €
CA location (loyer c/704)	18 386 642 €	19 438 063 €	6%	1 051 421 €
CA production diverses	68 102 €	74 504 €	9%	6 402 €
CA TOTAL	18 538 831 €	19 512 567 €	5%	973 736 €

2.2 La marge brute totale

2.2.1 La marge brute sur accession

	2022	2023	Variation	
Produits activité accession	84 088 €	0 €	-100%	-84 088 €
Charges activité accession	79 326 €	0 €	-100%	-79 326 €
MARGE ACTIVITE ACCESSION	4 762 €	0 €	-100%	-4 762 €

En 2023 Habitalys n'a réalisé aucune vente de logements PSLA ou de terrains à bâtir. Les dépenses comptabilisées en 2023 au titre de cette activité s'élève à 178 K€. Elles constituent des coûts de production stockés. La marge sera constatée lors des exercices ultérieurs au moment de la vente des biens produits.

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 :

	2022	2023	Variation	
Loyers	18 386 642 €	19 438 063 €	6%	1 051 421 €
Subventions virées au résultat	1 067 442 €	1 138 585 €	7%	71 143 €
Subvention d'exploitation	82 495 €	30 805 €	-63%	-51 691 €
Récupération de charges locatives	2 781 342 €	2 674 575 €	-4%	-106 767 €
Intérêts compensateurs	0 €	4 723 €		4 723 €
TOTAL PRODUITS LOCATIFS	22 317 921 €	23 995 769 €	8%	1 677 848 €

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 (+ 1 051 K€) correspond aux mises en services 2023 qui ont été nombreuses (dont les 2 gendarmerie de Tonneins et Laplume), diminuées des ventes réalisées et de l'incidence de la variation de la vacance. Les produits du SLS et la charge de la RLS sont restés stables, passant respectivement de 35 K € à 39 K€ et de 1 115 K€ à 1 109 K€.

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

- 17 K€ d'aides à l'embauche pour des contrats en alternance,
- 6 K€ de financements par la CGLLS de la démarche Quali HLM.
- 9 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).

	2022	2023	Variation	
Loyers théoriques	19 937 855 €	20 932 151 €	4,99%	994 296 €
pertes dues à la vacance	436 126 €	384 953 €	-11,73%	-51 173 €
Loyers quittancés hors RLS	19 501 729 €	20 547 198 €	5,36%	1 045 469 €
Perte en % loyers hors RLS	2,24%	1,87%		

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.

	2022	2023	Variation	
Amortissement	6 372 186 €	6 961 620 €	9%	589 434 €
Frais financiers	1 594 059 €	3 606 804 €	126%	2 012 745 €
Charges locatives récupérées	2 826 924 €	2 758 697 €	-2%	-68 227 €
TOTAL CHARGES LOCATIVES	10 793 169 €	13 327 122 €	23%	2 533 953 €

Les charges d'intérêts liées aux swaps ne sont pas incluses dans les frais financiers ci-dessus. La forte augmentation constatée est essentiellement due aux frais financiers qui ont plus que doublés entre 2022 et 2023. Ceci est la conséquence de la hausse du livret A passé de 0.5% début 2022 à 3% au 1^{er} février 2023.

2.2.2.3 La marge brute de l'activité locative

L'augmentation des produits locatifs (+ 1 678 K€) inférieure à l'augmentation des charges locatives (+ 2 534 K€) entraîne une diminution de 7.4 % de la marge brute de l'activité locative (- 856 K€).

	2022	2023	Variation	
TOTAL PRODUITS LOCATIFS	22 317 921 €	23 995 769 €	7,52%	1 677 848 €
TOTAL CHARGES LOCATIVES	10 793 169 €	13 327 122 €	23,48%	2 533 953 €
MARGE ACTIVITE LOCATIVE	11 524 752 €	10 668 647 €	-7,43%	-856 105 €

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

	2022	2023	Variation	
MARGE ACTIVITE LOCATIVE	11 524 752 €	10 668 647 €	-7,43%	-856 105 €
Nombre de logements pondéré	4 556	4 677	2,66%	121
MARGE ACTIVITE LOCATIVE	2 530 €	2 281 €		

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 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 :

	2022	2023	Variation	
Conduite interne	340 696 €	166 222 €	-51%	-174 474 €
Prestation de syndic	16 295 €	17 651 €	8%	1 356 €
Gestion pour le compte de tiers	1 409 €	1 224 €	-13%	-185 €
Prestation de maîtrise d'ouvrage		3 600 €		3 600 €
Produits des activités annexes	50 398 €	52 029 €	3%	1 631 €
PRODUCTIONS DIVERSES	408 798 €	240 726 €	-41%	-168 072 €

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 **10 909 K€** en baisse de **1 029 K€** (- 8.62 %).

	2022	2023	Variation	
MARGE ACTIVITE ACCESSION	4 762 €		-100%	-4 762 €
MARGE ACTIVITE LOCATIVE	11 524 752 €	10 668 647 €	-7%	-856 105 €
PRODUCTIONS DIVERSES	408 798 €	240 726 €	-41%	-168 072 €
MARGE BRUTE TOTALE	11 938 312 €	10 909 373 €	-8,62%	-1 028 939 €

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 :

	2022	2023	Variation	
Achats non stockés de matières, fournitures	284 431 €	315 155 €	11%	30 724 €
Sous traitance générale	107 929 €	149 189 €	38%	41 260 €
Redevance de crédit bail et loyers de baux	26 545 €	26 002 €	-2%	-543 €
Entretien courant sur biens immobiliers	273 060 €	289 913 €	6%	16 853 €
Gros entretien sur biens immobiliers	1 927 115 €	2 448 016 €	27%	520 901 €
Maintenance	198 568 €	225 025 €	13%	26 457 €
Autres travaux d'entretien	52 620 €	120 726 €	129%	68 106 €
Divers et autres services extérieurs non récupérés	1 210 631 €	1 075 824 €	-11%	-134 807 €
Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 475 363 €	2 598 318 €	5%	122 955 €
TOTAL CONSOMMATIONS EXTERNES	6 556 262 €	7 248 167 €	11%	691 905 €

L'analyse de l'évolution des consommations externes (**692 K€**) appelle des remarques particulières sur les postes suivants :

- L'augmentation du poste « achats non stockés de matières et fournitures », qui ne porte pas ici sur les dépenses liées à production des stocks (cf marge sur accession) ni sur les fluides récupérables (eau, gaz, elec – cf marge locative), s'explique essentiellement par la hausse des achats de fourniture pour la régie d'entretien qui a été renforcée en 2023.
- Le poste « Gros entretien » a fortement augmenté (521 K€) du fait :
 - des coûts de remises en état de logements plus important (+ 300 K€). Ceci d'une part du fait de l'inflation ayant entraîné la hausse des coûts et d'autre part de choix techniques fait par l'office qui devraient faciliter à terme les futures remise en état (toile de verre).
 - des interventions non programmées sur le patrimoine (suite à réclamations, à signalement, à repérage) qui sont plus élevées en 2023 qu'en 2022 (+ 330 K€)
 - les dépenses d'entretien des équipements (P3) ont été réduites du fait d'une modification des conditions contractuelles après renouvellement de certains marchés.
- le poste « maintenance » : + 26 K€ est impacté par la hausse des maintenances informatiques (+17 K€) et de l'entretien des véhicules (+ 9 K€)
- le poste « autres travaux d'entretien » : + 68 K€ correspond au intervention sur les bâtiments de la structure (siège social, agences). Des travaux importants ont été notamment effectués en 2023 dans les locaux de l'agence de Marmande.
- le poste « divers et autres services extérieurs » : - 135 K€ est impacté **essentiellement** par :
 - une augmentation :
 - des cotisations d'assurance
 - une diminution :
 - des dépenses de réception, congrès, manifestations, communication. 2022 avait vu l'organisation des 20 ans d'Habitayls et des assises départementales des départements de France
 - du recours au personnel intérimaire pour faire face aux remplacements lors d'absences de salariés
 - des dépenses d'avocats, huissiers, conseils
 - des frais d'affranchissement et des dépenses de télécommunication
 - des frais bancaires
 - des cotisations (CGLLS - lissage)

Cette augmentation importante des dépenses en provenance des tiers ajoutée à la diminution de la marge brute totale, conduit à une **diminution de la valeur ajoutée de 1 721 K€**

	2022	2023	Variation	
MARGE BRUTE TOTALE	11 938 312 €	10 909 373 €	-9%	-1 028 939 €
SUBVENTION POUR TRAVAUX				
TOTAL CONSOMMATIONS EXTERNES	-6 556 262 €	-7 248 167 €	11%	-691 905 €
Valeur Ajoutée	5 382 050 €	3 661 206 €	-32,0%	-1 720 844 €

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)

	2022	2023	Variation	
Rémunérations	2 432 457 €	2 609 867 €	7%	177 410 €
Charges sociales	750 551 €	829 271 €	10%	78 720 €
Impôts, taxes et versements assimilés / rémun	319 240 €	326 141 €	2%	6 901 €
Total des charges de personnel	3 502 248 €	3 765 279 €	7,5%	263 031 €

L'accord d'intéressement portant sur la période 2021-2023 prévoit un montant maximum de 300 K€. Au titre de 2023, l'intéressement provisionné au 31 décembre, qui sera versé en 2024 s'élève à 270 K€ compte tenu de l'atteinte de 4 des 5 objectifs fixés.

	2022	2023	Variation	
Valeur Ajoutée	5 387 671 €	3 661 206 €	-32,04%	-1 726 465 €
Total des charges de personnel	3 502 248 €	3 765 279 €	7,51%	263 031 €
Excédent brut d'exploitation	1 885 423 €	-104 073 €	-105,52%	-1 989 496 €

L'EBE est en diminution de 105.52% soit – 1 989 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.

	2022	2023	Variation	
Amortissement des autres immobilisations	-299 799 €	-341 490 €	14%	-41 691 €
Reprise Provision Gros Entretien	229 000 €	130 000 €	-43%	-99 000 €
Dotation Provision Gros Entretien	-252 000 €	-90 000 €	-64%	162 000 €
Reprise Autres Provisions	0 €	411 964 €	-	411 964 €
Dotation Autres Provisions	-95 061 €	-14 039 €	-85%	81 022 €
Reprise Provision dépréciation des stocks	1 494 €	0 €	-100%	-1 494 €
Dotation Provision dépréciation des immobilisations	0 €	-126 382 €	-	-126 382 €
Reprise Provision Créances douteuses	345 979 €	292 044 €	-16%	-53 934 €
Dotation Provision créances douteuses	-266 727 €	-202 469 €	-24%	64 258 €
Créance irrécouvrables	-345 979 €	-292 044 €	-16%	53 934 €
Autres produits de gestion	277 521 €	394 456 €	42%	116 936 €
Transfert de charges d'exploitation	48 600 €	78 174 €	61%	29 574 €
Autres charges de gestion	-35 196 €	-13 518 €	-62%	21 678 €
Dotations et Reprises, divers	-392 168 €	226 697 €	-158%	618 865 €

- 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 938 500 € fin 2022 a été portée à 898 500 € fin 2023, par une reprise de 130 K€ et une dotation de 90 K€

- La dotation d'autres provisions (**14 K€**) correspond à la variation de la provision pour allocation de retour à l'emploi (ARE)
- Les reprises d'autres provisions (**412 K€**) correspondent à
 - La variation de la provision d'Indemnité de Fin de Carrière (IFC) : **46 K€**
 - La variation de la provision pour travaux du CFA Aquitaine : **67 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 reprise de la provision constituée fin 2022 relative au patrimoine voué à la démolition, démolie en 2023 (résidence Lamensique à Fumel) : **298 K€**

- la provision pour dépréciation des stocks :

Elle est restée inchangée en 2023 par rapport à fin 2022, la provision étant de 54 K€.

- la provision pour créances douteuses :

L'examen des créances en fin d'exercice a donné lieu à une dotation de 202 468.65 € et une reprise de 292 044.49 € sur l'exercice. La provision totale s'élève à 1 566 336.17 € au 31/12/2023.

- l'impayé

Malgré les actions menées contre les débiteurs de l'Office, par nos services contentieux, au terme de procédures menées par différents huissiers, nous avons constatés en créances irrécouvrables la somme de **209 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 **83 K€**.

La reprise de provision pour créances douteuses correspond à ces créances effacées et admises en non valeur d'un montant total de **292 K€**.

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

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

	2022	2023	Variation	
Excédent brut d'exploitation	1 885 423 €	-104 073 €	-105,52%	-1 989 496 €
Dotations et Reprises, divers	-392 168 €	226 682 €	-157,80%	618 850 €
Résultat d'exploitation	1 493 255 €	122 609 €	-91,79%	-1 370 647 €

2.6 Le résultat financier

	2022	2023	Variation	
Produits financiers	3 110 459 €	1 099 318 €	-64,66%	-2 011 141 €
Charges financières	-1 674 631 €	-173 606 €	-89,63%	1 501 025 €
Résultat financier	1 435 828 €	925 711 €	-35,53%	-510 117 €

Le résultat financier se décompose comme suit :

Produits (1 099 K€)

- La reprise de provision pour risque financier (swap) : **237 K€**, ajustement de la provision entre estimation au 1^{er} janvier et 31 décembre 2023.
- Les produits financiers pour **862 K€** (586 K€ en 2022) lié à l'augmentation du taux du livret A, et de la souscription de comptes à terme.

Charges (173 K€)

- les intérêts payés au titre des emprunts divers (cédés, démolis, ligne trésorerie, siège et agences) **53 K€**.
- les intérêts différentiels nets comptabilisés au titre des contrats d'échange de taux **120 K€**.

2.7 Le résultat exceptionnel

	2022	2023	Variation	
Produits exceptionnels	5 247 566 €	4 152 817 €	-20,86%	-1 094 749 €
Charges exceptionnelles	-1 588 797 €	-1 896 816 €	19,39%	-308 019 €
Résultat exceptionnel	3 658 769 €	2 256 002 €	-38,34%	-1 402 768 €

Le résultat exceptionnel provient principalement des **dégrèvements de TFPB (504 K€)** d'une part, de la **vente du parc** immobilier de l'Office d'autre part qui a généré une plus-value globale de **2 266 K€**. 2022 avait vu la vente de l'ancien siège social et de 29 logements pour un montant total de 3 661 K€. En 2023, 25 logements ont été vendus. La plus-value moyenne est de 91 K€ par logement.

Il convient de noter l'importance encore plus cette année de la vente puisque son résultat exceptionnel représente 69% du résultat final 2023. 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 différentiel de -58 K€ entre les coûts des sinistres et les indemnités d'assurance, correspondant aux franchises.

2.8 Le résultat de l'exercice

La gestion des différentes activités menées par Habitalys a permis de dégager un résultat global de **3 304 322 €** dont les différentes composantes sont synthétisées ci-dessous.

	2022	2023	Variation	
Résultat d'exploitation	1 493 255 €	122 609 €	-92%	-1 370 647 €
Résultat financier	1 435 828 €	925 711 €	-36%	-510 117 €
Résultat exceptionnel	3 658 769 €	2 256 002 €	-38%	-1 402 768 €
Résultat net comptable	6 587 853 €	3 304 322 €	-49,8%	-3 283 531 €

Il convient de relever :

- La présence du prélèvement de RLS pour un montant de 1 109 K€, similaire à 2022.
- Un résultat net en baisse par rapport à 2022 qui avait vu notamment la reprise de provision pour risque d'échange de taux (2 524 K€), des cessions de patrimoine dont l'ancien siège social et des dégrèvements de TFPB plus élevés (1 118 K€ vs 504 K€).

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

	2022	Budget 2023	2023
TOTAL DES PRODUITS	32 117 119	29 688 932	30 973 709
TOTAL DES CHARGES	25 529 266	26 728 216	27 669 387
RESULTAT NET COMPTABLE	6 587 853	2 960 716	3 304 322

L'autofinancement

	Passage du résultat à l'autofinancement		
	2022	Budget 2023	2023
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1 148 928	1 441 000	1 161 358
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	7 285 773	8 400 000	7 736 000
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	3 661 558	3 433 545	2 910 400
- Quote-part des subventions virée au résultat	1 067 442	970 000	1 138 585
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	3 100 612	1 571 495	1 070 947
Capacité d'autofinancement	7 192 942	6 826 676	7 081 747

3.1 La capacité d'autofinancement

- CAF budgétaire prévue : 6 826 676 €
- CAF budgétaire réalisée : 7 081 747 €

Soit une amélioration par rapport au budget de

255 071 €

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 %.

	2022	Budget 2023	2023
Capacité d'autofinancement	7 192 942	6 880 814	7 081 747

L'autofinancement net HLM

Remboursements d'emprunts locatifs	5 036 051	4 859 841	4 889 609
intérêts compensateurs différés	0		-4 723
Autofinancement net HLM	2 156 891	2 020 973	2 196 861

Ratio autofinancement net HLM

Produits financiers	586 320	800 006	862 379
Comptes 70	21 320 173	22 804 732	22 187 141
comptes 703	-2 781 342	-2 870 781	-2 674 575
Total	19 125 151	20 733 957	20 374 945
Ratio d'autofinancement	11,28%	9,75%	10,78%

Le ratio d'autofinancement obtenu pour l'exercice 2023 est de 10,78 % (11,28% en 2022, 11,25 % en 2021).

La moyenne des ratios des 3 derniers exercices est désormais de 11,10 % (12,98 % en 2022).

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 **18 844 K€** soit, au titre des :

- immobilisations incorporelles : 34 K€
- immobilisations corporelles : 18 796 K€
- immobilisations financières : 14 K€

Les prévisions pour ces différents postes étaient de **19 309 K€** :

- immobilisations incorporelles : 23 K€
- immobilisations corporelles : 19 286 K€

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

Les dépenses de structure représentent 196 K€ (budget 165 K€) :

- 146 K€ de mobilier, matériel et équipements,
- 34 K€ d'acquisitions et d'évolutions de logiciels
- 16 K€ de travaux d'aménagement des bâtiments administratifs

La production représente 12 324 K€ (budget 12 946 K€) :

- production de logements 7 221 K€,
- production des gendarmeries 5 103 K€,

La réhabilitation du parc existant s'élève à 6 324 K€ (budget 6 198 K€) :

- réhabilitations lourdes 5 183 K€,
- amélioration du patrimoine diffus 1 141 K€,

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

- « Caubun » à Casteljaloux,
- « Le Jardin » à Brax,
- « Ecole de musique » à Marmande,
- « Résidence d'Aquitaine » à Boé,
- « Le Lac » à Damazan,
- « Lamartine Rousseau » à Bon Encontre,
- « Au Paillard » et « Gabourin » à Meilhan,
- « Marguerite de Duras » à Foulayronnes,
- « Ancienne Clinique » à Villeneuve-Sur-Lot

Au titre de la production des autres ensembles immobiliers, les principales dépenses d'investissement ont porté sur les opérations suivantes :

- Gendarmerie de Tonneins
- Gendarmerie de Laplume
- Gendarmerie de Fumel
- Résidence sociale Famille gouvernante de Villeneuve-Sur-Lot
- Foyer de Jeunes Travailleurs Lakanal de Villeneuve-Sur-Lot
- Maison de soins palliatifs « L'Ostalet » de Foulayronnes

Au titre de la réhabilitation des résidences

- La Gravette à Marmande,
- FPA Labeyrie à Meilhan
- La Croix St Pierre à Boé
- Picadou à Beauville
- Xaintraille à Casteljaloux
- Serignac à Sainte-Bazeille
- Les hêtres à Tonneins
- 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 **5 706 K€** décomposés comme suit :

- le remboursement des prêts : 5 413 K€
dont 437 K€ de remboursements anticipés correspondant à des logements vendus et 4 890 K€ de remboursements des emprunts locatifs
- la restitution des dépôts de garantie des locataires : 119 K€
- réductions de subventions 174 K€

Les prévisions pour ces différents postes étaient de **5 522 K€** :

- le remboursement des prêts : 5 402 K€
- la restitution des dépôts de garantie des locataires : 120 K€

Le **total des emplois**, investissement (18 844 K€) + remboursement de la dette (5 706 K€) s'élève à **24 550 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	2022	Budget 2023	2023
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	7 192 942	6 880 814	7 081 747
PRODUITS DE CESSION D'ACTIFS	3 661 558	2 993 000	2 910 400
SUBVENTIONS	5 918 123	2 628 412	3 003 479
EMPRUNTS	39 278 790	8 883 538	8 893 634
ENCAISSEMENTS DG LOCATAIRES	129 911	130 000	163 958
PROJETS ABANDONNES	28 929		16 596
TOTAL DES RESSOURCES	56 210 253	21 515 764	22 069 814

La Capacité d'autofinancement comme précédemment vu, est supérieure aux prévisions (+241 K€).

Le niveau des cessions déjà commenté (cf SIG produits exceptionnels) est inférieure à celui de 2022 de 751 K€.

La comptabilisation en 2023 de **subventions notifiées** porte sur les opérations suivantes :

- « La Frabique » à Cancon
- « Armand Fallières » à Damazan
- « Labastide » à Sainte-Bazaille
- « Pastour'age » à Saint-Pastour
- « Du Braguet » à Miramont-De-Guyenne
- « Eleonore Laloux » au Passage
- « Toits en partage » à Monflanquin
- « FJT Lakanal » à Villeneuve-Sur-Lot
- « La Gravette » à Marmande

Les opérations pour lesquelles des **emprunts** ont été encaissés en 2023 sont les suivantes :

- « Caubun » à Casteljaloux,
- « Lamensique II » à Fumel,
- « Rue de la vierge » à St-Barthelemy,
- « Le Jardin » à Brax,
- « Ecole de musique » à Marmande,
- « Le Grapput » à Cocumont
- « Le Lac » à Damazan,
- « Les Platanes » à Fourques,
- « Au Paillard » et « Gabourin » à Meilhan,
- « Ancienne Clinique » à Villeneuve-Sur-Lot

4.4 La variation du fonds de roulement

La variation du fonds de roulement s'élève à :

• Total des Emplois :	24 550 869 €
• Total des Ressources :	22 069 814 €
Apport au fonds de roulement :	- 2 481 054 €

Les prévisions étaient :

• Total des Emplois prévus :	24 831 969 €
• Total des Ressources prévues :	21 515 763 €
Apport au fonds de roulement :	- 3 316 205 €

L'exercice 2023 génère une diminution du fonds de roulement de **2 481 K€** contre une prévision de - 3 316 K€. L'excédent de 835 K€ par rapport aux prévisions est expliqué essentiellement par :

- des dépenses d'investissement de patrimoine inférieures	+ 465 K€
- une capacité d'autofinancement supérieure	+ 201 K€
- les produits de cession d'actifs sont inférieurs	- 83 K€
- des notifications de subvention sous évaluées	+ 375 K€
- des encaissements de dépôt de garantie des locataires	+ 34 K€

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 :	178 K€
Emplois budgétaires prévus :	136 K€
Ecart sur les emplois budgétaires :	+ 42 K€

Les emplois de fonds de roulement lié aux stocks correspondent à la comptabilisation de dépenses d'études et des travaux à Damazan, opération mixte « le Lac » : PSLA = 58 K€ - Lots libres = 120 K€

5.1.2 Les ressources

Ressources budgétaires réalisées :	0 K€
Ressources budgétaires prévues :	210 K€
Ecart sur ressources budgétaires :	- 210 K€

Les ressources de fonds de roulement lié aux stocks correspondent à la comptabilisation du déstockage de biens vendus. Aucun bien n'a été vendu en 2023. Le budget 2023 prévoyait la vente avant la fin de l'année des lots de l'opération Damazan. Ces ventes devraient intervenir en 2024.

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 2023

Ces stocks au 31 décembre 2023 représentent à l'actif 199 K€.

- **Variation du stock de lotissements :** **+ 120 K€**
 - Dépenses sur le projet à Damazan Le Lac + 120 K€

Ces stocks au 31 décembre 2023 de biens achevés et en cours représentent à l'actif 245 K€, contre 125 K€ fin 2022.

- **Variation du stock de logements en location-accession:** **+ 58 K€**
 - Dépenses sur le projet à Damazan Le Lac

Ces stocks au 31 décembre 2023 représentent à l'actif 184 K€, contre 126 K€ fin 2022.

- **Variation totale des stocks :** **+ 178 K€**

La totalité des stocks au 31 décembre 2023 représentent en valeur brute 628 K€ contre 449 K€ fin 2022.

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 :** **+ 178 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 191 K€ avec les précisions suivantes :

- créances locataires (c/411) : + 23 K€
- créances locataires douteux (c/416) : - 96 K€
- créances locataires non facturées (c/418 – régul. charges) : - 118 K€
- **variation des comptes créances locatives :** **- 191 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 diminution de la dette fournisseur de **309 K€**.

Cette baisse des dettes fournisseurs entraîne un effet négatif sur la trésorerie (besoin).

6.2.3 Les autres dettes et créances d'exploitation

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

- dettes personnels (c/42) : 41 K€ (dégagement)
- dettes organismes sociaux (c/43) : 231 K€ (dégagement)

• dettes d'Etat (c/44) :	387 K€ (besoin)
• créances subventions à recevoir (c/441) :	634 K€ (besoin)
• créances fournisseurs débiteurs (c/409) :	205 K€ (dégagement)
• créances charges constatées d'avance (c/486) :	13 K€ (besoin)
• dettes locataires créditeurs (c/419) :	7 K€ (besoin)
• dettes intérêts courus non échus (c/168) :	209 K€ (dégagement)
• dettes produits constatés d'avance exploitation (c/487) :	396 K€ (besoin)
• total des dégagements :	686 K€
• total des besoins :	1 437 K€

La variation des autres dettes et créances d'exploitation constitue en 2023 un besoin net de 751 K€ (effet négatif sur la trésorerie).

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

• variation de trésorerie liée aux comptes locataires :	+ 191 K€
• variation de trésorerie liée aux comptes fournisseurs :	- 309 K€
• variation de trésorerie liée aux autres créances et dettes :	- 751 K€
• variation de trésorerie de l'activité locative :	- 869 K€

L'ensemble de ces variations entraîne un besoin de 869 K€ de trésorerie.

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

6.3.1 Les créances et dettes des autres activités

• créances auprès de débiteurs divers :	- 372 K€
• Autres produits à recevoir	+ 196 K€
• variation des créances autres activités :	- 176 K€
• dettes auprès de fournisseurs d'immobilisations :	- 811 K€
• dettes auprès de créditeurs divers :	+ 41 K€
• Autres charges à payer	- 5 K€
• variation des dettes autres activités :	- 775 K€

La diminution des dettes supérieure à la diminution des créances entraîne un effet négatif sur la trésorerie (besoin) de 599 K€.

6.3.2 Variation de la trésorerie liée aux autres activités

• variation des créances des autres activités :	- 176 K€
• variation des dettes des autres activités :	- 775 K€
• variation de la trésorerie des autres activités :	- 599 K€

L'ensemble de ces variations entraîne un besoin de 599 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 :	- 178 K€
• variation de trésorerie de l'activité locative :	- 869 K€
• variation de trésorerie de l'activité hors exploitation :	- 599 K€

- **variation de la trésorerie (BFR) :** **- 1 646 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 : **- 2 481 K€**
- la trésorerie mobilisée par le cycle d'exploitation soit la variation du besoin en fonds de roulement : **- 1 646 K€**
- **variation nette de trésorerie :** **- 4 127 K€**

Le niveau de la trésorerie nette (disponibilités – ligne de trésorerie) au 31 décembre 2023 est de 26 683 848 €.

7 L'approche bilancielle (la structure financière)

7.1 Le fonds de roulement

	Bilan 2022	Bilan 2023	
Apports - c/102 et c/103	15 245 €	15 245 €	
Réserves - c/106	26 797 738 €	29 317 658 €	
Report à nouveau - c/110	20 833 762 €	24 901 694 €	
Report à nouveau - c/119 (précédé signe -)			
Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)	6 587 853 €	3 304 322 €	
Subventions d'investissements - c/13 (net du)	34 573 246 €	36 264 054 €	
Titres participatifs	2 000 000 €	2 000 000 €	
Provisions règlementées - c/14			
Provisions pour risques et charges - c/15 (sau	1 154 469 €	817 710 €	
Provisions pour gros entretien - c/1572	938 500 €	898 500 €	
Amortissements de l'actif immobilisé - c/28	116 018 236 €	120 962 164 €	
Dépréciation des immobilisations - c/29	647 420 €	475 697 €	
Autres dépréciations d'actifs - c/39 - 49 - 59	1 710 255 €	1 620 679 €	
Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC B)	146 712 600 €	150 277 289 €	
Dépôts et cautionnements reçus - c/165	1 323 265 €	1 368 315 €	
Droits de l'affectants - c/229			
Autres dettes (166 167 1681 et 1687) sauf IC	838 785 €	754 350 €	
Intérêts compensateurs (IC) - c/16883	0 €	4 723 €	
TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)	360 151 374 €	372 982 401 €	
Immobilisations (valeurs brutes) :			
Comptes 20	1 147 087 €	1 181 213 €	
Comptes 21	280 798 439 €	318 126 890 €	
Comptes 22 (sauf 229)			
Comptes 23	38 180 704 €	16 111 431 €	
Comptes 26	25 000 €	25 000 €	
Comptes 27	4 753 €	18 808 €	
Charges à répartir(en net) - c/481	0 €	4 723 €	
Primes de rembt des obligations (en net) - c/169			
TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)	320 155 984 €	335 468 066 €	Variation FdR
Fonds de roulement disponible (FR ou insuffisance de FR (IFR) (I) - (II)	39 995 390 €	37 514 335 €	-2 481 055 €

L'excédent de ressources durables sur les emplois stables fait apparaître un fonds de roulement net global (FRNG) de **37 514 K€** (39 995 K€ en 2022) en diminution de 2 481 K€. Ramené au nombre de logements, le FRNG est de **8 021 €** (8 779 € en 2022).

7.2 Le potentiel financier

	Bilan 2022	Bilan 2023
Provisions pour risques et charges	2 092 969 €	1 716 210 €
Dépôts et cautionnements reçus - c/165	1 323 265 €	1 368 315 €
Amortissements courus non échus (ACNE)	2 349 577 €	1 605 460 €
Autres dépréciations d'actifs - c/39 - 49 - 59	1 710 255 €	1 620 679 €
TOTAL (III)	7 476 066 €	6 310 664 €
Potentiel Financier - (I - II - III)	32 519 324 €	31 203 671 €

Le potentiel financier est en diminution de 1 316 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 baisse des provisions pour risques et charges (- 377 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 (- 744 K€) liée à l'effet conjugué de la hausse du livret A et au mécanisme de double révisabilité qui réduisent la part de remboursement en capital dans les échéances d'emprunts.

Le potentiel financier au 31 décembre 2023 est de 31 204 K€ (32 519 K€ en 2022), soit ramené au nombre de logements **6 672 €** (7 138 € en 2022).

8 Constats et projet de conclusions au Conseil d'Administration

8.1 Les points significatifs de l'exercice

Dans la continuité des exercices 2021 et 2022 des augmentations de coûts ont été constatées tant en investissement qu'en fonctionnement. Dans un contexte de forte inflation, un bouclier tarifaire instauré par l'Etat pour compenser en partie la hausse importante des coûts des énergies a été prolongé en 2023.

L'exercice 2023 est également caractérisé par la poursuite de hausse des taux d'emprunts. En témoigne le livret A qui était à un niveau particulièrement bas depuis 2009, qui est passé de 0,5% à 2% en 2022, puis à 3% au 1er février 2023, maintenu à ce taux au 1er août.

Sixième année d'application de la RLS (Réduction de loyer de solidarité) mise en place par la loi de finance de 2018. Pour Habitatlys la RLS s'est élevée à 1 109 K€ en 2023, contre 1 115 K€ en 2022, 1 062 K€ en 2021 et 1 039 K€ en 2020.

Les mises en services représentent 118 logements familiaux + 2 casernes de gendarmerie représentant 68 logements. Les ventes HLM sont au nombre de 25 logements et 40 logements ont été démolis. Le patrimoine s'est donc accru de 121 logements en 2023.

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 Habitatlys 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 2023 peut être résumé par les chiffres caractéristiques suivants :

• un chiffre d'affaires de :	19 513 K€
• un résultat d'exploitation de :	+ 123 K€
• un résultat financier de :	+ 926 K€
• un résultat exceptionnel de :	+ 2 256 K€
• un résultat comptable de :	+ 3 304 K€
• une capacité d'autofinancement de :	+ 7 082 K€
• un autofinancement net HLM de :	+ 2 197 K€
• un prélèvement sur le fonds de roulement de :	- 2 481 K€
• une variation du besoin en fonds de roulement de :	- 1 646 K€
• soit une variation de la trésorerie (Fdr + Bfr) de :	- 4 127 K€
• un fonds de roulement disponible de :	37 514 K€
• un potentiel financier de :	31 204 K€

Elle a relevé :

- Un Excédent Brut d'Exploitation négatif de 104 K€ du fait principalement de la hausse des intérêts d'emprunts (hors SWAP) de plus de 2 000 K€
- le ratio d'autofinancement net HLM à 10,78 % (11.28 % en 2022), 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. 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% à 2% en 2022, puis 3% au 1^{er} février 2023,
- un niveau d'investissement élevé de 18 844 K€ du fait notamment de l'achèvement des 2 gendarmeries de Tonneins et Laplume, de la réhabilitation de la résidence « La Gravette », de la mise en service de 118 logements familiaux (Caubun à Casteljaloux, « Le Jardin » à Brax,...)

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 2023 au Conseil d'Administration.

Considérant que le Directeur Général a normalement administré, pendant l'exercice 2023 les finances d'HABITALYS,

Considérant que les opérations effectuées du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 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 2023 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 2023

Résolution sur l'approbation des comptes et affectation du résultat 2023

Statuant sur le bilan de l'exercice 2023, dont le total est arrêté définitivement à la somme de 255 770 252,35 € ;

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 2023, qui s'élève à la somme de **+ 3 304 321,77 €** ;

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 2023
- 2 – de statuer sur l'affectation du résultat de l'exercice (+ 3 304 321,77 €) comme suit :
 - d'imputer au compte 106851 « *Réserves sur cessions immobilières – activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021* » la somme de 2 171 986.03 €, et porter ainsi ce compte au montant de 6 758 051.94 €,
 - d'imputer au compte 11011 « *report à nouveau (solde créditeur) -activité relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021* » la somme de 869 669.14 € et porter ainsi ce compte au montant de 8 903 322.60 €.
 - d'imputer au compte 11012 « *report à nouveau (solde créditeur) -activité hors service d'intérêt économique général depuis 2021* » la somme de 262 666.60 € et porter ainsi ce compte au montant de 444 613.49 €.

ANNEXE 1 : Le compte de résultat - Charges

CHARGES		2022	Budget 2023	2023
60	Achats - approvisionnement (eau, gaz, élec...)	568 653	788 997	740 080
61	Services extérieurs (contrats d'entretien)	4 460 196	4 338 115	4 927 466
<i>dont 61521</i>	<i>Dépenses de gros entretien</i>	<i>2 115 399</i>	<i>2 044 682</i>	<i>2 659 340</i>
62	Autres services extérieurs (intériem, honorair)	1 024 226	919 769	877 369
63	Impôts, taxes, assimilés	3 492 802	3 667 247	3 665 178
<i>dont 63512</i>	<i>Taxes foncières</i>	<i>2 450 693</i>	<i>2 512 307</i>	<i>2 590 817</i>
64	Charges de personnel	3 458 954	3 701 763	3 740 506
65	Autres charges de gestion courante	381 175	380 000	305 563
<i>dont 654</i>	<i>Pertes sur créances irrécouvrables</i>	<i>345 979</i>	<i>300 000</i>	<i>292 044</i>
66	Charges financières (intérêts d'emprunts)	3 268 690	3 664 270	3 780 411
67	Charges exceptionnelles	1 588 797	1 752 700	1 896 816
<i>dont 675</i>	<i>VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé</i>	<i>1 148 928</i>	<i>1 441 000</i>	<i>1 161 358</i>
68	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux pro	7 285 773	7 950 000	7 736 000
TOTAL DES CHARGES		25 529 266	27 162 861	27 669 387

ANNEXE 2 : Le compte de résultat – Produits

PRODUITS		2022	Budget 2023	2023
701	Ventes d'immeubles et terrains	84 088	322 000	0
703	Récupérations des charges locatives	2 781 342	2 870 781	2 674 575
704	Loyers	18 386 642	19 541 951	19 438 063
706-708	Prestations de service / activités annexes	68 102	70 000	74 504
71	Variation stocks	40 071	-74 069	178 440
72	Production immobilisée	340 696	280 000	875 241
74	Subventions d'exploitation	88 118	30 000	30 805
75	Autres produits de gestion courante	277 521	35 000	394 456
76	Produits financiers	586 320	800 006	862 379
77	Produits exceptionnels	6 315 008	5 279 447	5 291 402
<i>dont 775</i>	<i>Produits des cessions d'éléments d'actif</i>	<i>3 661 558</i>	<i>3 433 545</i>	<i>2 910 400</i>
78	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisio	3 100 612	1 570 000	1 075 670
79	Transfert de charges d'exploitation	48 600	36 559	78 174
TOTAL DES PRODUITS		32 117 119	30 761 675	30 973 709

ANNEXE 3 : Les soldes intermédiaires de gestion

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION				2023	2022
Ventes d'immeubles		Achats liés à la product* stockée	178 440		
		Variat* de stock liée à cette product*	-178 440		
		Coût de revient immeubles vendus			
Total	0	Total	0	MARGE SUR ACCESSION	0
Loyers	19 438 063				
Subventions d'exploitation	30 805	Dotations aux amortissements	6 961 620		
Quote-part des subventions d'investissement	1 138 585	Intérêts compensateurs à répartir	4 723		
Production immobilisée / transfert charges financières	713 742	Charges financières activité locative	3 602 082		
Récupération des charges locatives	2 674 575	Charges locatives récupérables	2 758 697		
Total	23 995 769	Total	13 327 122	MARGE SUR LOCATIF	10 668 647
Production immobilisée	166 222				
Autres prestations de services	22 475				
Produits des activités annexes	52 029				
Total	240 726			MARGE S/PRODUCT* DIVERSES	240 726
				MARGE BRUTE TOTALE	10 909 373
Subventions Trx gros entretiens		Consommations en provenance de tiers	4 649 850		
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 598 318		
Total	0	Total	7 248 167	TOTAL CONSOMMAT* & IMPOTS	7 248 167
				VALEUR AJOUTEE	3 661 206
		Impôts, taxes versements assimilés sur rémunérations	326 141		
		Rémunérations	2 609 867		
		Charges sociales	829 271		
Total	0	Total	3 765 279	TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	3 765 279
				EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	-104 073
Reprise sur provisions	130 000	Amortissements et provisions	774 380		
Sur autres provisions d'exploitation	113 859	Pertes sur créances irrécouvrables	292 044		
Transferts de charges d'exploitation	78 174	Redevances et charges diverses de gestion courante	13 533		
Autres produits de gestion courante	394 456				
Sur provisions pour dépréciation	590 149				
Total	1 306 639	Total	1 079 957	TOTAL AUTRES CHARGES PRODUITS	226 682
				RESULTAT D'EXPLOITATION	122 609
Produits et revenus des VMP	862 379	Autres charges d'intérêts	53 598		
Reprises sur provisions financières	236 939	Autres charges financières	120 009		
Total	1 099 318	Total	173 606	RESULTAT FINANCIER	925 711
				RESULTAT COURANT	1 048 320
Produits exceptionnels	1 242 417	Charges exceptionnelles	735 458		
Produits des cessions d'éléments d'actif	2 910 400	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés	1 161 358		
Total	4 152 817	Total	1 896 816	RESULTAT EXCEPTIONNEL	2 256 002
				RESULTAT DE L'EXERCICE	3 304 322
					6 587 853

ANNEXE 4 : La capacité d'autofinancement

	2022	Budget 2023	2023
TOTAL DES PRODUITS	32 117 119	30 761 675	30 973 709
TOTAL DES CHARGES	25 529 266	27 162 861	27 669 387
RESULTAT NET COMPTABLE	6 587 853	3 598 814	3 304 322

L'autofinancement

Passage du résultat à l'autofinancement

comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1 148 928	815 000	1 161 358
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	7 285 773	7 950 000	7 736 000
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	3 661 558	2 993 000	2 910 400
- Quote-part des subventions virée au résultat	1 067 442	920 000	1 138 585
prises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	3 100 612	1 570 000	1 070 947

	2022	Budget 2023	2023
Capacité d'autofinancement	7 192 942	6 880 814	7 081 747

L'autofinancement net HLM

Remboursements d'emprunts locatifs	5 036 051	4 859 841	4 889 609
intérêts compensateurs différés	0		-4 723
Autofinancement net HLM	2 156 891	2 020 973	2 196 861

ANNEXE 5 : Le tableau de Financement – Emplois

EMPLOIS (investissements)	2022	Budget 2023	2023
STRUCTURE			
Logiciels	144 299	23 076	34 126
Equipements	241 700	142 560	146 357
Transfert du siège	349 381	0	0
PATRIMOINE			
Production de logements (neuf et acq.amélioration)	13 318 565	7 733 151	7 220 522
Production de gendarmerie	13 170 113	5 212 986	5 103 062
Travaux de réhabilitation lourde	4 831 169	4 635 377	5 182 603
Travaux d'amélioration sur patrimoine diffus	1 577 092	1 562 335	1 141 228
Projets abandonnés	28 929		16 596
Avances et acpte versés sur commande fin 2021	-170 254		0
TOTAL DES EMPLOIS (investissements)	33 490 994	19 309 485	18 844 494

EMPLOIS (rembt dettes financières)	2022	Budget 2023	2023
SUBVENTIONS REMBOURSEES	35 160		174 086
EMPRUNTS			
Remboursement emprunts locatifs	5 036 051	4 879 584	4 889 609
Remboursement emprunts autres destinations	75 400	78 900	78 900
Remboursement de crédits relais	6 000 000	0	0
Remboursement anticipé d'emprunts (capital)	857 649	444 000	444 871
DEPOTS DE GARANTIE			
Remboursement DG locataires	127 446	120 000	118 833
TOTAL DES EMPLOIS (rembt dettes financières)	12 131 706	5 522 484	5 706 299

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

RESSOURCES	2022	Budget 2023	2023
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	7 192 942	6 880 814	7 081 747
PRODUITS DE CESSION D'ACTIFS	3 661 558	2 993 000	2 910 400
SUBVENTIONS	5 918 123	2 628 412	3 003 479
EMPRUNTS	39 278 790	8 883 538	8 893 634
ENCAISSEMENTS DG LOCATAIRES	129 911	130 000	163 958
Projets abandonnés	28 929		16 596
TOTAL DES RESSOURCES	56 210 253	21 515 764	22 069 814
<i>Portage financier des investissements</i>	11 705 919		-6 947 381

Le Fonds de Roulement

	2022	Budget 2023	2023
TOTAL DES RESSOURCES	56 210 253	21 515 764	22 069 814
TOTAL DES EMPLOIS	45 622 700	24 831 969	24 550 869
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	10 587 553	-3 316 205	-2 481 054

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

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

NB : La variation des éléments d'actif est à calculer à partir des valeurs brutes

N° de compte 1	LIBELLES 2	EXERCICE 2023			EXERCICE 2022
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE (3 - 4) 5	SOLDE 6
	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
31	- Terrains à aménager	0,00	0,00		
33	- Immeubles en cours	0,00	38 277,41		
35 sauf 358	- Immeubles achevés	216 716,98	0,00		
358	- Immeubles temporairement loués	0,00	0,00		
37	- Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou g. de rachat	0,00	0,00		
454	- Sociétés Civiles Immobilières (ou S.C.C.C)	0,00	0,00		
40912	- Fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers	0,00	0,00		
412-413 partiel	- Créances sur acquéreurs	0,00	0,00		
4162	- Acquéreurs douteux ou litigieux	0,00	0,00		
	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
16-17 partiels	- Emprunts accession (Financement de stocks immobiliers) (1)	0,00	0,00		
402-4082-4088 partiel -4032	- Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00	0,00		
41912-41913-454	- Acquéreurs, locataires_acquereurs et SCI/SCCC crédateurs	0,00	0,00		
4872	- Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00		
	TOTAUX	216 716,98	38 277,41		
				178 439,57	40 071,20
	A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION"				

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

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

NB : La variation des éléments d'actif est à calculer à partir des valeurs brutes

N° de compte 1	LIBELLES 2	EXERCICE 2023			EXERCICE 2022
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE (3 - 4) 5	SOLDE 6
	A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION"			178 439,57	40 071,20
	VARIATIONS EXPLOITATION "LOCATIFS ET AUTRES ACTIVITES" :				
	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
32	- Approvisionnements	0,00	0,00		
411	- Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	23 250,84	0,00		
414-413 partiel	- Clients - effets à recevoir & autres activités	0,00	0,00		
415	- Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00		
416 sauf 4162	- Clients douteux ou litigieux	0,00	96 307,50	73056,66	
418	- Produits non encore facturés	0,00	118 126,21		
409 sauf 40912	- Fournisseurs débiteurs	0,00	205 195,87		
2678-2768	- Intérêts courus	0,00	0,00		
42-43-44 4675 -4678	- Autres	71 192,89	0,00		
4861	- Charges constatées d'avance (exploitation)	12 916,10	0,00		
	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
4195	- Locataires (excédents d'acomptes)	30 280,76	0,00		
419 sauf 41912 , 41913 et 4195	- Autres	0,00	23 307,40		
401-4031-4081-4088 partiel	- Fournisseurs (exploitation, gestion)	309 388,61	0,00		
1688 (sauf 16883) -1718-1748-1788 partiels	- Intérêts courus, sauf accession (financement de stocks) et sauf intérêts compensateurs	0,00	208 797,17		
42-43-44-4675-4871	- Autres	1 073 638,41	0,00		
	TOTAUX	1 520 667,61	651 734,15		
	B - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "LOCATIFS ET AUTRES ACTIVITES"			868 933,46	4 326 739,59

ANNEXE 9 : La trésorerie liée aux « Autres activités »

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

NB : La variation des éléments d'actif est à calculer à partir des valeurs brutes

N° de compte 1	LIBELLES 2	EXERCICE 2023			EXERCICE 2022
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE (3 - 4) 5	SOLDE 6
	VARIATIONS "HORS EXPLOITATION" :				
	VARIATIONS DES ACTIFS :				
4615	- Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
4868	- Autres charges constatées d'avance	0,00	0,00		
451-455-4562-458-461 (sauf 4615)-462-465-4672-4687-476	- Autres	0,00	176 076,95		
	VARIATIONS DES DETTES :				
404-405-4084-4088 partiel	- Fournisseurs d'immobilisations	811 351,63	0,00		
269-279	- Versements restant à effectuer sur titres	0,00	0,00		
4615	- Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
4878	- Autres produits constatés d'avance	0,00	0,00		
4563	- Versements reçus sur augmentation de capital	0,00	0,00		
451-455-457-458-461(sauf 4615)- 464-4671-4686-477	- Autres	0,00	36 555,26		
	TOTAUX	811 351,63	212 632,21		
	C - VARIATION DU BESOIN "HORS EXPLOITATION"			598 719,42	(2 249 552,67)

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

5.5.1 - TABLEAU DE FINANCEMENT EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE (2)

(en euros)

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

NB : La variation des éléments d'actif est à calculer à partir des valeurs brutes

N° de compte 1	LIBELLES 2	EXERCICE 2023			EXERCICE 2022
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE (3 - 4) 5	SOLDE 6
	A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION"			178 439,57	40 071,20
	B - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "LOCATIFS ET AUTRES ACTIVITES"			868 933,46	4 326 739,59
	C - VARIATION DU BESOIN "HORS EXPLOITATION"			598 719,42	(2 249 552,67)
	D - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TOTAL A + B + C) :			1 646 092,45	2 117 258,12
	E - VARIATION DE LA TRESORERIE			(4 127 147,39)	8 470 296,54
	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL D + E) : (2)			(2 481 054,94)	10 587 554,66

ANNEXE 11 : Le bilan actif

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				240 249,27	329 646,55
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	9 315,15	6 010,42	3 304,73		3 569,71
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 171 897,98	934 953,44	236 944,54		326 076,84
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				197 824 162,34	165 018 011,04
2111	Terrains nus	375 901,65	281 527,88	94 373,77		94 373,77
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	10 448 441,40	0,00	10 448 441,40		9 598 315,85
212	Agencements et aménagements de terrains	251 125,20	231 657,70	19 467,50		24 093,61
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	267 389 482,17	99 553 891,83	167 835 590,34		135 181 949,22
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	13 966 341,33	9 231 781,85	4 734 559,48		4 801 419,26
21315-2135-21415-2145	Bâtements et installations administratifs	4 328 006,07	1 721 198,22	2 606 807,85		2 717 968,90
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	20 142 568,81	8 430 513,44	11 712 055,37		12 268 948,60
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 225 023,73	852 157,10	372 866,63		330 941,83
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				15 917 262,05	38 112 917,23
2312	Terrains	552 084,39	0,00	552 084,39		1 226 788,68
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	15 559 347,06	194 169,40	15 365 177,66		36 886 128,55
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				43 807,62	29 752,62
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	25 000,00	0,00	25 000,00		25 000,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	18 807,62	0,00	18 807,62		4 752,62
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (I)	335 463 342,56	121 437 861,28	214 025 481,28	214 025 481,28	203 490 327,44
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				573 462,40	395 022,83
31	Terrains à aménager	198 649,55	46 254,00	152 395,55		152 395,55
33	Immeubles en cours	184 349,87	0,00	184 349,87		222 627,28
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	244 806,15	8 089,17	236 716,98		20 000,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. 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
409	Fournisseurs débiteurs	62 892,86	0,00	62 892,86	62 892,86	268 088,73
	CREANCES D'EXPLOITATION				13 315 466,38	13 345 870,52
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 505 395,05	170 988,68	1 334 406,37		1 317 887,19
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	1 395 347,49	1 395 347,49	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	212 953,38	0,00	212 953,38		331 079,59
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	193 639,41	0,00	193 639,41		756 418,95
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	11 574 457,22	0,00	11 574 457,22		10 940 484,79
	CREANCES DIVERSES (3)				691 448,41	867 525,36
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	691 448,41	0,00	691 448,41		867 525,36
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				26 683 848,21	32 989 040,38
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	25 602 218,82		25 602 218,82		32 727 203,49
5188	Intérêts courus à recevoir	175 480,00		175 480,00		9 694,58
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	906 149,39		906 149,39		252 142,31
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	412 939,85		412 939,85	412 939,85	400 023,75
	ACTIF CIRCULANT (II)	43 360 727,45	1 620 679,34	41 740 048,11	41 740 048,11	48 265 571,57
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	4 722,96		4 722,96	4 722,96	0,00
169	Primes de remboursement des obligations	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	378 828 792,97	123 058 540,62	255 770 252,35	255 770 252,35	251 755 899,01

ANNEXE 12 : Le bilan passif

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022 5					
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4						
		10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES			29 332 903,14	26 812 982,56		
101-104-105	Capital :		0,00	0,00					
10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00					
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00					
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00					
105	Ecarts de réévaluation	0,00		0,00					
102-103 (OPH)	Dotations :								
102	Dotations	15 244,90		15 244,90					
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs er	0,00		0,00					
106	Reserves :								
1061 (sociétés)	Reserve légale	0,00		0,00					
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00					
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	2 384 833,87		2 384 833,87					
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00					
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00					
10685	Reserves sur cessions immobilières	26 932 824,37		24 412 903,79					
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	4 586 065,91		2 074 081,50					
10688	Reserves diverses	0,00		0,00					
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00					
11	Report à nouveau (a)	24 901 693,97	24 901 693,97	20 833 761,56					
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00					
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	8 033 653,46		4 014 650,24					
12	Résultat de l'exercice (a)	3 304 321,77	3 304 321,77	6 587 852,99					
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00					
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 041 655,17		6 530 987,63					
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>Montant brut</td> <td>Insc.au résultat</td> </tr> <tr> <td>56 462 600,21</td> <td>20 198 546,03</td> </tr> </table>	Montant brut	Insc.au résultat	56 462 600,21	20 198 546,03	36 264 054,18	36 264 054,18	34 573 245,88
Montant brut	Insc.au résultat								
56 462 600,21	20 198 546,03								
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00					
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00					
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00					
1671	Titres participatifs	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00					
	CAPITAUX PROPRES (I)	95 802 973,06	95 802 973,06	90 807 842,99					
15	PROVISIONS		1 716 210,00	2 092 969,00					
151	Provisions pour risques	817 710,00		1 108 451,00					
1572	Provisions pour gros entretien	898 500,00		938 500,00					
153-158	Autres provisions pour charges	0,00		46 018,00					
	PROVISIONS (II)	1 716 210,00	1 716 210,00	2 092 969,00					
	DETTES FINANCIERES (1)		154 302 992,81	152 742 213,79					
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	3 809 550,10		3 349 768,29					
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00					
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		146 467 739,05						
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	110 639 791,05		106 418 244,79					
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00					
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00					
1648	Autres établissements de crédit	35 827 948,00		36 944 587,03					
165	Dépôts et cautionnements reçus :		1 368 314,77						
1651	Dépôts de garantie des locataires	1 368 314,77		1 323 265,14					
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00					
1658	Autres dépôts	0,00		0,00					
	Emprunts et dettes financières diverses :		2 657 388,89						
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00					
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00					
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00					
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	754 350,00		838 785,00					
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00					
519	Concours bancaires courants	0,00		2 176 687,15					
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	1 898 315,93		1 690 876,39					
16883	Intérêts compensateurs	4 722,96		0,00					
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00					
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00					
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00					
419	Clients créditeurs		56 542,53	63 515,89					
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	0,00		30 280,76					
Autres 419	Autres	56 542,53		33 235,13					
	DETTES D'EXPLOITATION		1 496 562,26	2 483 421,23					
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	400 613,48		710 002,09					
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00					
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 095 948,78		1 773 419,14					
	DETTES DIVERSES		2 234 261,69	3 009 058,06					
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :								
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	2 154 690,46		2 966 042,09					
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00					
	Autres dettes :								
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00					
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00					
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00					
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	9 069,46		9 342,05					
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00					
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	70 501,77		33 673,92					
	Produits constatés d'avance		160 710,00	556 878,05					
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	160 710,00		556 878,05					
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00					
	TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	158 251 069,29	158 251 069,29	158 855 087,02					
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00					
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	255 770 252,35	255 770 252,35	251 755 899,01					

ANNEXE 13 : Le compte de résultat – charges

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			21 992 160,90	0,00	20 671 778,74	0,00
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			6 644 914,51	0,00	6 053 075,33	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629) 60 (nets de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		0,00	0,00		0,00	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		0,00	0,00		16 282,02	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		175 576,17	175 576,17		103 114,71	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	2 863,40	2 863,40		0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	246 485,47	315 155,00	561 640,47		449 256,37	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	666 471,53	149 188,90	815 660,43		1 045 637,60	
613	Locations		2 267,51	2 267,51		6 439,18	
614	Charges locatives et de copropriétés		2 709,29	2 709,29		3 418,70	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	487 929,26	289 913,05	777 842,31		748 868,26	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	211 323,91	2 448 016,42	2 659 340,33		2 115 399,31	
6156	Maintenance	0,00	225 024,88	225 024,88		198 567,63	
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	120 725,59	120 725,59		52 620,21	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	26 016,92	26 016,92		26 545,27	
616	Primes d'assurances		293 761,47	293 761,47		250 836,02	
621	Personnel extérieur à la société	66 923,95	10 500,55	77 424,50		102 345,18	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	37 475,93	422 066,93	459 542,86		488 980,37	
623	Publicité, publications, relations publiques		50 552,05	50 552,05		77 230,51	
625	Déplacements, missions et réceptions		45 714,68	45 714,68		59 272,86	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		95 357,00	95 357,00		119 074,00	
6285	Redevances		(701,94)	(701,94)		12 008,15	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	153 596,59	153 596,59		177 180,96	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			3 665 178,02	0,00	3 492 802,02	0,00
631-633	Sur rémunérations	27 923,24	326 141,15	354 064,39		348 451,42	
63512	Taxes foncières	0,00	2 590 817,00	2 590 817,00		2 450 692,75	
Autres 635-637	Autres	712 796,00	7 500,63	720 296,63		693 657,85	
64	Charges de personnel			3 740 805,81	0,00	3 458 953,68	0,00
641-6481	Salaires et traitements	238 978,85	2 609 866,71	2 848 845,56		2 644 121,32	
645-647-6485	Charges sociales	62 389,15	829 271,10	891 660,25		814 832,36	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			7 735 999,97	0,00	7 285 772,88	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
6811	Immobilisations locatives		6 961 605,18	6 961 605,18		6 371 921,22	
6812	Autres immobilisations		341 504,98	341 504,98		300 063,84	
6816	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6817	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		126 382,16	126 382,16		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		202 468,65	202 468,65		266 726,82	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		90 000,00	90 000,00		252 000,00	
Autres 6815	Autres provisions		14 039,00	14 039,00		95 061,00	
65 (sauf 655)	Autres charges			305 662,58	0,00	381 174,83	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		292 044,49	292 044,49		345 978,57	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	13 518,10	13 518,10		35 196,26	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIERES			3 780 410,83	0,00	3 288 690,10	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
	Charges d'intérêts (2) :						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		4 010,96	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définif		3 613 376,96	3 613 376,96		1 609 522,05	
661123	Intérêts compensateurs		4 722,96	4 722,96		0,00	
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		42 302,07	42 302,07		21 371,08	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		120 008,84	120 008,84		1 633 786,01	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 896 815,68	0,00	1 588 797,02	0,00
671	Sur opérations de gestion		422 956,02	422 956,02		86 550,60	
	Sur opérations en capital :			1 473 859,66	0,00	1 502 246,42	0,00
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 161 357,69	1 161 357,69		1 148 927,58	
678	Autres		312 499,87	312 499,87		353 318,84	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	0,00	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	2 758 697,29	24 910 690,02	27 669 387,31	0,00	25 529 265,86	0,00
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			3 304 321,77	0,00	6 587 852,99	0,00
	dont relevant du SIEG			3 041 655,17	0,00	6 530 987,63	0,00
	dont ne relevant pas du SIEG			262 666,60	0,00	56 865,36	0,00
	TOTAL GENERAL			30 973 709,08	0,00	32 117 119,85	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			76 070,41	0,00	29 306,18	0,00
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			0,00	0,00	0,00	0,00

ANNEXE 14 : Le compte de résultat - produits

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR (SEM)
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		24 578 265,97	0,00	22 691 651,46	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités		22 187 141,23	0,00	21 320 172,98	0,00
7011	Ventes de terrains lotis	0,00			84 087,62	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCM)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	2 674 574,51			2 781 342,01	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	990 117,51			243 864,41	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	16 221 661,16			15 956 315,50	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	39 215,94			35 334,08	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 081 109,21			1 049 173,19	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invenus	0,00			0,00	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	1 105 959,04			1 101 954,65	
706	Prestations de services :					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	3 600,00			0,00	
7065	Syndic de copropriété	17 651,24			16 295,07	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	1 223,95			1 408,60	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	Produits des activités annexes :	0,00				
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres 708	Autres	52 028,67			50 397,85	
71	Production stockée (ou déstockage)		178 439,57	0,00	40 071,20	0,00
7133	Immeubles en cours	(38 277,41)			119 396,73	
7135	Immeubles achevés	216 716,98			(79 325,53)	
72	Production immobilisée		875 241,32	0,00	340 695,68	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	709 019,08			0,00	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	166 222,24			340 695,68	
74	Subventions d'exploitation		30 804,54	0,00	88 117,78	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	30 804,54			82 495,36	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			5 622,42	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		834 008,49	0,00	576 472,69	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	130 000,00			229 000,00	
78174	Dépréciations de créances	292 044,49			345 978,57	
Autres 781	Autres reprises	411 964,00			1 494,12	
791	Transferts de charges d'exploitation	78 174,46	78 174,46		48 600,28	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	394 456,36	394 456,36		277 520,85	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
76	PRODUITS FINANCIERS		1 104 040,67	0,00	3 110 459,20	0,00
761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	0,00			0,00	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	862 378,71	862 378,71		506 218,24	
765-766-768	Autres (2)	0,00	0,00		0,00	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	236 939,00	236 939,00		2 524 139,00	
796	Transfert de charges financières	4 722,96	4 722,96		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		80 101,96	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		5 291 402,44	0,00	6 315 008,19	0,00
771	Sur opérations de gestion	539 269,47	539 269,47		1 221 439,85	
	Sur opérations en capital		4 752 132,97	0,00	5 093 568,34	0,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 910 400,00			3 661 558,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 138 585,06			1 067 441,74	
778	Autres	703 147,91			364 568,60	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES PRODUITS	30 973 709,08	30 973 709,08	0,00	32 117 118,85	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00			
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
	TOTAL GENERAL	30 973 709,08	30 973 709,08	0,00	32 117 118,85	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		11 665,78	0,00	4 524,24	0,00
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées		0,00	0,00	0,00	0,00



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

Séance ordinaire du 21 mai 2024

Objet : Affectation du résultat 2023

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-et-un mai deux mille vingt-quatre, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BIASOTTO, Mme DEFFIET, M. DUTHIL, Mme FIGUES, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH.

Étaient absents ou excusés

M. COSTA, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, Mme LAVIT, Mme VEZINAT.

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme CASTELLI donne pouvoir à Mme GROSSIAS
M. CONSTANS donne pouvoir à Mme KHERKHACH
M. DEMEL donne pouvoir à Mme PALAZE
M. LABROUSSE donne pouvoir à Mme SALLES
Mme PITOUS donne pouvoir à M DUTHIL

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,
M. LALANE, 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 2023 adopté par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 14 décembre 2022,
- VU les divers rapports et bilans relatifs à la gestion 2023 de l'Office,
- VU la présentation du 23 avril 2024 de la première partie du rapport d'activité,
- VU les états de situation développée des prévisions et réalisations du budget 2023, les soldes intermédiaires de gestion et la capacité d'autofinancement de l'exercice 2023,
- VU le compte de résultat et le bilan de l'exercice 2023 joints ci-après,
- VU la note de présentation des comptes de l'exercice 2023 et l'avis de la Commission des Finances recueilli au cours de sa réunion du 14 mai 2024,
- Après avoir entendu l'exposé fait par le Directeur Financier sur les comptes de l'exercice 2023 et l'évolution de la situation financière de l'Office constatée entre 2022 et 2023,
- Après avoir entendu le rapport du Commissaire aux comptes Monsieur Quentin LE MEUR

DELIBERE ET DECIDE

à l'unanimité des personnes présentes ou représentées, à l'exception de M. SOULIER-MARATUECH qui s'est abstenu,

- Sur l'approbation des comptes annuels 2023
- Sur le bilan de l'exercice 2023 dont le total est arrêté définitivement à la somme de 255 770 252,35 €
- sur l'affectation du résultat comptable de l'exercice 2023, qui s'élève à la somme de + 3 304 321,77 € ;
 - d'imputer au compte 106851 « Réserves sur cessions immobilières – activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de 2 171 986.03 €, et porter ainsi ce compte au montant de 6 758 051.94 €,
 - d'imputer au compte 11011 « report à nouveau (solde créditeur) -activité relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de 869 669.14 € et porter ainsi ce compte au montant de 8 903 322.60 €.
 - d'imputer au compte 11012 « report à nouveau (solde créditeur) -activité hors service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de 262 666.60 € et porter ainsi ce compte au montant de 444 613.49 €.

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

Pour extrait conforme,

Fait à Agen, le 22 mai 2024



BRUNO GUINANDIE
Directeur Général