



Budget 2019

Présentation

Sommaire

A. Section de fonctionnement.....P.4

I. Le non récupérable

1. Les charges
2. Les produits

II. Le récupérable

1. Les charges
2. Les récupérations de charges

B. Section d'investissement.....P.31

I. Les comptes d'investissement correspondant à des décaissements ou des encaissements

1. Les dépenses
2. Les recettes

II. Les comptes d'investissement, contrepartie d'écritures de charges et de produits

1. Les dépenses
2. Les recettes

C. Analyse prévisionnelle financière à 10 ans.....P.44

A – SECTION DE FONCTIONNEMENT

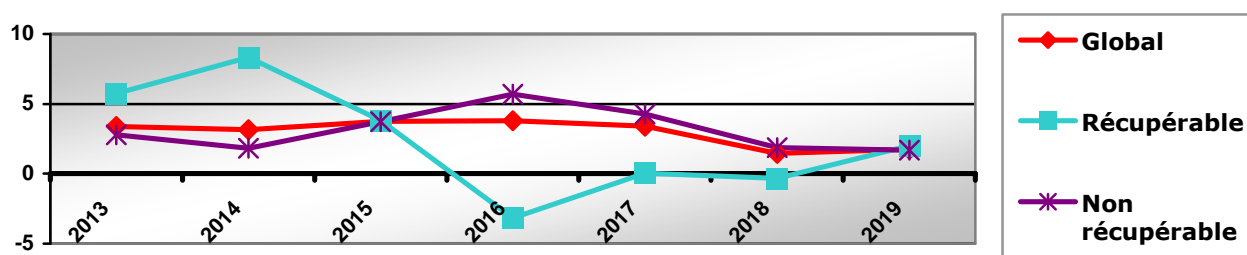
➤ **Les charges s'élèvent pour l'année 2019 à 193.220.378 €, dont :**

- au titre des charges récupérables 37.184.176 €
- au titre des charges non récupérables 156.036.202 €

Pour mémoire, le budget 2018 était établi sur la base d'un engagement de 189.915.519 €, dont :

- au titre des charges récupérables 36.458.100 €
- au titre des charges non récupérables 153.457.419 €

Évolution des charges en % depuis 2013



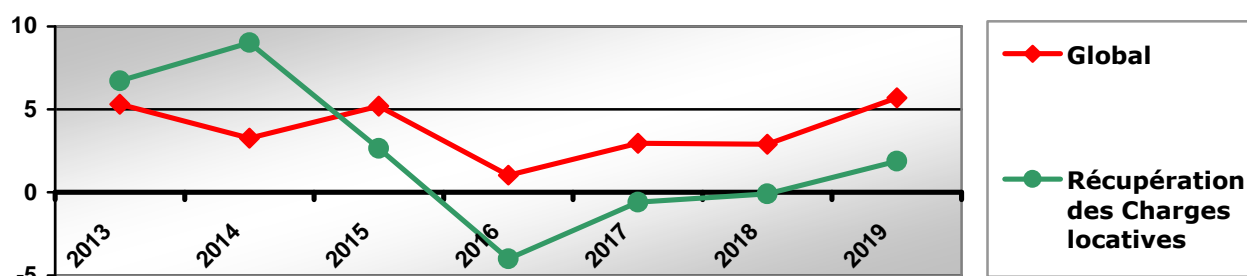
➤ **Les produits s'élèvent pour l'année 2019 à 217.017.344 €, dont :**

- au titre des récupérations de charges locatives 35.210.918 €
- au titre des produits non récupérables 181.806.426 €

Pour mémoire, le budget 2018 prévoyait 205.325.305 €, dont :

- au titre des récupérations de charges locatives 34.558.763 €
- au titre des produits non récupérables 170.766.542 €

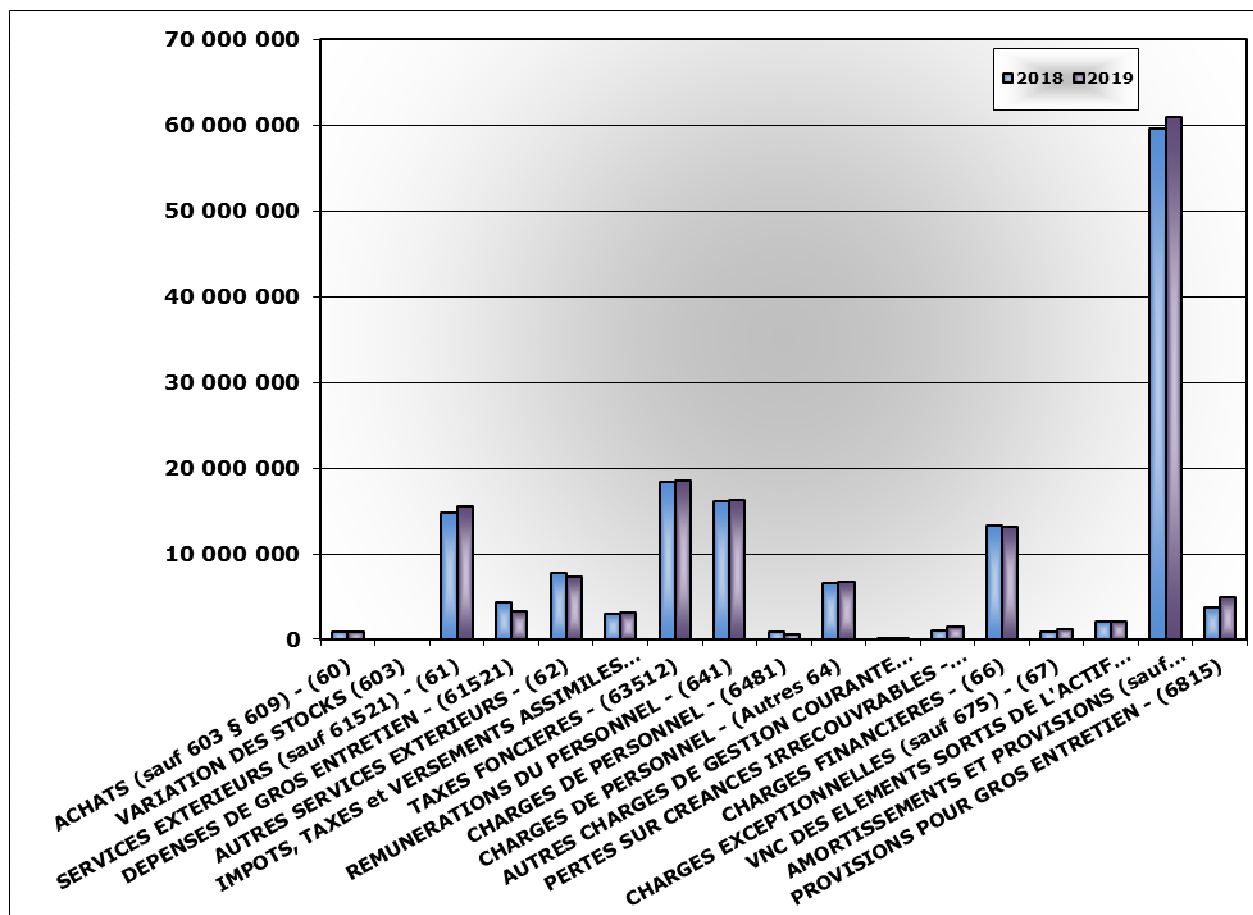
Évolution des produits en % depuis 2013



I – SECTION DE FONCTIONNEMENT : LE NON RÉCUPÉRABLE

1 – Les charges

Le montant des charges non récupérables pour 2019 s'élève à 156.036.202 € pour 153.457.419 € en 2018, soit +1,68%.



Chapitre 60

- Achats non stockés de matières et de fournitures

941.515 € pour 908.750 € au budget 2018, soit une augmentation de +3,61%.

- *Électricité* : 218.515 € pour 213.250 € en 2018 soit +2,47%.

Le budget 2019 a été établi en intégrant l'ajustement des consommations constatées au cours de l'exercice 2018 et les nouveaux logements réceptionnés. Il tient compte d'une augmentation des tarifs de 1,7% suite à l'évolution des prix constatée dans l'accord cadre passé avec l'UHS de Normandie. Il enregistre également les dépenses relatives au fonctionnement des centrales photovoltaïques (14 K€).

- *Eau* : 122.400 € contre 122.500 € en 2018, soit -0,08%.

Ce poste concerne les bureaux de l'Office ainsi que divers locaux, les logements des concierges et les surconsommations ponctuelles non imputables aux locataires.

- *Gaz* : 85.000 € contre 76.000 € en 2018, soit +11,84%.

Ce poste intègre les tarifs du nouveau marché SAVE à compter du 1^{er} janvier 2019, fixes pour une durée de deux ans.

- *Carburants et lubrifiants* : 179.000 € pour 163.000 € en 2018, soit +9,82%.

La hausse résulte de l'intégration de 10 véhicules supplémentaires dans la flotte automobile, renouvelée fin 2018 pour une période de 4 ans, en réponse aux engagements pris pour améliorer la qualité de service, et lutter contre la vacance et les impayés (visites de logements à la relocation, rencontre des débiteurs à domicile, suivi des prestations des entreprises).

- *Achats de fournitures d'entretien et de petit équipement* : 187.600 € pour 185.000 € en 2018, soit +1,41%

Ce poste comprend les dépenses liées aux équipements de sécurité des personnels de proximité, de nouveaux achats spécifiques afin de répondre aux recommandations de la médecine de travail, l'achat de fournitures et d'outillages divers, ainsi que de diverses fournitures informatiques contribuant notamment à limiter certains déplacements (exemple : casques pour visioconférence)

- *Achats de fournitures administratives* : 149.000 € comme en 2018.

Ce poste enregistre essentiellement les dépenses relatives aux besoins de l'Office en fournitures de bureaux, papiers, imprimés et consommables informatiques.

Chapitre 61

18.896.685 € contre 19.123.523 € en 2018, soit -1,19%, dont notamment :

Les postes du chapitre 61 « Services extérieurs » (non récupérables et récupérables) ont fait l'objet d'une harmonisation dans le respect des normes comptables.

- Sous-traitance

1.343.080 € contre 1.387.680 € en 2018, soit -3,21% se décomposant notamment en :

- *Hygiène et sécurité* : 345.500 € (328.000 € en 2018)

Ce poste enregistre les frais de maintenance de la VMC, de ramonage et de nettoyage des vides ordures. Il intègre également les visites de contrôle sur les installations de sécurité et la maintenance des équipements de sécurité des bureaux de l'Office.

La hausse de ce poste résulte principalement de l'augmentation des besoins en dératisation et désinsectisation des groupes et des abords, au regard des consommations constatées en 2018.

- *Espaces verts* : 620.000 € (662.500 € en 2018)

Ce poste comptabilise les frais afférents à l'entretien des espaces verts, aux interventions d'élagage d'arbres, au remplacement de bancs ou de clôtures et les travaux de réfection des aires de jeux. Il tient compte de la diminution des besoins suite aux travaux d'investissement réalisés ces dernières années par l'Office sur les abords des groupes.

- *Ascenseurs* : 119.000 € (116.000 € en 2018)

Ce poste correspond à la part non récupérable de la maintenance des ascenseurs. Il tient compte des nouveaux groupes et des tarifs qui seront appliqués à compter du 1^{er} janvier 2019 dans le cadre du nouveau marché attribué à Thyssen fin 2018.

- *Autres charges* : 227.720 € (250.580 € en 2018).

Ce poste enregistre notamment les charges relatives aux frais de gardiennage, de remise et collecte du courrier par la poste, d'astreinte, d'enlèvement des véhicules épaves, d'évacuation des encombrants, de frais de recyclage, du coût de l'externalisation des quittances, des bulletins de paie, de diverses enquêtes dans le cadre de la dématérialisation des processus (mise sous pli et impression), et de certains courriers.

Son évolution résulte principalement des frais relatifs à l'élection des représentants de locataires au sein du Conseil d'Administration, qui a lieu tous les 4 ans.

- **Locations**

363.781 € contre 348.078 € pour 2018, soit +4,51%.

- *Locations de matériels et de machines* : 315.550 € (300.040 € en 2018).

Ce poste regroupe les dépenses liées à la flotte automobile, à la sécurisation des logements suite à démolition ou expulsion et aux machines à affranchir. Son augmentation résulte principalement de la location de 10 véhicules supplémentaires dans le cadre du renouvellement de la flotte automobile comprenant 120 véhicules.

- *Locations diverses* : 48.231 € (48.038 € en 2018).

Ce poste enregistre les locations de 3 places de parking pour le Territoire "Pointe de Caux", les locaux rue Amiral Cécille à Rouen pour accueillir les personnels administratifs du territoire Rouen/Elbeuf et les abonnements pour les accès aux espaces de coworking. Il intègre également les Autorisations d'Occupation Temporaire du domaine public concernant principalement des foyers et des résidences universitaires.

- **Charges locatives et de copropriétés**

380.593 € contre 205.556 € pour 2018.

Augmentation résultant du traitement des charges relatives à la gestion des copropriétés. Dorénavant, pour les copropriétés pour lesquelles l'Office détient la qualité de Syndic, toutes les dépenses courantes (honoraires de syndic, assurances, entretien,...) sont comptabilisées sur ce poste, alors qu'elles l'étaient auparavant dans les postes de charges par nature.

- **Entretien & Réparations**

16.165.031 € contre 16.557.809 € en 2018, soit -2,37%.

► **Entretien Courant**

11.146.200 € contre 10.461.500 € en 2018, soit +6,54%.

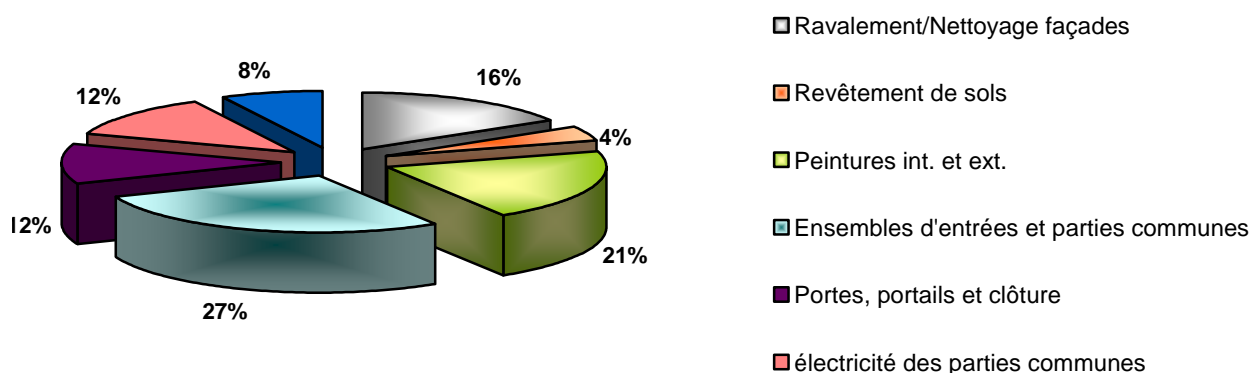
	2019	2018	%
Logements Libérés	5.105.000 €	5.385.000 €	+0,84
Travaux sur logements proposés à la vente	325.000 €		
Entretien Courant Divers	4.543.200 €	4.022.500 €	+12,94
Dégradations	300.000 €	312.000 €	-3,85
Entretien des ascenseurs et autres équipements (Evolution liée aux nouveaux équipements : désenfumage éclairage extérieur)	538.000 €	484.000 €	+11,16
Entretien des installations de chauffage et d'eau (augmentation suite au nouveau marché Cyriséa)	335.000 €	258.000 €	+29,84

Les dépenses d'entretien courant intègrent les travaux réalisés par les Territoires dans le cadre de l'entretien général des logements. Elles prévoient également les engagements financiers au titre de la charte d'engagements qualité, partagée avec les représentants des locataires au sein du Conseil Central de Concertation Locative en 2017, notamment dans le cadre du Label Quali'Hlm, visant à améliorer l'accueil des locataires dans leur logement.

Ce poste augmente en raison notamment des travaux de mise aux normes d'accessibilité de l'ensemble des établissements recevant du public (ERP) propriété de l'Office, conformément aux engagements pris dans la cadre de l'Ad'AP (agenda d'accessibilité programmée). Elles intègrent également les impacts de la grille de vétusté mise en place en 2018, ainsi que les exigences des locataires en matière de travaux à la relocation. Enfin, elles prennent en compte les travaux visant à favoriser la vente de logements.

► **Gros Entretien**

Les dépenses de gros entretien s'élèvent à 3.800.551 € (4.929.592 € en 2018) et font l'objet, pour les travaux programmés, d'une reprise de provision au compte 78157 à hauteur de 3.253.051 € selon le détail ci-après.



Le poste de dépenses de gros entretien tient compte de la réglementation ANC 2015-04 du 04 juin 2015 sur les modalités de calculs de la provision abordée plus loin dans la présentation.

L'évolution du poste gros entretien sur 2019 par rapport aux deux derniers exercices s'explique par une optimisation du plan pluriannuel tout en répondant aux besoins identifiés par les services techniques.

► **Entretien et réparations du matériel de l'Établissement**

643.380 € contre 637.017 € pour 2018, soit +1,00%.

Ce poste enregistre, outre les dépenses relatives à l'entretien du petit matériel, les contrats de maintenance nécessaires au système d'information, 627.680 € contre 621.317 € en 2018.

Il comprend :

- les acquisitions et les développements de logiciels ou de solutions informatiques (Solution collaborative)
- les renouvellements et l'acquisition de nouveaux matériels détaillés dans la section d'Investissement
- la renégociation des contrats existants

► **Autres travaux d'entretien**

574.900 € contre 529.700 € en 2018, soit 8,53%.

Il s'agit de travaux d'entretien ou de maintenance nécessaires au fonctionnement des groupes, et comprend notamment :

	2019	2018	%
Maintenance des centrales photovoltaïques	387.600 €	364.000 €	+6,48
Entretien des véhicules de l'Office (10 véhicules supplémentaires dans la nouvelle flotte automobile renouvelée à compter de fin 2018)	124.300 €	116.700 €	+6,51
Vidange et entretien des installations d'assainissements (ajustement suite à la mise en place du nouveau marché en 2018 comprenant des maintenances supplémentaires : refoulement des eaux usées et pluviales, séparateurs hydrocarbures)	46.000 €	32.000 €	+43,75

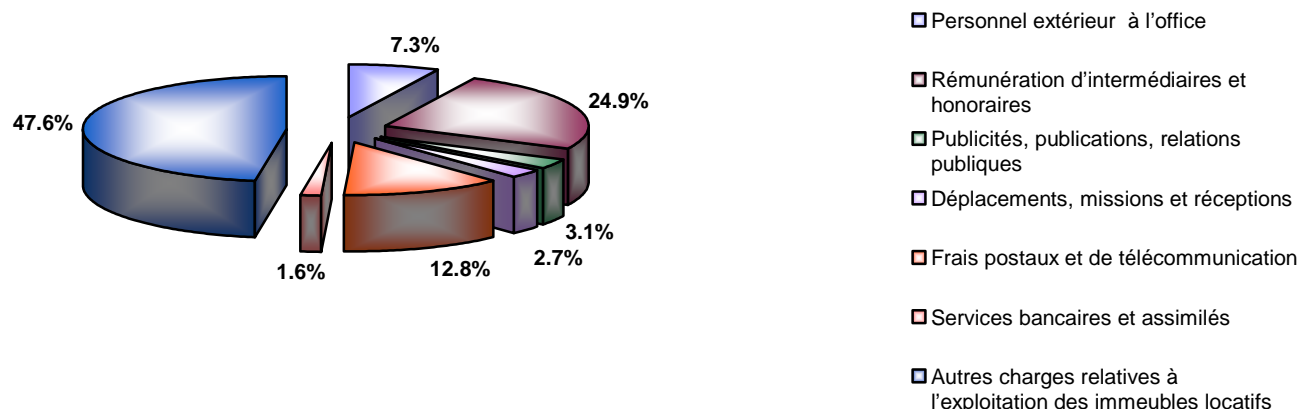
- Primes d'assurance

617.200 € contre 597.400 € pour 2018, soit +3,31%.

Ce poste enregistre les contrats d'assurance du siège et du patrimoine de l'Office (0.147 €/m²) ainsi que l'assurance des véhicules de la flotte automobile. Il intègre l'évolution du patrimoine et les véhicules de la flotte automobile.

Chapitre 62 – Autres services extérieurs

7.330.206 € pour 7.738.491 € en 2018, soit -5,28%.



- Personnel extérieur à l'Office

533.000 € contre 834.000 € en 2018, soit -36,09%.

Poste budgétaire destiné à financer :

- la participation de l'Office au coût des chargés de mission inter-bailleurs sur LE HAVRE, ROUEN et ELBEUF SUR SEINE
- des agents de voisinage en charge du renforcement des relations avec les locataires et plus particulièrement dans le cadre d'incivilités
- le recours à du personnel extérieur, moins important pour 2019 compte tenu de la signature de l'accord d'entreprise sur l'organisation du travail fin 2018

- Rémunération d'intermédiaires et honoraires

1.825.448 € contre 2.830.160 € pour 2018, soit -35,50%.

Il s'agit :

- pour 1.565.398 € (2.609.800 € en 2018), d'honoraires à verser :

- aux Commissaires aux Comptes
 - aux Syndics de Copropriétés
 - à un abonnement de service juridique
 - à divers intervenants pour :
 - la réalisation de diagnostics amiante (608 K€ contre 1.512 K€ en 2018)
 - des contrôles réglementaires notamment sur les installations électriques des bureaux de l'Office
 - la réalisation des diagnostics :
 - suite aux travaux réalisés sur le patrimoine de l'Office
 - dans le cadre des ventes de logements
 - sur les installations électriques et gaz
 - la reprise de plans qui seront intégrés dans ABYLA
 - des missions d'assistance informatique (Attrinet, Isiparc : gestion de l'inventaire du matériel informatique)
 - des études de régularisations foncières sur des groupes anciens
 - l'externalisation d'enquêtes courantes et d'une enquête qualitative
- pour 209.000 € (179.000 € en 2018), des frais d'avocat dans le cadre de procédures de résiliation de bail, d'expulsions ou de recours contre l'État. L'évolution de ce poste résulte de l'externalisation des dossiers des locataires partis à des huissiers (+30 K€).
- pour 50.000 € (40.000 € en 2018), de frais de procédures dans le cadre de dossiers contentieux au titre des travaux. Ce poste tient compte à la fois des prix du nouveau marché et de la complexité des procédures.
- pour 1.050 € (1.360 € en 2018), de frais d'actes administratifs.

- Publicité – publications – relations publiques

228.790 € contre 206.273 € en 2018, soit +10,92%, compte tenu :

- des parutions dans les journaux locaux et sites internet des annonces liées aux ventes de logements (+27 K€)
- du nombre de marchés à lancer sur 2019
- des animations à réaliser sur les résidences en collaboration notamment avec les villes et les associations

- Déplacements – Missions et réceptions

201.513 € contre 200.294 € pour 2018, soit +0,61%, à savoir :

	2019	2018
- missions	127.600 €	124.600 €
- réceptions (intègre le coût de différentes manifestations avec des partenaires extérieurs)	37.613 €	40.494 €
- voyages & déplacements des administrateurs	30.000 €	30.000 €
- déplacements des commissaires aux comptes	2.300 €	2.200 €
- frais de déménagement du personnel « concierges »	4.000 €	3.000 €

- Frais postaux et de télécommunications

935.872 € contre 922.722 € pour 2018, soit +1,43%, à savoir :

	2019	2018
- affranchissement (conséquence de la baisse de l'affranchissement (-22 K€) et des envois relatifs à l'enquête OPS (+29K€))	415.000 €	408.300 €
- téléphonie (y compris accès internet : augmentation du nombre d'abonnements téléphoniques et diverses campagnes d'information et relance par sms)	520.872 €	514.422 €

- Services bancaires et assimilés

120.000 € contre 145.000 € pour 2018, soit -17,24%.

Ce poste enregistre :

- les frais et commissions que l'Office est amené à acquitter à la Poste dans le cadre de la convention de centralisation de compte (versement des loyers en numéraire par les locataires). A ce titre, des campagnes de sensibilisation sont toujours menées auprès des locataires concernés permettant de substituer ce type de paiement par d'autres modes de règlement (carte bancaire, virement, prélèvement,...).
- les charges liées à la télétransmission des ordres de prélèvement automatique, le coût des rejets, les frais relatifs au traitement des TIP et les frais liés au paiement des loyers par carte bancaire, renégociés à la baisse en 2018.
- les frais relatifs à la mise en place des lignes de trésorerie.

- Autres charges d'exploitation

3.485.583 € contre 2.600.042 € pour 2018, soit +34,06% principalement :

- pour 2.408.116 € contre 1.776.853 € en 2018, soit +35,53%, résultant :

- d'une hausse de 948 K€ de la cotisation à la CGLLS, découlant :
 - de l'augmentation du taux de cotisation de 1,58% à 3% estimé au budget 2019 (1.840 K€).
 - du mécanisme de péréquation entre organisme Hlm, permettant de lisser l'impact de la Réduction de Loyers de Solidarité. Sur la base des hypothèses retenues pour l'année 2019, l'Office devrait être bénéficiaire de ce dispositif (-892 K€).
 - d'une diminution de 317 K€ de la contribution additionnelle compte tenu de la baisse de l'autofinancement net retraité de la mutualisation perçue.
- pour 88.914 € contre 88.068 € au budget 2018, de cotisations à verser au titre du Fonds de Solidarité Logement (FSL) du Département (3€ par logement)
- pour 790.553 € contre 543.121 €, de coûts d'externalisation afférents notamment à :
- la dématérialisation des factures fournisseurs, des quittances et des bulletins de paie.
 - l'hébergement de solutions informatiques auprès de prestataires extérieurs en mode "Cloud" (Office 365, extranet institutionnel, SIRH,...)
 - la mise en place de nouvelles solutions (Chatbot, SIG 3D, ...) et l'évolution de contrats pour les solutions existantes

Enfin, ce poste prévoit à partir de 2019, l'externalisation de l'enregistrement des demandes de logement sur le système national d'enregistrement (SNE), dans le cadre d'un groupement de commande avec des bailleurs du département de l'Eure (+25 K€), ainsi que celle des enquêtes « Supplément de Loyers de Solidarité » et « Occupation du Parc Social » (+120 K€) intégrant les prestations d'impressions, mises sous pli, relances et mises en demeure pour les locataires qui ne répondent pas, ainsi que la numérisation et la mise à disposition des enquêtes complétées sur un site extranet de contrôle.

- pour 9.000 € contre 10.000 € en 2018 de redevances pour le contrôle des chaufferies à réaliser au titre de 2019.
- pour 188.500 € contre 181.500 € en 2018, de cotisations versées à divers organismes.

Fédération des Offices (112.000 €), Union pour l'Habitat Social de Normandie, clubs HABSIS, BAT'IM, ULIS, Club Innovation et Management, Biomasse Normandie, Institut Français de l'Audit et du Contrôle Interne (IFACI), Club Utilisateurs de Progiciels-CUP92, APOGÉE, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Seine Maritime (CAUE 76), Maison de l'Architecture (M.D'A), Association Technique Energie Environnement (ATEE), Association des DRH d'OPH, Club de la Presse de Normandie, MediaConstruct, Association pour la Formation Professionnelle continue des Organismes de Logement Social (AFPOLS), Association Pour l'Achat du Service Public (APASP), UHS missions transversales, Smart Building Alliance (SBA), Association Française des Correspondants à la Protection de Données à caractère Personnel (AFCDP)

Chapitre 63 – Impôts, taxes et versement assimilés

21.535.287 € contre 21.427.651 € en 2018, soit +0,50%

- Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations versés à l'administration

1.422.000 € contre 1.395.000 € en 2018 soit +1,94%.

Cette augmentation résulte de l'évolution de la masse salariale.

- Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations versés à d'autres organismes

1.140.000 € contre 1.138.000 € en 2018 soit +0,18%.

Ce compte enregistre les dépenses suivantes :

	2019	2018
- versement de transport	286.000 €	286.000 €
- participation des employeurs à la formation continue et formation hors plan	676.000 €	674.000 €
- participation des employeurs à l'effort de construction	107.000 €	107.000 €
- taxe sur prévoyance / frais de santé	71.000 €	71.000 €

- Autres impôts, taxes et versements assimilés versés à l'administration

18.909.989 € contre 18.828.800 € en 2018, soit +0,43% représentant :

- la taxe foncière sur les propriétés bâties : 18.468.189 € contre 18.380.100 € en 2018, intégrant la revalorisation des bases et des taux par les collectivités locales. Il tient également compte des nouveaux groupes imposés à la taxe foncière et à la taxe départementale (89 nouveaux logements imposés, contre 153 en 2018).

De plus, l'allègement de TFPB pour les groupes situés en QPPV et les allègements de taxe départementale représentent pour l'exercice 2019 une économie de 2,65 M€ (contre 2,5 M€ en 2018), en contrepartie des services rendus et travaux apportés aux locataires de ces quartiers.

- les frais de rôle : 301.400 €.
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et d'habitation pour les bureaux de l'Office : 122.700 €
- la taxe sur les véhicules de la flotte et sur les dépenses de publicité : 17.700 € contre 26.500 € en 2018, suite au renouvellement de la flotte automobile comprenant notamment plus de véhicules électriques et hybrides, lesquels sont exonérés de Taxe sur les Véhicules de Société.

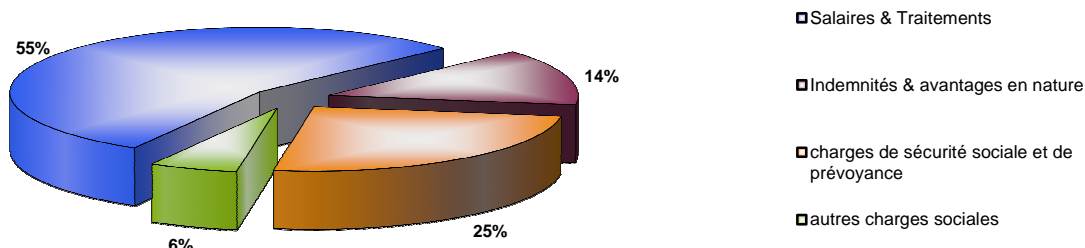
- Autres impôts, taxes et versements assimilés versés à d'autres organismes

63.298 € contre 65.851 € en 2018, soit -3,88 %.

Ce poste correspond à la cotisation ANCOLS, imposée depuis 2015 aux organismes de logement social. Elle est collectée par la CGLLS au profit de l'Etat, et affectée au financement de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social. Son évolution résulte de la baisse du taux de cotisation de 0,052% à 0,051% des loyers.

Chapitre 64 – Rémunération du personnel

23.582.875 € pour 23.567.000 € en 2018, soit +0,07%



- Salaires et traitements (y compris heures supplémentaires)

12.944.000 € contre 12.888.000 € en 2018, soit +0,43%, se décomposant comme suit :

	2019	2018
1 – personnels administratifs	10.506.000 €	10.511.000 €
2 – responsables de sites & correspondants (part non récupérable 90% - décret gardien)	1.497.000 €	1.498.000 €
3 – concierges (part non récupérable 25%- décret gardien)	965.000 €	961.000 €
4 – employés d'immeubles (du siège)	227.000 €	223.000 €
<i>Sous total</i>	<i>13.195.000 €</i>	<i>13.193.000 €</i>
Remboursement CPAM	-251.000 €	-305.000 €

Pour 2019, ces traitements tiennent compte :

- de la stabilité des effectifs, en raison de l'accord d'entreprise sur l'organisation du travail
- de l'augmentation du SMIC (+1.50% en masse sur 2019)

- de l'effet report des évolutions constatées en 2018 et de celles prévues en 2019, négociées avec les partenaires sociaux

L'annexe n° 7 au rapport (p.62) donne la répartition budgétée du personnel conforme à la classification des emplois arrêtée par décret du 29 octobre 2008.

- Indemnités et avantages en nature (y compris primes de rendement et déduction des remboursements effectués par l'organisme de prévoyance HUMANIS) - supplément familial

3.334.875 € pour 3.201.000 € en 2018, soit +4,18%.

Ce poste comprend toutes les indemnités et primes réglementaires, conformément au décret n° 2011-636 du 8 juin 2011, ainsi que le supplément familial, élément du traitement des personnels administratifs en fonction en juin 1993.

Outre l'assouplissement des règles de déblocage des comptes épargne temps, conformément aux accords d'entreprise de 2017, les sommes y figurant étant précédemment provisionnées en chapitre 68, il intègre dorénavant une prime incitative à résidence pour les Chargés de site en substitution de l'avantage en nature logement.

Il prend en compte également l'intéressement versé aux salariés.

- Charges de sécurité sociale et de prévoyance

5.951.000 € pour 5.819.000 € en 2018, soit +2,27%.

	2019	2018
- cotisations à l'URSSAF	3.982.000 €	3.870.000 €
- cotisations aux caisses de retraite	1.395.000 €	1.405.000 €
- cotisations à Humanis prévoyance	574.000 €	544.000 €

Les évolutions de ce poste résultent de l'ajustement de la masse salariale présentée ci-dessus.

- Autres charges sociales

809.000 € pour 806.000 € en 2018, soit +0,37%.

	2019	2018
- le versement au Comité d'Entreprise	285.000 €	282.000 €
- le coût des tickets restaurant	392.000 €	396.000 €
- les dépenses de médecine du travail	89.000 €	89.000 €
- les gratifications (médailles du travail)	9.000 €	7.000 €
- les remboursements de transport (à hauteur de 50% de l'abonnement aux transports publics des salariés pour le trajet domicile travail) <i>Habitat76 a signé avec la Métropole Rouen Normandie en 2016, la TCAR et la TAE, une convention sur la base du PDE d'habitat76, qui prévoit notamment une réduction de 20% des abonnements, avec prise en charge à hauteur de 50% par l'employeur.</i>	30.000 €	30.000 €
- les frais de pharmacie	4.000 €	2.000 €

- Autres charges de personnel

544.000 € pour 853.000 € en 2018, soit -36,23%.

Cette rubrique enregistre les crédits nécessaires à l'indemnisation au chômage des salariés, notamment ceux ayant bénéficié de contrats à durée déterminée. Cette diminution résulte de la baisse du nombre de personnes indemnisées au chômage, compte tenu du recours croissant à du personnel extérieur.

Chapitre 65 – Autres charges de gestion courante

1.502.000 € contre 1.102.000 € en 2018, soit +36,30%.

- Pertes sur créances irrécouvrables

1.500.000 € contre 1.100.000 € en 2018. Elles intègrent notamment les pertes financières liées aux effacements de dettes (800.000 € contre 600.000 € en 2018), et sont totalement couvertes par une reprise de provision. L'évolution de ce poste suit le niveau des pertes constatées sur l'année 2018.

- Autres charges de gestion courante

2.000 € comme en 2018.

Ce poste enregistre les frais de déménagement auxquels l'Office doit faire face dans le cadre de sinistres, de restructurations ou de mobilité résidentielle.

Chapitre 66 – Charges financières

13.102.741 € pour 13.262.445 € en 2018, soit -1,20% (état annexe n° 13 – p. 55 – du Budget 2019).

Ce poste intègre :

- l'arrivée à échéance d'un SWAP en juin 2018
- le gel du taux du livret A de 0,75% sur toute l'année 2019
- la renégociation d'une partie de l'encours de dette CDC par un allongement de 5 à 10 ans des durées de remboursement, décidée par le Bureau du Conseil d'Administration en séance du 20 avril 2018

Elles tiennent compte également :

- des nouvelles mobilisations de prêts pour financer les opérations d'investissement
- de l'évolution des autres indices et taux sur lesquels les prêts sont indexés (Inflation, Euribor,...)

Le détail est le suivant :

	2019	2018
- Caisse des Dépôts et Consignations	8.813.179 €	8.289.081 €
- Caisse d'Épargne (<i>dont LA : 18.111 €</i>)	527.341 €	602.876 €
- DEXIA - CLF	484.000 €	537.416 €
- Crédit Agricole	999.441 €	1.212.358 €
- ARKEA-BCME-Crédit Mutuel (<i>dont LA : 1.997 €</i>)	1.053.686 €	1.264.176 €
- Banque Postale	844.593 €	946.474 €
- Autres (<i>Crédit Foncier de France,...</i>)	380.501 €	410.064 €
Soit un total (y compris SWAP) de	13.102.741 €	13.262.445 €

Chapitre 67 – Charges exceptionnelles

3.214.376 € contre 2.979.226 € en 2018, soit +7,89%.

- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion

630.400 € contre 112.500 € pour 2018.

Ce poste prévoit les subventions destinées à des associations (financement de projets) et des Collectivités locales dans le cadre de démarches de gestion urbaine de proximité (aire de jeux, city stade, Point d'Apport Volontaire Enterré (PAVE) ...), mais aussi des dépenses liées à la réalisation de cahiers des charges ainsi qu'à des frais de divisions parcellaires relatifs aux groupes de logements proposés à la vente.

Il intègre également les moyens financiers destinés à soutenir l'action des associations de locataires qui participent à la concertation locative (2€ par logement) tel que prévu par le plan de concertation locative dans le respect de l'article 94 de la Loi n°2017-82 relative à l'égalité et la citoyenneté.

L'évolution de ce poste résulte principalement de la mise en place de PAVE sur plusieurs communes de la Métropole Rouen Normandie (+285 K€) ainsi que de frais dans le cadre de la vente de logements (+221 K€).

- Valeurs nettes sur cessions de valeur immobilière et mobilière

2.085.693 € contre 2.062.846 € en 2018.

Elles intègrent la valeur nette comptable de 130 logements dont la vente est prévue en 2019 (1.560.000 €), celle des composants renouvelés dans le cadre du Plan de Patrimoine (388.865 €) et celle des programmes de démolition de logements individuels diffus (136.828 €).

L'évolution de ce poste résulte essentiellement de la valorisation au budget 2018 de la valeur nette comptable de la RPA « Les Marronniers » à Cany-Barville (-508 K€), dont la cession est intervenue en 2018, et de la vente de 50 logements supplémentaires (+600 K€).

-Autres charges exceptionnelles

498.283 € contre 803.880 € en 2018.

Ce chapitre enregistre les frais de démolition de quatre logements individuels diffus (143 K€), ainsi que les dépenses liées aux travaux réalisés à la suite de sinistres (355 K€), compensées à hauteur de 65% par les remboursements perçus au titre des indemnités d'assurance (chapitre 77).

Ce poste diminue en raison des coûts de démolition, moins importants que ceux prévus au budget 2018 (-301 K€).

Chapitre 68 – Dotations aux amortissements et provisions

65.930.517 € contre 63.348.333 € en 2018, soit +4,08%

- Dotations aux amortissements et provisions - charge d'exploitation

► Dotations aux amortissements :

59.802.909 € pour 58.637.339 € en 2018, soit +1,99%.

Il s'agit de :

- *l'amortissement des immobilisations incorporelles :*

801.986 € pour 842.820 € en 2018, soit -4,84%.

Ce poste enregistre l'amortissement des logiciels.

- *l'amortissement des immobilisations corporelles :*

58.679.458 € pour 57.467.833 € en 2018, soit +2,11%.

Ce poste enregistre l'amortissement des constructions, travaux d'amélioration, autres ensembles immobiliers, construction sur sols d'autrui et logements modulaires. Il prend en compte l'amortissement des nouvelles opérations, et intègre l'évolution du taux de TVA de 5,5% à 10% sur les opérations d'investissements des bailleurs sociaux depuis 2018.

- *l'amortissement des autres immobilisations corporelles :*

321.465 € pour 326.686 € en 2018 soit -1,60%.

Ce poste enregistre l'amortissement du matériel de bureau, du matériel informatique, du matériel de transport, du mobilier, de l'agencement des bureaux des correspondants et responsables de site, des installations techniques, du matériel et de l'outillage.

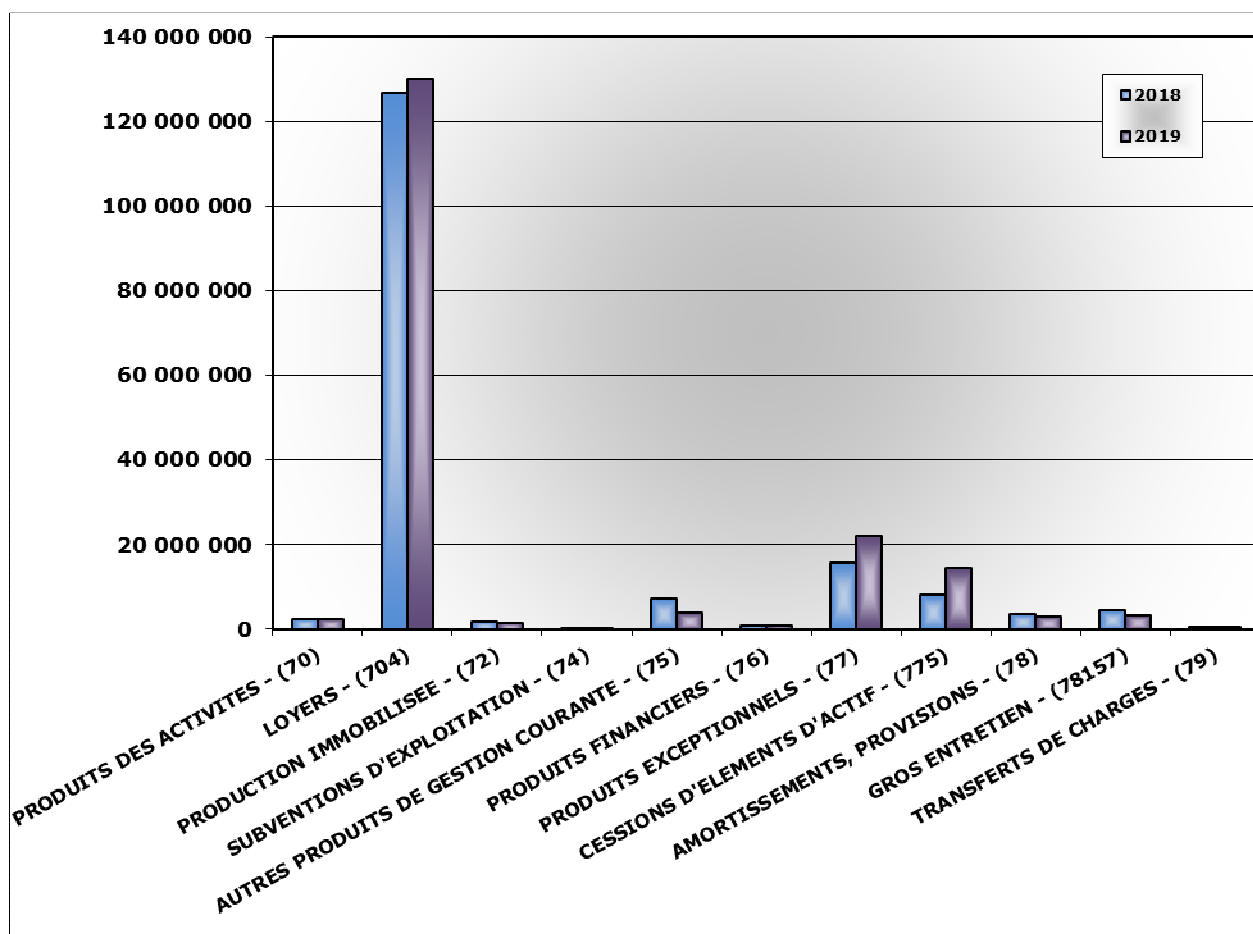
► **Dotations aux provisions :**

6.127.608 € pour 4.710.994 € en 2018, soit +30,07%.

- provision pour gros entretien (y compris RPA et Foyers) calculée conformément à la réglementation sur la base de 3 années de besoins du Plan de Patrimoine (+ 1.267 K€/ 2018)	4.977.608 €
- provision pour créances locataires constituée pour faire face à l'évolution prévisible de l'encours des dettes locatives (+150 K€ / 2018)	1.150.000 €

2 – Les produits

Le montant des produits pour 2019 s'élève à 181.806.426 € pour 170.766.542 € en 2018, soit +6,46%.



Chapitre 70 – Produits des Activités

132.551.675 € contre 129.068.328 € en 2018.

- Loyers

130.180.722 € contre 126.712.817 €, soit +2,74%.

Ce compte se subdivise comme suit :

► Loyers principaux (y compris programmes à garantie d'équilibre)

115.440.000 € pour 112.419.300 € en 2018 soit +2,69 %.

	2019	2018	%
- logements non conventionnés	1.740.000 €	1.772.700 €	+1,88
- logements conventionnés	116.300.000 €	117.146.600 €	
- indemnités d'occupation « occupants sans droit ni titre »	3.100.000 €	- €	
- Réduction de Loyers de Solidarité (RLS)	-5.700.000 €	-6.500.000 €	NS

Ces chiffres intègrent une hausse des loyers conjoncturelle de 1,25% au 1^{er} janvier 2019 arrêtée par le Conseil d'Administration en sa séance du 18 octobre 2018, et prennent en compte les impacts de la **R**éduction de **L**oyers de **S**olidarité, applicable depuis le 1^{er} février 2018 selon les dispositions prévues par l'article 126 de la Loi de Finances 2018, ajusté en fonction du réalisé 2018.

Ils prennent en compte les nouvelles mises en location de 2018 et 2019 intégrées au prorata des dates de réception, ainsi que les hausses ponctuelles validées par accord collectif de locataires dans le cadre de travaux d'amélioration.

Enfin, ils intègrent également les pertes de loyers consécutives à la vacance de logements (4,29% de la masse des loyers contre 4,27% en 2018).

► *Autres loyers*

14.387.322 € au lieu de 13.905.141 € en 2018 soit +3,47 %.

	2019	2018	%
- locaux commerciaux	549.600 €	546.600 €	+0,55
- locaux professionnels et administratifs	1.400.500 €	1.409.956 €	-0,67
- garages et parcs de stationnement	2.518.050 €	2.502.970 €	
- indemnités d'occupation « occupants sans droit ni titre » autres	12.000 €	- €	+1,08
- résidences universitaires	7.233.373 €	6.816.351 €	+6,12
- foyers et cités de promotion familiale gérés par l'AATERR et l'AFTAM	163.371 €	162.638 €	+0,45
- résidences et maisons pour personnes âgées	1.679.696 €	1.610.079 €	+4,32
- autres foyers	810.624 €	804.462 €	+0,77
- logements en location-accession (<i>voir chapitre 66</i>)	20.108 €	52.085 €	-61,39

L'état annexe n° 9 au budget (état des propriétés foncières) – p.11 à 36 - donne le détail :

- o des taux de loyers plafond et des taux appliqués au 1^{er} janvier 2019 des logements loués par l'Office, par groupe et par type, ainsi que les taux de loyers à la relocation pour les groupes concernés
- o du montant des loyers à encaisser pour les autres locaux au titre de l'exercice 2019.

► *Supplément de loyer de solidarité*

353.400 € au lieu de 388.376 € en 2018, soit -9,01%.

Il prend en compte l'application depuis le 1er janvier 2018 du barème réglementaire national, tel que prévu par la Loi n°2017-86 du 27 Janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, mettant ainsi fin aux possibilités de modulation et d'exonération prévues par les CUS de 1ère génération. Par ailleurs, il intègre le relèvement à 30%, au lieu de 25%, du plafonnement du SLS cumulé au loyer principal, rapporté aux ressources des ménages.

Toutefois, la loi maintient la faculté pour les EPCI dotés d'un PLH de déroger à l'application du SLS ou de prévoir des adaptations sur leur territoire. La Métropole Rouen Normandie ayant engagé la procédure de révision de son PLH pour la période 2018-2023, l'exonération de SLS pour les locataires prévue dans son PLH 2012-2017 est maintenue au budget 2019 sur 16 communes de son territoire, dont 15 sur lesquelles l'Office détient du patrimoine.

Ainsi, le budget 2019 s'élève à 353 K€ contre 388 K€ en 2018, étant précisé que 85% du produit issu du SLS est reversé à la CGLLS via la cotisation principale, et que le solde escompté (53K€) est affecté en réserves.

Est jointe en annexe n°11 – p.67 - une synthèse des conditions d'application du SLS pour le parc immobilier de l'Office.

- Prestations de service

135.952 € contre 135.281 € pour 2018, soit +0,50%

Ce poste concerne :

- les honoraires facturés mensuellement aux futurs acquéreurs dans le cadre des opérations de location-accession (720 €)
- les honoraires versés à l'Office en sa qualité de Syndic (135.232 €) pour les copropriétés et les associations syndicales de :
 - ELBEUF "Blin et Blin" Copropriété
 - GONFREVILLE L'ORCHER "Avenue Lénine" Copropriété
 - HARFLEUR "Le Couvent" Copropriété
 - LE HAVRE "François 1^{er}" Copropriété
 - MONT SAINT AIGNAN "Parc de l'Aubette" Copropriété
 - MONT SAINT AIGNAN "Parc de la Brotonne" Copropriété
 - OISSEL "Rue de la Paix" Copropriété
 - SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF Copropriété
 - SOTTEVILLE-LES-ROUEN "Immeuble Champagne" Copropriété
 - SOTTEVILLE-LES-ROUEN "La Garenne" ILN Copropriété
 - DIEPPE "Ilot Saint Jacques" Association Syndicale Libre (ASL)
 - OCQUEVILLE "Les Hêtres" Association Syndicale Libre (ASL)

- Produits des activités annexes

2.235.001 € contre 2.220.230 € pour 2018, soit +0,67%

À ce compte sont imputés :

	2019	2018	%
- les recettes liées à la production d'électricité, au titre des groupes mis en exploitation	1.500.000 €	1.500.000 €	-
- les produits des activités annexes tels que les redevances de location de chaufferie, les redevances pour emplacement de réémetteurs TV, équipements de radiotéléphonie et location de panneaux publicitaires (état annexe n°11 – p. 53)	734.068 €	719.828 €	+1,98
- la location de terrains (état annexe n° 10 – p. 52)	933 €	402 €	NS

Chapitre 72 – Production Immobilisée

1.500.000 € au lieu de 1.604.445 € en 2018, soit -6,51%.

Cette somme correspond aux honoraires de conduite d'opérations de constructions et d'améliorations programmées sur 2019, dont l'évolution suit le rythme des investissements.

Chapitre 74 – Subventions d'exploitation

66.446 € contre 71.480 € en 2018, soit -7,04%.

Il s'agit de subventions des collectivités locales (13.446 € contre 18.480 € au budget 2018) dont le détail figure à l'annexe n°12 – p.54 du budget et qui ont été consenties pendant la durée du prêt destiné au financement des opérations.

En outre, l'Office s'étant engagé dans le recrutement de contrats spécifiques (service civique, contrat d'apprentissage, de professionnalisation), il percevra de l'Etat des aides à hauteur de 53.000€ en 2019 (comme au budget 2018).

Chapitre 75 – Autres produits de gestion courante

3.851.500 € contre 7.125.000 € en 2018.

– Produits divers de gestion courante

Ce poste intègre les revenus de la vente des Certificats d'Economie d'Energie (3.816.000 € contre 7.095.000 € au budget 2018).

– Autres produits de gestion courante

35.500 € contre 30.000 € en 2018.

Ce poste enregistre divers produits afférents à la gestion courante de l'Office et qui ne peuvent être imputés dans les chapitres dont le détail est fourni ci-dessus. Il comprend notamment les frais de gestion qui seront facturés aux locataires n'ayant pas fourni leur attestation d'assurance.

Chapitre 76 – Produits financiers

Globalement, les produits financiers générés par la gestion de la trésorerie de l'Office représentent 713.837 € contre 714.896 € en 2018, compte tenu d'une part de la stabilité du niveau moyen de trésorerie et d'autre part du faible rendement des placements financiers.

– Revenus des titres immobilisés

463.630 € contre 463.640 € en 2018.

Il s'agit des intérêts des Dépôts A Terme (DAT) effectués par l'Office.

– Revenu des comptes à terme

120.000 € comme en 2018.

Il s'agit des intérêts des placements et comptes à terme.

– Revenu des valeurs mobilières de placement

127.500 € comme en 2018.

Il s'agit des intérêts des placements réalisés sur le livret A (taux à 0,75% sur toute l'année 2019).

– Autres produits financiers

2.707 € en 2019. Ce compte enregistre les sommes versées à habitat 76 au titre des intérêts des prêts consentis aux acquéreurs lors de ventes ou à des gestionnaires dans le cas d'une avance de fonds faite par l'Office.

- ▶ À ce propos, je vous rappelle que la gestion des placements de fonds de l'Office déléguée à votre Directeur Général, lors de votre séance du 19/06/2015, est réalisée dans le respect des articles L.421-18, modifié par l'article 84 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (dite loi ELAN), et L.421-22 du Code de la Construction et de l'Habitat.

- article L 421-18 du CCH prévoyant que les fonds d'un Office Public de l'Habitat ne peuvent être placés :
 - qu'en titres émis ou garantis par les États membres de l'Union européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen
 - ou en parts ou actions d'organismes de placement collectifs en valeurs mobilières ou de placements collectifs relevant des paragraphes 1,2 et 6 de la sous-section 2, du paragraphe 2 ou du sous-paragraphe 1 du paragraphe 1 de la sous-section 3 de la section 2 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code monétaire et financier gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les Etats membres de l'Union européenne ou par les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros
 - ou en titres émis par une société ou un organisme mentionné aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du CCH, membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 ou par la société mentionnée à l'article L. 423-1-2 dont les offices publics de l'habitat sont actionnaires.
- article L 421-22 arrêtant que les offices soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce déposent leurs fonds auprès de l'État, de la Caisse de Dépôts et Consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen. Ils peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de l'État, de la Caisse des Dépôts et Consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ainsi que sur un premier livret de la caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance.

La réalisation des placements fera l'objet d'un compte rendu lors des séances du Conseil d'Administration et une synthèse vous sera présentée dans le cadre du rapport annuel de gestion.

Chapitre 77 – Produits exceptionnels

36.328.311 € contre 23.543.912 € en 2018, soit +54,30%.

– Produits exceptionnels sur opérations de gestion

12.669.350 € contre 6.416.500 € en 2018, correspondant :

- aux dégrèvements de TFPB au titre des travaux d'accessibilité et d'économie d'énergie (12.666.600 € contre 6.190.100 € au budget 2018).
- aux frais de dossiers facturés dans le cadre de l'enquête annuelle SLS, en cas de dossiers incomplets ou non retournés (2.750 €). Pour 2019, ce poste n'intègre pas les frais de dossiers facturés dans le cadre de l'enquête biennale d'Occupation du Parc Social, réalisée en 2018.

– Produits de cession d'éléments d'actif

14.300.000 € contre 8.016.000 € en 2018, correspondant à l'enregistrement du produit de la vente de 130 logements (110.000 € par logement).

L'entrée en vigueur de la nouvelle taxe de 10% sur les plus-values prévue à compter de 2018 par la Loi de Finances 2018 est reportée au 1^{er} janvier 2020 par la Loi de Finances 2019.

– Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice

9.137.961 € pour 8.887.162 € en 2018, soit +2,82%.

Il s'agit :

- de la reprise au compte de résultat de l'amortissement de la valeur des travaux qui ont été financés par des subventions (7.887.228 €)

- des reprises de subventions versées par les communes au titre du financement des terrains dont le montant fait l'objet d'une affectation en fonds propres pour 1.200.064 € au présent budget
- de la reprise de subventions affectées sur les composants sortis de l'actif au budget 2019 du fait de leur remplacement, imputées au chapitre 13 (50.669 €)

- Autres produits exceptionnels

221.000 € contre 224.250 € en 2018, correspondant aux indemnités d'assurance qui sont versées en remboursement partiel de sinistres survenus sur le patrimoine.

Chapitre 78 – Reprises sur amortissements et provisions

6.215.115 € contre 8.028.049 € en 2018, soit -22,58%.

- Reprises sur amortissements et provisions (comptes d'exploitation)

6.072.115 € contre 7.584.149 € en 2018, soit -19,94%.

Ce poste se décompose en :

- une reprise sur provision constituée pour couvrir le coût des diagnostics amiante à réaliser sur l'année 2019 (1.150.000 € contre 1.450.000 € en 2018).
- une reprise sur provision pour gros entretien de 3.253.051 €, selon les modalités de calcul définies par l'ANC 2015-04.
- une reprise sur provision pour créances douteuses, contrepartie des sommes enregistrées respectivement aux comptes 654 au titre des créances irrécouvrables (700.000 € contre 500.000 € en 2018) et des effacements de dettes (800.000 € contre 600.000 € en 2018).
- une reprise sur la provision disponible afin de couvrir la valeur comptable des démolitions programmées en 2019 (169.064 €).

- Reprises sur amortissements et provisions (comptes exceptionnels)

143.000 € contre 443.900 € en 2018.

Il s'agit d'une reprise sur la provision disponible destinée à couvrir les coûts des démolitions (sans reconstruction) de quatre logements diffus (Petiville, Butot, Angerville-Bailleul et Le Havre « Rue Amand Agasse ») programmées en 2019.

Chapitre 79 – Transfert de charges d'exploitation

579.542 € pour 610.432 € en 2018, soit -5,06%.

Ce crédit correspond à :

- des sommes perçues au titre des remboursements de charges de personnel (394.542 €) se décomposant comme suit :

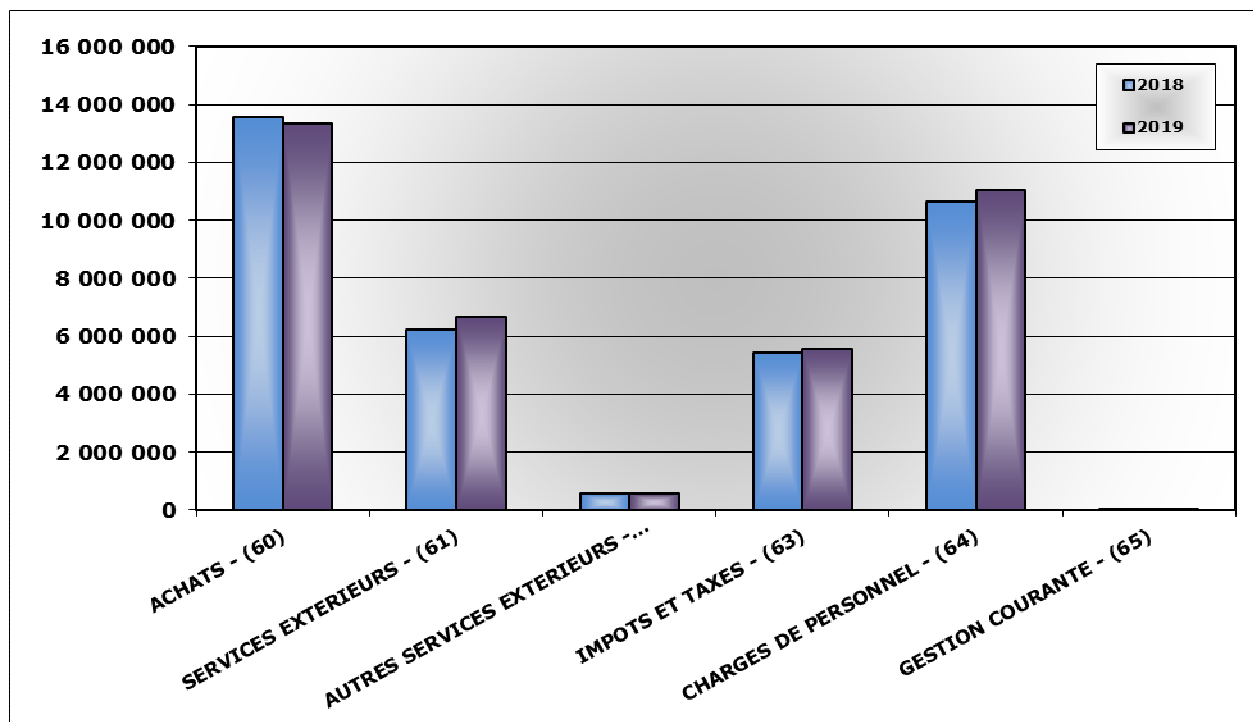
	2019	2018	%
- avantages en nature (Chargés de site / Concierges) : <i>baisse de l'avantage en nature « logement » compensée par la mise en place d'une prime incitative de résidence pour les chargés de site</i>	256.000 €	291.000 €	-12,03
- remboursement par Habitat Formation au titre de la formation professionnelle	136.000 €	134.000 €	+1,49
- remboursement par l'USH Haute Normandie des charges de gestion du bureau situé dans la résidence "André Martin"	2.542 €	2.432 €	+4,52

- des remboursements effectués par les agents disposant d'un véhicule dans le cadre de la flotte automobile (185 K€ contre 183 K€ en 2018).

II – SECTION DE FONCTIONNEMENT : LE RÉCUPÉRABLE

1 – Les charges

Le montant des charges récupérables pour 2019 s'élève à 37.184.176 € pour 36.458.100 € en 2018, soit +1,99%.



Elles se décomposent en :

- Charges récupérables au titre des prestations communes, taxes locatives, eau et chauffage, etc., faisant l'objet de provisions qui, conformément aux dispositions des contrats de location passés par l'Office, sont perçues mensuellement en même temps que le loyer, à titre d'acompte sur le remboursement des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles. Ce versement d'acomptes fait l'objet d'une régularisation annuelle. Celle-ci comporte le décompte définitif de ces dépenses par nature, ainsi que le mode de répartition. Cependant, afin d'éviter de reporter intégralement l'effet de ces régularisations sur l'exercice suivant et donc de préserver, autant que faire se peut, la réalité du résultat de l'exercice en cours, il est procédé en cours d'année à une estimation des régularisations à venir, dont le montant est imputé à un compte d'attente. Seule la différence éventuelle sera portée en Section de Fonctionnement.

- Charges récupérées sur les locataires dans le cadre de procédures contentieuses ou de réparations locatives.

Vous trouverez ci-après le détail par chapitre budgétaire

Chapitre 60 - Achats

- Achats non stockés de matières et de fournitures

13.349.000 € pour 13.573.600 € en 2018, soit -1,65%.

Ce poste comprend sept rubriques :

- *Électricité* :

3.661.400 € pour 3.649.300 € en 2018, soit +0,33%.

Le budget 2019 a été établi en tenant compte de l'augmentation des tarifs en lien avec le renouvellement du marché de fourniture d'électricité à compter du 1^{er} janvier 2019 via un contrat cadre passé par un groupement inter-bailleur géré par l'UHS de Normandie. Il intègre également les nouveaux groupes réceptionnés et l'ajustement des consommations constatées en 2018.

- *Eau*

1.349.400 € pour 1.325.300 € en 2018 soit une hausse de +1,82%.

Ce poste tient compte des ajustements de consommations, des nouveaux groupes livrés et d'une prévision d'augmentation des tarifs de 1,5% (en masse).

- *Gaz*

3.524.000 € pour 3.106.600 € en 2018, soit +13,44 %.

Le budget 2019 a été établi en intégrant :

- les tarifs du nouveau marché de gaz naturel avec SAVE pour une durée de 2 ans
- une augmentation des tarifs de 25 % du gaz propane
- les nouveaux groupes mis en location

- *Chaleur (chauffage urbain)*

4.381.000 € pour 5.096.000 € en 2018, soit -14,03%.

Le budget 2019 tient compte d'un ajustement des consommations constatées et de la diminution des puissances souscrites sur certains groupes. Il intègre également les groupes neufs réceptionnés et une hausse tarifaire de 3%.

- *Carburants et lubrifiants*

1.200 € contre 1.400 € en 2018, soit -14,29%.

Achat de carburants et lubrifiants pour les machines thermiques utilisées dans le cadre de l'entretien des groupes.

- *Autres énergies*

208.000 € contre 167.000 € en 2018, soit +24,55%.

Ce poste enregistre les dépenses d'énergie liées aux chaufferies bois situées sur les groupes de Saint-Etienne-du-Rouvray « Dr Gallouen », Petit-Couronne « Rue M. Cadot », Mesnil-sous-Jumièges « PLR », Doudeville « Le Mont Criquet 1 & 2 », La-Mailleraye-sur-Seine « RN 313 » et d'Auffay – unie depuis le 1^{er} janvier 2019 à deux autres communes pour former la nouvelle commune Val-de-Scie - « Le Clos Jacquet 1 et 2 ».

Il intègre également celle de la résidence « Alizari » à Malaunay, raccordée à la fois aux logements locatifs et à la résidence pour personnes âgées « Les Tilleuls ».

Enfin, il tient compte des consommations constatées au cours de l'année 2018 et d'une hausse du prix du bois de 3%.

- Achats de fournitures d'entretien et de petit équipement

224.000 € pour 228.000 € en 2018, soit -1,75%.

Ce poste enregistre les acquisitions de nouveaux outils mis à disposition des employés d'immeubles et des concierges, notamment dans le cadre de la lutte contre la pénibilité (basculeur de conteneur, seau à presse,...).

Cette prévision tient compte de la maîtrise des consommations constatées au cours de l'année 2018.

Chapitre 61 – Services Extérieurs

6.646.651 € contre 6.205.400 € en 2018, soit +7,11%.

- Sous-traitance

2.955.851 € contre 2.724.800 € en 2018, soit +8,48%.

- Hygiène et sécurité (Ramonage, VMC, hygiène, nettoyage des vide-ordures)

570.840 €, contre 530.800 € en 2018.

L'évolution de ce poste s'explique principalement par :

- le nombre de visites quinquennales supplémentaires à réaliser dans le cadre des prestations d'entretien des VMC
- l'augmentation des sites concernés par des interventions de désinsectisation
- la prise en compte des tarifs du nouveau marché de prestations de ramonage, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019

- Espaces verts : 1.340.311 €, contre 1.208.000 € en 2018.

L'augmentation de ce poste résulte de la renégociation des marchés d'entretien des espaces verts et de l'intégration des nouveaux groupes livrés.

- Chauffage : 773.700 €, contre 721.000 € en 2018.

Ce poste correspond au marché d'entretien des installations de chauffage et des surpresseurs. Il intègre les nouveaux groupes et une revalorisation des tarifs de 2,5%.

- Ascenseurs : 271.000 € contre 265.000 € en 2018.

Ce poste concerne la maintenance des ascenseurs. Il tient compte des équipements supplémentaires en fin de garantie et de la renégociation du marché.

- Locations

390.500 € contre 397.800 € en 2018, soit -1,84%.

Cette rubrique enregistre les dépenses liées aux locations de compteurs (eau et énergies). Elle intègre la location de compteurs et de répartiteurs permettant d'individualiser les charges de chauffage des logements selon les dispositions prévues par le décret n°2016-710 du 30 mai 2016.

L'évolution résulte d'un nombre d'équipement surévalué lors du précédent budget.

- Entretien et Réparations

3.175.300 € contre 2.932.800 € en 2018 soit +8,27%.

► Entretien courant

- 500.000 € contre 400.000 € en 2018, au titre des travaux nécessaires à la relocation de logements libérés sur les sites
- 107.800 € contre 79.000 € en 2018, concernant les travaux de curage, détartrage et vidange des installations individuelles et collectives d'assainissement
- 564.000 € contre 545.000 € en 2018, concernant l'entretien de la robinetterie et des chasses d'eau : prise en charge de nouveaux groupes suite à des travaux d'amélioration et des fins de garantie
- 1.690.700 € contre 1.602.300 € en 2018, concernant l'entretien des appareils individuels de chauffage et de production d'eau chaude
- 20.000 € contre 19.500 € en 2018, concernant l'entretien des pompes à chaleur

► Autres travaux d'entretien

Se décomposant de la manière suivante :

- maintenance de la TV et des réseaux câblés (178.000 € contre 174.000 € en 2018) : prise en charge des nouveaux groupes
- maintenance des réseaux gaz (43.000 € comme en 2018)
- maintenance des portes de garages et parkings (25.000 € contre 23.500 € en 2018) : prise en charge des nouveaux groupes
- maintenance des aires de jeux (40.000 € contre 40.200 € en 2018)
- maintenance des équipements sportifs (6.800 € contre 6.300 € en 2018)

- Assurances (locataires)

125.000 € contre 150.000 € en 2018 soit -16,67%.

Cette rubrique correspond aux dépenses d'assurances engagées par l'Office pour les locataires non assurés, ou n'ayant fourni leur attestation d'assurance logement. Il tient compte des dépenses constatées ces dernières années.

La Loi ALUR N° 2014-366 du 24/03/2014, en son article 1, autorise le bailleur à souscrire une assurance pour le compte du locataire, limitée aux risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, si ce dernier ne lui fournit pas l'attestation dans les délais. Le montant total de la prime d'assurance annuelle éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé en Conseil d'Etat est récupérable par douzième à chaque paiement du loyer. Lors du Conseil d'Administration du 17/10/2014 (présentation du rapport de politique générale), du Conseil Central de Concertation Locative des 27 juin et 26 novembre 2014, l'intérêt de cette disposition qui se veut protectrice des locataires a été reconnu. Ce dispositif a été mis en application au mois de juillet 2016.

Chapitre 62 – Autres services extérieurs

572.000 € contre 568.000 € en 2018, soit +0,70%.

Il s'agit de frais de procédure au titre de la gestion des comptes locataires (+4K€), et du recours à du personnel extérieur dans le cadre de remplacements de courte durée de collaborateurs de proximité absents, afin de garantir la qualité de service pour les locataires.

Chapitre 63 – Impôts, taxes et versements assimilés

5.545.900 € contre 5.420.100 € en 2018, soit +2,32%

- Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations versés à l'administration

659.000 € contre 644.000 € en 2018 soit +2,33%. Cette augmentation résulte de l'évolution de la masse salariale.

- Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations versés à d'autres organismes

285.000 € contre 277.000 € en 2018, soit +2,89%, à savoir :

	2019	2018
- versement de transport	143.000 €	139.000 €
- participation des employeurs à la formation continue et formation hors plan	142.000 €	138.000 €

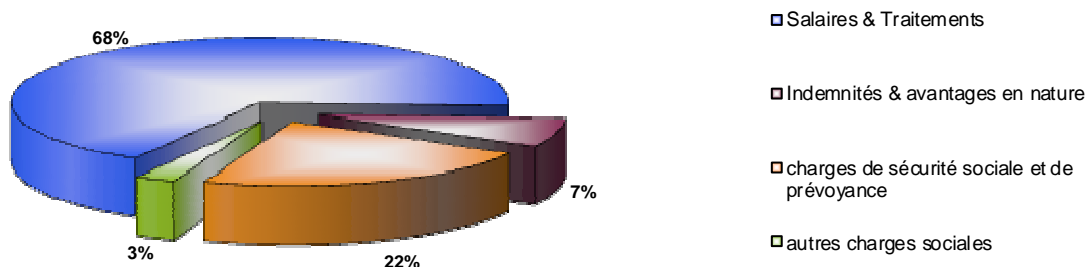
- Autres impôts, taxes et versements assimilés versés à l'administration

4.601.900 € contre 4.499.100 € en 2018, soit +2,28% représentant :

- la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les RPA foyers (596.600 € contre 611.000 €), compte tenu des cessions des Résidences pour Personnes Agées «Les Chardonnerets» à Saint Jean du Cardonnay et « Les Marronniers» à Cany-Barville.
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (4.005.300 € contre 3.888.100 €)

Chapitre 64 – Rémunération du personnel

11.043.625 € pour 10.664.000 € en 2018, soit +3,56%



- Salaires et traitements (y compris heures supplémentaires)

7.463.000 € contre 7.213.000 € en 2018, soit +3,47%.

	2019	2018
1 – correspondants et chargés de site (part récupérable 10% - décret gardien)	164.000 €	162.000 €
2 – employés d'immeubles (part récupérable à 100% sauf employés du siège)	4.706.000 €	4.462.000 €
3 – concierges (part récupérable 75%)	2.898.000 €	2.885.000 €
Sous total	7.768.000 €	7.509.000 €
Remboursement CPAM	-305.000 €	-296.000 €
Soit un total de	7.463.000 €	7.213.000 €

Pour 2019, les salaires et traitements tiennent compte des mêmes évolutions que celles constatées pour les charges non récupérables du même chapitre (cf. p14).

L'annexe n° 7 au rapport (p. 62) donne la répartition budgétée du personnel conforme à la classification des emplois arrêtée par décret du 29 octobre 2008.

- Indemnités et avantages en nature (y compris indemnités de résidence et primes de rendement et déduction des remboursements effectués par Humanis)

811.625 € pour 806.000 € en 2018, soit +0,70%.

	2019	2018
1 - prime de rendement	459.000 €	439.000 €
2 - indemnités et avantages divers	378.625 €	396.000 €
Sous total	837.625 €	835.000 €
Remboursement Humanis	-26.000 €	-29.000 €
Soit un total de	811.625 €	806.000 €

Ce poste comprend toutes les indemnités et primes réglementaires, conformément au décret n° 2011-636 du 8 juin 2011.

- Charges de sécurité sociale et de prévoyance

2.482.000 € pour 2.379.000 € en 2018, soit +4,33%.

	2019	2018
1 - cotisation URSSAF assurance sociale	1.729.000 €	1.651.000 €
2 - cotisation caisse de retraite	397.000 €	386.000 €
3 - retraite surcomplémentaire	220.000 €	213.000 €
4 - Humanis Prévoyance	136.000 €	129.000 €
Soit un total de	2.482.000 €	2.379.000 €

Les évolutions résultent principalement de l'ajustement de la masse salariale, présentée ci-dessus.

- Autres charges sociales et de personnel

287.000 € pour 266.000 € en 2018, soit +7,89%.

Ce poste enregistre les coûts liés aux tickets restaurant. L'évolution résulte du nombre de collaborateurs souhaitant en bénéficier.

Chapitre 65 – Autres charges de gestion courante

27.000 € comme en 2018 correspondant aux frais de déménagement auxquels l'Office doit faire face lors de décès de locataires.

2 – Les récupérations de charges locatives

La différence constatée entre les charges récupérables (37.184.176 €) et les produits (35.210.918 €), soit 1.973.258 €, correspond à une perte résultant de la vacance des logements, qui est financée par les autres produits d'exploitation non récupérables.

Chapitre 70 – Récupération des charges locatives

34.660.918 € contre 34.012.763 € pour 2018, soit +1,91%.

	2019	2018	%
<u>A – Charges et prestations communes</u>	<u>18.085.088 €</u>	<u>17.463.662 €</u>	+3,56
- entretien des parties communes et élimination des rejets	11.417.608 €	11.034.861 €	+3,47
- entretien des espaces libres	1.302.895 €	1.179.751 €	+10,44
- entretien des chauffe-eau, chauffe-bains, générateurs gaz et cumulus	1.655.342 €	1.573.505 €	+5,20
- fourniture d'électricité	1.915.862 €	1.960.549 €	-2,28
- fourniture carburants lubrifiants	1.133 €	1.323 €	NS
- entretien de la robinetterie	532.367 €	515.113 €	+3,35
- entretien des ventilations mécaniques contrôlées	435.088 €	418.281 €	+4,02
- entretien des ascenseurs	255.801 €	250.468 €	+2,13
- fourniture de produits et petit matériel d'entretien	225.123 €	225.421 €	NS
- maintenance des antennes TV et réseau câblé	168.017 €	164.458 €	+2,16
- ramonage	57.579 €	51.748 €	+11,27
- maintenance des surpresseurs	10.100 €	7.561 €	NS
- curage et détartrage	101.754 €	74.668 €	+36,28
- maintenance des équipements sportifs	6.419 €	5.955 €	NS
<u>B – Taxes locatives</u>	<u>3.601.504 €</u>	<u>3.514.867 €</u>	+2,46
<u>C – Chauffage</u>	<u>8.773.870 €</u>	<u>9.062.778 €</u>	-3,19
<u>D – Eau</u>	<u>2.749.056 €</u>	<u>2.601.588 €</u>	+5,67
<u>E – Assurances</u>	<u>125.000 €</u>	<u>150.000 €</u>	-16,67
<u>F – Réparations locatives</u>	<u>500.000 €</u>	<u>400.000 €</u>	25,00
<u>G – Autres récupérations (RPA, Foyers, Rés. Univ.)</u>	<u>826.400 €</u>	<u>819.868 €</u>	+0,80
- taxes foncières sur les propriétés bâties	596.600 €	611.000 €	-2,36
- taxes d'enlèvement des ordures ménagères	189.800 €	169.300 €	+12,11
- diverses charges : elles correspondent aux sommes payées par l'Office au titre des RPA, foyers, RU et qui sont récupérées auprès des gestionnaires	40.000 €	39.568 €	NS
NS : non significatif			
TOTAL	34.660.918 €	34.012.763 €	+1,91

Chapitre 74 – Subventions d'exploitation

111.000 € comme en 2018.

Il s'agit des aides de l'Etat que percevra l'Office au titre de ses contrats d'avenir, d'apprentissage et de professionnalisation.

Chapitre 79 – Transfert de charges

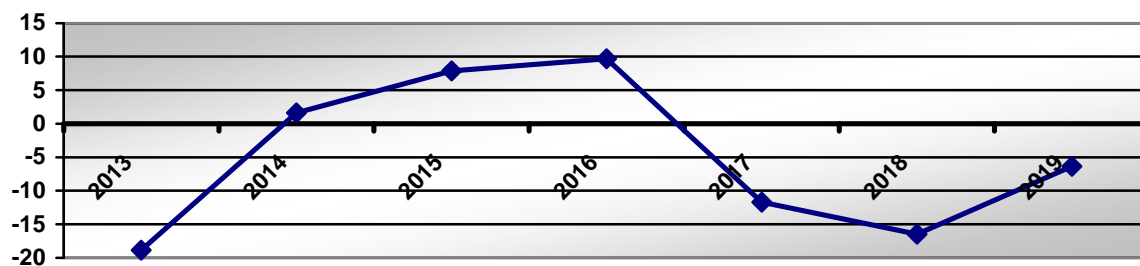
439.000 € contre 435.000 € pour 2018 soit +0,92%.

Ce poste enregistre les remboursements d'Habitat Formation au titre de la formation professionnelle (20 000 € comme en 2018) et ceux liés aux frais de poursuites (419.000 € contre 415.000 € en 2018) notamment dans le cadre de déménagements des locataires.

B – SECTION D'INVESTISSEMENT

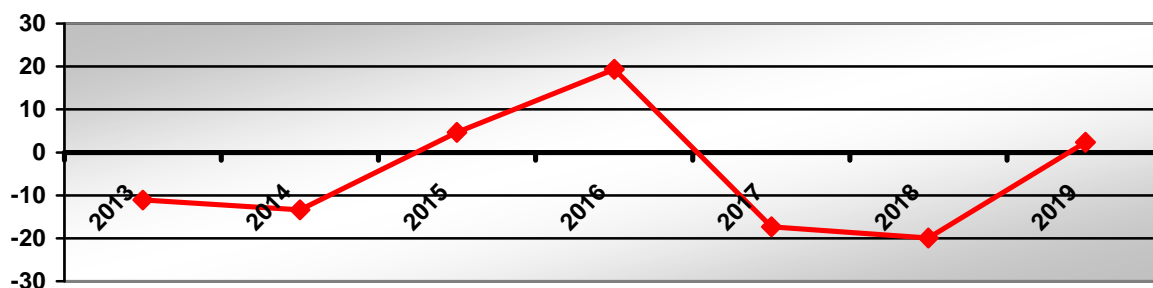
Les dépenses d'investissement s'élèvent pour l'année 2019 à 161.187.355 €, contre 172.165.476 € en 2018 (hors classe 3)

Évolution des dépenses en % depuis 2013



Les recettes d'investissement s'élèvent pour l'année 2019 à 172.952.494 €, contre 169.011.824 € en 2018.

Évolution des recettes en % depuis 2013



I – LES COMPTES D'INVESTISSEMENT CORRESPONDANT A DES DECAISSEMENTS OU DES ENCAISSEMENTS

1 – Les dépenses correspondant à des décaissements (achats ou remboursements)

Chapitre 16 – Emprunts et dettes assimilées

43.730.463 € contre 43.239.717 € pour 2018.

- Participation des employeurs à l'effort de construction (prêts) *

540.986 € pour 490.920 € en 2018.

Remboursement des emprunts accordés par les différents organismes collecteurs de la contribution patronale à l'effort de construction :

	2019	2018	%
- constructions locatives	527.894 €	477.967 €	+10,45
- améliorations	13.092 €	12.953 €	+1,07

- Emprunts auprès des établissements de crédit *

42.082.508 € contre 41.623.845 € en 2018.

	2019	2018	%
- constructions	19.474.422 €	19.911.044 €	-2,19
- améliorations	21.209.001 €	21.328.212 €	-0,56
- location-accession	1.037.492 €	26.111 €	NS
- bureaux de l'Office	361.593 €	358.478 €	+0,87

- Dépôts reçus

950.000 € contre 973.300 € en 2018.

Correspondant à l'évaluation des dépôts de garantie qui seront remboursés aux locataires partis en 2019 ou affectés à leur dette locative.

- Emprunts et dettes assortis de conditions particulières *

457 € contre 915 € en 2018.

Remboursement des emprunts accordés par la Caisse d'Allocations Familiales.

- Autres emprunts et dettes assimilées *

156.512 € contre 150.737 en 2018.

Remboursement des emprunts accordés par différents organismes (Fonds Action Sociale des Travailleurs Immigrés, CARSAT)

* (ces comptes sont détaillés dans l'état annexe n° 13 – p. 55).

Il s'agit, pour les comptes 162, 164, 167 et 168, du remboursement des différents emprunts contractés par l'Office, dont les intérêts sont inscrits à la Section de Fonctionnement au compte 661.

Chapitre 20 – Immobilisations incorporelles

- Concessions et droits similaires (logiciels)

585.140 € contre 604.400 € en 2018.

Ce crédit correspond :

- à la mise en place de solutions informatiques
- au développement de l'agence en ligne sur Internet
- au développement de divers projets (évaluations des prestataires, mémoire technique des appels d'offres, SIG 3D,...)
- à la mise à jour de licences « métiers »

Chapitre 21 – Immobilisations corporelles

375.900 € contre 246.600 € en 2018.

- Installations techniques, matériel et outillage

15.000 € contre 16.000 € en 2018.

Ce crédit est destiné au renouvellement du matériel utilisé sur l'ensemble des groupes de l'Office.

- Autres immobilisations corporelles

360.900 € contre 230.600 € en 2018.

	2019	2018	%
- mobilier	31.000 €	46.500 €	-33,33
<i>Ce crédit prévoit l'achat et le remplacement de mobilier dans les différents services de l'Office et dans les bureaux des chargés de sites et des correspondants (tables, bureaux, chaises). Ajustement de ce poste en raison du volet « Mobilier » intégré au projet de construction du nouveau Siège social, limitant la nécessité d'équiper les locaux actuels.</i>			
- matériel informatique	305.400 €	162.100 €	+88,40
<i>Cette somme correspond au remplacement de matériels informatiques en fonction de l'évolution des besoins et de l'obsolescence du matériel (90 micro-ordinateurs, 60 ordinateurs portables, 95 tablettes tactiles, 2 scanners LAD). Augmentation de ce poste due à l'acquisition de 90 tablettes pour le personnel nomade (chargés de sites, chargés des états des lieux,...) et à l'accroissement des besoins en ordinateurs portables pour répondre notamment aux demandes de télétravail des collaborateurs du Siège.</i>			
- matériel de bureau	14.500 €	19.000 €	-23,68
<i>Cette somme prévoit pour 2019 l'acquisition de matériel de mesures et de machines diverses, de technologies pour répondre aux besoins de travail collaboratif (paperboard numérique, écrans interactifs,...), ainsi que le renouvellement d'un atelier nécessaire à la réalisation de supports de communication.</i>			
- agencements	10.000 €	3.000 €	NS
<i>Crédit destiné à la signalisation des bureaux des chargés de sites et des correspondants sur le patrimoine.</i>			

Chapitre 23 – Immobilisations en cours

102.040.945 € contre 111.240.787 € en 2018.

- Immobilisations corporelles en cours

102.040.945 € contre 111.240.787 € en 2018.

47,6 M€ correspondent aux travaux de constructions (44,8 M€ en 2018) et 54,4 M€ aux dépenses consacrées à l'amélioration du patrimoine (66,4 M€ en 2018).

- Terrains : **2.987.399 €**
Ce crédit est destiné à régler les dépenses d'acquisition de nouveaux terrains (2.774.189 € en 2018)

- Constructions : **99.053.546 €**
(108.466.598 € en 2018)

Immeubles de rapport **87.519.842 €**

Soit : - 38.409.012 € de travaux relatifs à des constructions

- 49.110.830 € de travaux afférents à l'amélioration du patrimoine, dont 29,5 M€ au titre des travaux de performance énergétique et 2,8 M€ pour la création d'ascenseurs

Bâtiments administratifs **55.086 €**

Aménagements intérieurs (chauffage locaux du Havre)

Autres ensembles immobiliers (RPA, foyers, résidences universitaires) **10.850.037 €**

soit 6.246.342 € de travaux relatifs à des constructions et 4.603.695 € de travaux afférents à l'amélioration du patrimoine

Constructions sur sol d'autrui **628.581 €**

Il s'agit des constructions ou des travaux d'amélioration réalisés sur des terrains ou immeubles faisant l'objet d'un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, soit 20.000 € de travaux relatifs à des constructions et 608.581 € de travaux afférents à l'amélioration du patrimoine

Chapitre 33 - Stocks et encours

- Immeubles en cours de construction

842.912 € contre 0 € en 2018.

Sont budgétés à ce compte les coûts de production des opérations de logements en accession à la propriété de Sotteville-lès-Rouen « Raspail » et de Saint-Etienne-du-Rouvray « P. Sémard ».

2 – Les recettes correspondant à des encaissements

Chapitre 13 – Subventions d'investissement

9.572.865 € contre 11.552.947 € en 2018

- Subventions d'équipement

9.572.865 € contre 11.552.947 € en 2018, dont :

Subventions de l'État & Anru	:	26.070 €
- construction et acquisition-réhabilitation de logements	:	26.070 €
- amélioration de logements	:	0 €
Subventions de la Région	:	4.008.497 €
- construction et acquisition-réhabilitation de logements	:	936.300 €
- amélioration de logements	:	3.072.197 €
Subventions du Département	:	413.750 €
- construction et acquisition-réhabilitation de logements	:	413.750 €
- amélioration de logements	:	0 €
Subventions des communes	:	983.450 €
- construction et acquisition-réhabilitation de logements	:	983.450 €
- amélioration de logements	:	0 €
Subventions d'Agglomérations (CREA, CODAH, Agglo. Dieppe Maritime, CC Caux Vallée de Seine)	:	1.778.523 €
- construction et acquisition-réhabilitation de logements	:	614.103 €
- amélioration de logements	:	1.164.420 €
Autres subventions (EDF/GDF, GPV, Ademe)	:	2.326.575 €
- construction et acquisition-réhabilitation de logements	:	1.049.838 €
- amélioration de logements	:	1.276.737 €
Participation des employeurs à l'effort de construction	:	36.000 €

Chapitre 16 – Emprunts et dettes assimilées

74.164.716 € contre 77.564.453 € en 2018.

- Participation des employeurs à l'effort de construction (prêts)

410.500 € contre 1.103.100 € en 2018.

Prêts accordés par Action Logement Services, collecteur de la contribution patronale à l'effort de construction pour la construction, l'acquisition et la réhabilitation de logements.

- Emprunts auprès des établissements de crédit

71.470.724 € contre 75.173.142 € en 2018.

À ce propos, je vous rappelle que lors de votre séance du 19 juin 2015, vous avez délégué à votre Directeur Général la gestion de la dette de l'Office, comme le permet l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Compte tenu du contexte économique et financier, la Direction Générale de l'aménagement, du logement et de la nature a publié une circulaire le 29 janvier 2013, préconisant :

- qu'une information adaptée et régulière soit réalisée auprès du Conseil d'Administration sur la structure de la dette et les risques inhérents aux produits susceptibles d'être souscrits
- que la délégation de compétence donnée au Directeur Général soit plus précise en matière de stratégie d'endettement en précisant les différentes typologies d'emprunts et de couvertures auxquelles il est peut être fait recours

Au titre de l'année 2018, un contrat de prêt global de **11.474.147 €** a été souscrit au titre de la production de logements et un de **14.814.000 €** au titre de la réhabilitation du patrimoine, dont **19.475.647 €** ont été mobilisés auprès de la CDC, le solde étant prévu courant 2019 (soit 6.812.500 €).

Compte tenu des autres contrats conclus auprès de la CDC pour un total de **14.569.552 €** au titre de 2018 (3.482.500 €/réhabilitation & 3.036.000 €/PHBB) et de 2017 (6.800.000 €/réhabilitation & 1.251.052 €/production), et de ceux auprès du Crédit du Nord/Locaux d'activité (1.815.000 €), et d'Action Logement Services (1.678.600 €), ce sont **37.538.799 €** qui auront été mobilisés en 2018 pour financer le plan de développement et de réhabilitation de l'Office.

A l'issue de ces opérations, la structure de la dette sera la suivante :

Index	Situation prévisionnelle au 31/12/2018			Au 30/11/2018 % de dette	Au 31/12/2017 % de dette	Nombre de contrats
	Montants swaps inclus (en M€)	% de dette	Classification "Gissler" (1)			
Livret A et LEP	486.530	58.37%	1A	57.40%	56.41%	440
Taux fixe	255.548	30.66%	1A	31.13%	32.91%	300
EURIBOR 3 et 12 mois	20.124	2.41%	1A	2.58%	1.79%	7
Inflation	71.351	8.56%	2A	8.89%	8.89%	12
TOTAL	833.553	100.00%		100.00%	100.00%	759

(1) la charte "GISSLER" classe les produits selon deux critères :

- l'indice sous-jacent : **1** = indices zone euro ; **2** = indices inflation française ou zone euro ; ... **6** = hors charte
- la structure de la formule de calcul : **A** = taux fixe ou variable simple ; **B** = barrière simple sans effet de levier ; ... **F** = hors charte

Ainsi, M. le Directeur Général souscrira les emprunts nécessaires au financement des opérations d'investissement présentées précédemment aux chapitres 21 et 23, représentant un montant global de **89.496.991 €** d'engagement financier au titre de 2019, et de **13.369.111 €** au titre des années 2017 et 2018.

Au titre de 2019, ce sont **71.470.724 €** qui seront mobilisés auprès de partenaires financiers en fonction des conditions de prêts proposées pour le financement des logements locatifs (livret A, taux fixe et révisable, taux variable ...) au titre des opérations de construction et de réhabilitation, de la façon suivante :

69.596.873 € seront mobilisés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en index livret A, dont le taux est particulièrement attractif. **62.025.374 €** sont prévus en contractualisation 2019 (**6.812.500 €** seront versés par la CDC sur le contrat global de Réhabilitation mis en place sur 2018 et **758.999 €** correspondant au solde du contrat de Prêt Haut de Bilan).

1.873.851 € d'enveloppes de prêts complémentaires seront mobilisées auprès d'autres partenaires financiers, selon le détail suivant :

- **965.851 €** auprès d'un partenaire à choisir après mise en concurrence,
- **908.000 €** auprès de la CARSAT (prêt sans intérêt).

Le détail prévisionnel (hors PHBB) pour l'année 2019 est le suivant :

	Emprunts CDC					CARSAT	Autres
	PLUS	Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)	Prêt Locatif Social (PLS)	CDC Prêt Compl. Amé. (PCAM) – Prêt Amé. (PAM) Prêt Hab. Amé. Réha. (PHARE)	Eco-prêt logement social Réhabilitation		
Production	24.348.999€	3.442.575€	3.007.800€	- €	2.532.000€	- €	965.851€
Amélioration				28.064.500€ (dont 3,150 M€ Logts-Foyers)	7.442.000€ (dont 816 K€ lgts-foyers)	908.000€ (/Logts-Foyers)	

Détail des taux d'emprunts :

	CDC PLUS	CDC Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)	CDC Prêt Compl. Amé. (PCAM) – Prêt Amé. (PAM) Prêt Hab. Amé. REha. (PHARE)	CDC Eco-prêt logement social Réhabilitation	Tout prêteur Prêt Locatif Social (PLS 2018)
Taux actuariel annuel *	1.35 %	0.55 %	1.35 %	En fonction de la durée (1)	1.86 %
Durée du préfinancement optionnel	3 à 24 mois (36 mois démolition reconstruction)	3 à 24 mois	3 à 24 mois	3 à 24 mois	3 à 24 mois
Progressivité des annuités	-3% à 0.5%	-3% à 0.5%	-3% à 0.5%	-3% à 0.5%	-3% à 0.5%
Durée maximum du prêt	40 ans jusqu'à 60 pour le foncier opérations agréées 2018/2020 zones A et B1	40 ans jusqu'à 60 pour le foncier opérations agréées 2018/2020 zones A et B1	25 ans	25 ans	40 ans jusqu'à 60 pour le foncier opérations agréées 2018/2020 zones A et B1

* à valeur août 2017

- (1) Taux livret A -0.75% (floor à 0%) jusqu'à 15 ans
Taux livret A -0.45% (floor à 0%) jusqu'à 21 ans
Taux livret A -0.25% (floor à 0%) jusqu'à 25 ans

Il vous sera rendu compte régulièrement de la réalisation de ces financements, à l'issue desquels la structure de la dette de l'Office au 31 décembre 2019 devrait être la suivante :

Index	Situation prévisionnelle au 31/12/2019			Au 31/12/2018 % de dette	Au 31/12/2017 % de dette	Nombre de contrats
	Montants swaps inclus (en M€)	% de dette	Classification "Gissler" (1)			
Livret A et LEP	525.46	61.45%	1A	58.37%	56.41%	431
Taux fixe	242.132	28.31%	1A	30.66%	32.91%	293
EURIBOR 3 et 12 mois	18.856	2.20%	1A	2.41%	1.79%	7
Inflation	68.754	8.04%	2A	8.56%	8.89%	12
TOTAL	855.202	100.00%		100.00%	100.00%	743

(1) la charte "GISSLER" classe les produits selon deux critères :

- l'indice sous-jacent : **1** = indices zone euro ; **2** = indices inflation française ou zone euro ; ... **6** = hors charte
- la structure de la formule de calcul : **A** = taux fixe ou variable simple ; **B** = barrière simple sans effet de levier ; ... **F** = hors charte

- Dépôts reçus

2.283.492 € contre 1.288.211 € en 2018.

Correspondant à l'évaluation :

- des dépôts de garantie qui seront réclamés aux nouveaux locataires en 2019 (1.246.000 €).
- de la part versée par les accédants en « location-accession » au titre de leur participation au remboursement des prêts mobilisés pour le financement de leur logement (1.037.492 €).

⌘

II – LES COMPTES D'INVESTISSEMENT, CONTREPARTIE D'ÉCRITURES DE CHARGES ET DE PRODUITS

1 – Les dépenses contrepartie de produits de fonctionnement

Chapitre 13 – Subventions d'investissement

50.669 € contre 139.097 € en 2018.

- Subventions d'équipement

193.209 € contre 391.607 € au budget 2018.

- Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat

Compte soustractif.

142.540 € contre 252.510 € au budget 2018.

Il s'agit pour ces 2 postes des écritures de contrepartie enregistrées au chapitre 77 de la section de fonctionnement, correspondant aux subventions affectées aux remplacements des composants à sortir de l'actif en 2019.

Chapitre 15 – Provisions pour risques et charges

4.546.051 € contre 6.665.582 € en 2018.

- Provisions pour risques

1.150.000 € contre 1.844.747 € en 2018.

Contrepartie de la reprise de la provision inscrite au chapitre 78 de la Section de Fonctionnement, constituée pour couvrir le coût des diagnostics amiante à réaliser sur 2019.

- Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices

3.253.051 € pour 4.376.935 € en 2018.

Contrepartie de la reprise de la provision pour gros entretien inscrite au chapitre 78 de la Section de Fonctionnement.

- Autres provisions pour charges

143.000 € contre 443.900 € en 2018.

Contrepartie de la reprise de la provision inscrite au chapitre 78 de la Section de Fonctionnement, constituée pour couverture des coûts de démolition des logements diffus.

Chapitre 16 – Emprunts et dettes assimilées

- Autres emprunts et dettes assimilées

4.211.148 € contre 4.026.832 € en 2018.

Il s'agit des intérêts courus et non échus sur emprunts en cours durant l'année 2018 qui seront réglés en 2019, dont la contrepartie est enregistrée au chapitre 66 "charges d'intérêts" de la Section de Fonctionnement.

Chapitre 28 – Amortissements des immobilisations

- Amortissement des immobilisations corporelles

3.977.975 € contre 4.638.994 € au budget 2018.

Il s'agit de l'amortissement des composants sortis de l'actif en 2019 suite à leur vente, démolition ou remplacement et faisant l'objet d'une recette enregistrée au chapitre 21. La valeur nette comptable est inscrite au chapitre 67.

Chapitre 29 – Provision pour dépréciation des immobilisations

- Provision pour dépréciation des immeubles de rapport

169.064 € contre 262.467 € en 2018.

Contrepartie de la reprise de la provision inscrite au chapitre 78 afin de couvrir la valeur comptable des démolitions qui ont fait l'objet d'une provision antérieure.

Chapitre 49 – Provision pour dépréciation des comptes locataires, acquéreur et comptes rattachés

- Provision pour dépréciation des comptes locataires

1.500.000 € contre 1.100.000 € en 2018.

Il s'agit de la reprise de la provision pour dépréciation des comptes locataires dont la contrepartie est inscrite à la Section de Fonctionnement au chapitre 78, pour couvrir les créances irrécouvrables et les effacements de dettes de l'exercice (provisionnés).

2 - Les recettes contrepartie de charges et de produits de fonctionnement

Chapitre 10 – Excédents d'exploitation affectés à l'investissement

23.796.966 € contre 15.409.786 € en 2018.

Il s'agit du résultat prévisionnel de la section d'exploitation qui est affecté à la section d'investissement, pour financer notamment les travaux du Plan de Patrimoine.

Afin de maintenir un équilibre financier globalement stable et positif sur la période 2018-2025, le Conseil d'Administration en séance du 20 janvier 2017, a décidé d'un ajustement de la stratégie de financement des opérations de réhabilitation comme le préconisait la Caisse des Dépôts et Consignations dans sa note d'observation, conduisant à injecter une part de fonds propres s'élevant à 17% en moyenne sur la période 2016-2025.

Chapitre 13 – Subventions d'investissement

- Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat

Compte soustractif.

9.087.293 € contre 8.748.066 € en 2018.

- subventions de l'État	1.933.538 €
- subventions des Collectivités locales et établissements publics locaux	3.255.970 €
- autres subventions	3.690.062 €
- participation des employeurs à l'effort de construction	204.604 €
- participation des employeurs à l'effort de construction (travailleurs immigrés)	3.119 €

L'ensemble de ces reprises a pour contrepartie un produit figurant au chapitre 77 de la Section de Fonctionnement (hors sortie de composants) et représente l'amortissement des subventions affectées aux programmes de constructions, d'amélioration et depuis 2005 des terrains. La reprise de subventions concernant ces terrains fait l'objet d'une affectation en fonds propres pour un montant de 1.200.064 € afin d'assurer leur financement.

Chapitre 15 – Provisions pour risques et charges

- Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices

4.977.608 € contre 3.710.994 € en 2018.

Correspondant à la dotation à la provision pour gros entretien inscrite à la Section de Fonctionnement au chapitre 68.

Chapitre 16 – Emprunts et dettes assimilées

- Autres emprunts et dettes assimilées

4.071.055 € contre 4.142.531 € en 2018.

Il s'agit du montant des intérêts courus et non échus à payer en 2020 et concernant l'exercice 2019 au titre des emprunts en cours consentis à l'Office, dont la contrepartie est prévue au chapitre 66 "charges d'intérêts" de la Section de Fonctionnement.

Chapitre 21 – Immobilisations corporelles

4.503.669 € contre 5.741.840 € en 2018.

- Terrains

0 € contre 29.168 € en 2018

- Immeubles de rapport

4.144.370 € contre 5.501.628 € en 2018.

Outre le remplacement des composants d'un montant de 3.800.503 €, il s'agit notamment de la démolition du groupe « Impasse du Soleil » à Oissel et de quatre logements diffus.

- Constructions sur sol d'autrui

359.299 € contre 211.044 € en 2018.

Il s'agit pour ces trois postes de la valeur des immobilisations sorties de l'actif en 2019 suite à leur vente, démolition ou à un remplacement de composants dont l'amortissement fait l'objet d'une dépense au chapitre 28. La valeur nette comptable est inscrite au chapitre 67.

Chapitre 28 - Amortissements des immobilisations

59.802.909 € contre 58.637.339 € en 2018.

- Amortissements des immobilisations incorporelles

801.986 € contre 842.820 € en 2018.

Correspondant à la dotation inscrite au chapitre 68 de la Section de Fonctionnement pour les amortissements de logiciels et de progiciels.

- Amortissements des immobilisations corporelles

59.000.923 € contre 57.794.519 € en 2018.

	2019	2018
<u>Immeubles de rapport</u>	: <u>50.047.854 €</u>	<u>49.035.867 €</u>
<u>Bâtiments administratifs</u>	: <u>360.389 €</u>	<u>363.492 €</u>
<u>Autres ensembles immobiliers</u>	: <u>3.771.361 €</u>	<u>3.708.487 €</u>
<u>Constructions sur sol d'autrui</u>	: <u>4.497.812 €</u>	<u>4.357.945 €</u>
<u>Amortissements des autres immobilisations corporelles</u>	: <u>323.507 €</u>	<u>328.728 €</u>

Correspondant à la dotation constituée au chapitre 68 de la Section de Fonctionnement

Chapitre 49 – Provision pour dépréciation des comptes locataires, acquéreur et comptes rattachés

- Provision pour dépréciation des comptes locataires

1.150.000 € contre 1.000.000 € en 2018.

Il s'agit de la provision pour dépréciation des comptes locataires dont la contrepartie est inscrite à la section de fonctionnement du chapitre 68, afin de couvrir les dettes locatives.



Depuis l'exercice 2014, le dispositif d'amortissement dérogatoire, auquel l'Office n'a jamais eu recours, a été supprimé par décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 et son arrêté d'application du 10 décembre 2014, et remplacé par un dispositif de gestion prudentiel calculé sur la base de l'autofinancement net HLM, rapporté au total des produits d'activité (hors récupération des charges locatives) majoré des produits financiers.

Actuellement, le seuil de « fragilité » est fixé à 0% pour l'exercice en cours et à 3% en moyenne sur les 3 derniers exercices.

Pour l'Office, sur la base des éléments retenus au budget 2019, ce ratio est estimé à 15,7% pour l'année 2019 et à 15,5% en moyenne sur la période 2017-2019.

C – Analyse prévisionnelle financière à 10 ans 2018-2027

L'analyse prévisionnelle 2018-2027 présentée ci-après s'appuie sur les éléments suivants :

- les comptes 2017 présentés le 18 mai 2018 lors de la séance du Conseil d'Administration,
- le budget 2018 actualisé, présenté en séance du Conseil d'Administration du 5 décembre 2018,
- le budget 2019, les besoins patrimoniaux identifiés dans le cadre du Plan de Patrimoine 2019-2021 et du Plan Stratégique du Patrimoine adopté en séance du Conseil d'Administration du 5 décembre 2018, et du plan de développement de production.

L'objectif de cette analyse, partagée avec les services de la Banque des Territoires (BT) sur la base des différents scénarii, est de mesurer l'impact financier des investissements futurs à 10 ans qui s'élèvent à 715 M€, notamment sur l'autofinancement net et le potentiel financier, dont les prévisions de financement sont les suivantes :

532 M€ par emprunts
 147 M€ par fonds propres
 36 M€ par subventions

Rappels

1 / Analyse du 18 octobre 2018

Les évolutions prises en compte dans l'analyse présentée lors de l'orientation budgétaire 2019, en séance du Conseil d'Administration du 18 octobre 2018, sur la base de l'arrêté des comptes 2017 adopté le 18 mai 2018, étaient les suivantes :

- Allongement de la durée des prêts de 5 ans pour les opérations de réhabilitation et 10 ans pour les constructions neuves
- Actualisation de la RLS à 5,7 M€ pour 2019 au lieu de 6,5 M€
- Hypothèse de gel des loyers au 1^{er} janvier 2019
- Hausse des frais de maintenance et de gestion

2/ Analyse du 18 janvier 2019

Les principaux ajustements suivants ont été intégrés :

- Hausse des loyers de + 1,25% au 1^{er} janvier 2019 (1,5M€/an)
- Report de la taxe de 10% sur les plus-values de cessions immobilières à 2020
- Décalage de livraisons de logements neufs au cours de la période conjugué à la mise à jour des prévisions sur la période 2019-2024
- Hausse de la CGLLS +700 K€/an dès 2019

I. Hypothèses générales

Hypothèses d'évolutions annuelles à partir de 2020	Période 2018-2027	
	BT/CGLLS	Habitat 76
Augmentation des loyers	1,2%	1,3%
Taux d'inflation	1,4%	1,5%
IRL	1,2%	1,3%
Taux livret A	1,7%	1,6%
Maintenance	1,7%	Gel à partir de 2020
Frais de personnel	2%	3%
Autres charges de gestion	2%	1,5%
CGLLS	1,4%	1,5%
TFPB	2,5%	3%
Taux d'intérêt (LA à compter de 2020 + marge CDC 0,6%)	2,3%	2,2%

L'analyse prévisionnelle ne tient pas compte après 2020 des ventes de certificats d'économie d'énergie. En revanche, elle intègre toujours 3 M€/an de travaux supplémentaires sur la période 2021-2024, qui seront réalisés sous condition d'obtention de dégrèvements de TFPB au moins équivalent.

L'abattement de TFPB en QPV est maintenu mais il est réduit à partir de 2021 de 50%.

II. Scénarii

Habitat 76

1. Indices habitat 76 avec RLS 10 M€ et vente de 130 logements dès 2019 (étude 2018 actualisée)

Ce scénario prévoit une part de fonds propres dans les opérations de constructions neuves de 25% et de 17 % en moyenne pour les réhabilitations.

Banque des Territoires

2. Indices BT avec RLS 10 M€ et vente de 65 logements à compter de 2019

3. Indices BT avec RLS 10 M€ et ventes de 130 logements à compter de 2019

Ces deux scénarii prévoient une part de fonds propres injectés dans les opérations de réhabilitations et de constructions neuves réduite respectivement à 9% et 11% sur les deux prochaines années 2019 et 2020, soit 10% en moyenne. A partir de 2021, elle est rétablie à 25% pour la construction neuve et 15% pour la réhabilitation.

L'ensemble des résultats des scénarii est joint en annexe à la fin de l'analyse.

III. Evolutions des indicateurs

A/ Le Résultat Net

Le résultat net avec synthèse, des différentes simulations :

Quel que soit le scénario, le résultat d'exploitation locative est totalement absorbé par les dispositions de la Loi de Finances 2018, notamment par la Réduction de Loyer de Solidarité.

1. Indices habitat76 / RLS 10 M€ / ventes de 130 logements dès 2019

Le résultat net devient négatif de 2023 à 2024 de -0,5 M€/an. A partir de 2025, il est négatif de -3 M€/an en moyenne jusqu'en 2027.

2. Indices BT / RLS 10 M€ / ventes de 65 logements dès 2019

Avec une RLS à 10 M€ compensée par un niveau de vente de 65 logements annuels, le résultat devient négatif à partir de 2021 de -1.3 M€ jusqu'à -6,8M€ en 2027. Sur la période 2021-2027, le déficit moyen s'élève à 5.4M€/an.

3. Indices BT / RLS 10 M€ / ventes de 130 logements dès 2019

Avec une RLS à 10 M€ compensée par un niveau de vente de 130 logements annuels, le résultat devient négatif à partir de 2023 de -2 M€ jusqu'à -4.1M€ en 2027. Sur la période 2023-2027 le déficit moyen est de 3.5M€/an.

La réduction de la part de fonds propres dans les opérations de constructions neuves et de réhabilitations à 10% en moyenne sur 2019-2020, conjuguée aux indices d'évolution des produits et des charges (BT/CGLLS) a pour effet de réduire le résultat projeté de 2020 à 2027.

RAPPEL : ces approches ne tiennent pas compte de la valorisation des ventes de CEE après 2020, pour laquelle l'Association Technique Energie Environnement (ATEE) vient d'engager les discussions sur l'ouverture de la 5^e période 2021-2023 afin de pérenniser ce dispositif en faveur des travaux d'économie d'énergie.

B/ L'autofinancement

Lors de l'orientation budgétaire 2019, les constats étaient les suivants avec une RLS à 10 M€/an compensée par la vente de 130 logements/an dès 2019, et l'hypothèse d'un gel des loyers au 1^{er} janvier 2019 :

- l'autofinancement d'exploitation courante qui s'était rétabli avec l'allongement des prêts redevenait négatif dès 2021 comme c'était le cas avant la renégociation des emprunts
- l'autofinancement net passait de 15,7% en 2019 à 0,7% en 2027, après une période 2025-2026 où il était négatif (intégrant toujours 3 M€/an de travaux supplémentaires sur la période 2021-2024, réalisés sous condition d'obtention de dégrèvements TFPB au moins équivalent). Il se situait ainsi sous le seuil de fragilité de 3% de 2023 à 2027.

Avec les éléments du budget 2019, les différentes hypothèses font ressortir les constats suivants :

1. Indices habitat76 / RLS 10M€ / ventes de 130 logements dès 2019

Par rapport aux constats de l'orientation budgétaire 2019, il est à noter qu'avec l'intégration de la hausse des loyers au 1^{er} janvier 2019 et celle de la CGLLS, l'autofinancement d'exploitation courante progresse même s'il reste négatif sur la période 2021-2025.

L'autofinancement net passe quant à lui de 15,5% en 2019 à 1,4% en 2027, avec une année 2025 à -0,9%. Même s'il redevient positif ensuite, sur la période 2025-2027, l'autofinancement net hlm se situerait sous le seuil de fragilité de 3%.

2. Indices BT / RLS 10 M€ / ventes de 65 logements dès 2019 / 10% de Fonds propres en 2019 et 2020

Avec une RLS à **10 M€** compensée par un niveau de vente de 65 logements annuels, l'autofinancement d'exploitation devient négatif dès 2021 et jusqu'en 2027.

L'autofinancement net passerait de **+16% en 2019 à +1.8% en 2027**, avec une année 2025 à -1%. Cependant, il passerait sous le seuil de fragilité de 3% dès 2023.

3. Indices BT / RLS 10 M€ / ventes de 130 logements dès 2019 / 10% de Fonds propres en 2019 et 2020

Avec une RLS à **10 M€** compensée par un niveau de vente de 130 logements annuels, l'autofinancement d'exploitation devient négatif dès 2021 et le reste sur l'ensemble de la période.

L'autofinancement net passerait de **+15.9% en 2019 à -0,1% en 2027. Il deviendrait négatif dès 2023.**

Comme pour le résultat, la réduction de la part de fonds propres dans les opérations de constructions neuves et de réhabilitations à 10% en moyenne sur 2019-2020, conjuguée aux indices d'évolution (BT/CGLLS) des produits et des charges a pour effet de réduire le niveau d'autofinancement projeté de 2020 à 2027.

RAPPEL : les plus-values des ventes de logements ne sont pas prises en compte ni dans le calcul de l'autofinancement d'exploitation courante, ni dans celui de l'autofinancement net hlm.

C/ Le Potentiel Financier

Sur la période 2018-2027, le potentiel financier de l'étude 2018 actualisée se caractérise par :

- des produits exceptionnels issus des dégrèvements de TFPB au titre des travaux d'économies d'énergie jusqu'en 2024
- la vente de logements pour compenser la perte de loyers (130 logements/an dès 2019)

Les différentes simulations font ressortir les constats suivants :

1. Indices habitat76 / RLS à 10 M€ par an / ventes de 130 logements dès 2019

Le potentiel financier estimé à 51 M€ en 2027, est équivalent à celui de l'analyse présentée le 18 octobre 2018, qui ne tenait pas compte d'une hausse de la CGLLS.

2. Indices BT / RLS 10M€ / ventes de 65 logements dès 2019

Avec une RLS à **10 M€** compensée par un niveau de vente de 65 logements annuels dès 2019, le potentiel financier à terminaison est positif sur l'ensemble de la période et termine en **2027 à + 8,5M€**.

3. Indices BT / RLS 10M€ / ventes de 130 logements dès 2019

Avec une RLS à **10 M€** compensée par un niveau de vente de 130 logements annuels dès 2019, le potentiel financier à terminaison s'améliore plus rapidement sur l'ensemble de la période et termine en **2027 à + 56,8M€**.

La réduction de fonds propres à 10% en moyenne sur 2019-2020 sur les investissements se traduit par une amélioration du potentiel financier en fin de période 2027.

Cependant, cette réduction de part de fonds propres produit des effets négatifs sur le résultat d'exploitation et l'autofinancement comme présenté précédemment, en raison du recours à l'endettement générant des annuités d'emprunts complémentaires.

Conclusion

Comme en témoigne la note d'observation de la Banque des Territoires jointe en annexe, en l'état actuel du scénario d'habitat 76, sa capacité à mener à bien son plan d'investissement et son programme d'amélioration et de réhabilitation du patrimoine est maintenue sur la période de la CUS 2019-2024, selon les nouvelles dispositions adoptées par le Conseil d'Administration en matière de ventes de logements, devant permettre de compenser la RLS.

À partir de 2025, l'absence des dispositifs de dégrèvement de TFPB et de vente de CEE conduirait à un résultat négatif.

L'autofinancement net, en diminution, reste supérieur ou égal au seuil de fragilité de 3% en moyenne jusqu'en 2024, puis passerait sous ce seuil pour les raisons évoquées ci-dessus.
 Quant au potentiel financier, il progresse sur l'ensemble de la période, jusqu'à 51 M€ en 2027.

Les hypothèses de réduction de fonds propres permettraient d'accélérer l'amélioration de ce potentiel financier, mais à contrario elles viendraient dégrader le résultat et l'autofinancement par le recours plus important à l'emprunt.

Ces différents scénarii montrent, par ailleurs, la nécessité de développer la vente de logements, probablement au-delà de 130 unités par an si les dispositifs en faveur des travaux d'économies d'énergie venaient à disparaître. Leur produit permettrait alors de compenser les déficits projetés en fin de période 2025-2027 et de maintenir le potentiel financier à un niveau satisfaisant.

Enfin, il a été demandé aux instances représentatives du mouvement HLM de porter auprès de l'Etat une demande d'évolution de la réglementation comptable au sujet de la comptabilisation des plus-values des ventes de logements, qui sont considérées comme des produits exceptionnels n'entrant pas dans le calcul l'autofinancement d'exploitation courante ni dans celui de l'autofinancement net, alors qu'elles sont devenues une activité courante pour les Organismes de Logements Sociaux de par les orientations de la Loi de Finances 2018.

Tableau de correspondance entre potentiel financier calculé par l'outil VISIAL et le DIS 2017

	2017	Pourquoi ces retraitements ?
Potentiel financier à terminaison CGA (communiqué rapport "Situation financière")	17349	
- Fonds Propres à recevoir (= degvt TFPB et CEE)	-52777	Ressources anticipées par la DAF pour amélioration du potentiel financier. A retraiter de VISIAL car ressources qui seront constatées année par année sur la période d'analyse prévisionnelle.
Potentiel financier à terminaison CGA (hors FP à recevoir)	-35428	
+ Fonds Propres/opérations en cours	29649	Fonds Propres qui seront consommés sur la période d'analyse prévisionnelle
Potentiel financier (VISIAL) fin exercice à la livraison	-5779	

Extrait du scénario 1 d'habitat 76 qui s'inscrit dans la continuité de la présentation au Conseil d'Administration du 18 octobre 2018 lors des débats sur l'orientation budgétaire 2019.

Evolution du patrimoine	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Livraisons		113	344	355	341	300	200	200	200	200	200
- Ventes et Démolitions		-40	-130	-170	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	33 972	34 045	34 259	34 444	34 655	34 825	34 895	34 965	35 035	35 105	35 175

En milliers en d'euros courants	Rappel	Résultats prévisionnels									
Loyers patrimoine de référence	121 803	123 894	125 442	127 073	128 725	130 399	132 094	133 811	135 550	137 313	139 098
Effets des cessions et démolitions		-105	-558	-1 285	-2 127	-2 873	-3 637	-4 421	-5 225	-6 049	-6 893
Impact des travaux immobilisés		188	642	1 281	1 837	2 188	2 528	2 878	3 219	3 552	3 893
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		296	1 514	3 414	5 355	7 195	8 687	9 933	11 211	12 519	13 880
Loyers théoriques logements	121 803	124 273	127 041	130 483	133 790	136 907	139 671	142 201	144 756	147 335	149 957
Perte de loyers / logements vacants	-5 306	-5 380	-5 289	-4 735	-4 350	-4 161	-4 092	-4 150	-4 208	-4 268	-4 325
Loyers quittances logements	116 497	118 894	121 752	125 748	129 440	132 746	135 579	138 051	140 548	143 069	145 632
Redevances foyers (hors interventions foyers)	9 219	9 856	9 887	10 320	10 585	10 287	9 773	9 057	9 193	9 331	9 471
Impact des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	4 656	323	-115	-4 337	-4 260	-4 180	-4 100	-4 018	-3 935	-3 851	-3 765
Total loyers	130 282	129 073	131 524	131 731	135 765	138 853	141 252	143 096	145 806	148 549	151 338
Production immobilisée	2 096	1 114	1 500	2 062	1 251	1 128	937	937	877	877	877
Autres produits et marges sur autres activités	8 336	7 914	5 971	8 460	2 547	2 585	2 625	2 664	2 704	2 745	2 786
Produits financiers	1 424	1 460	714	800	800	800	800	800	800	800	800
Total des produits courants	142 138	139 561	139 709	143 053	140 363	143 364	145 614	147 491	150 187	152 971	155 801
Annuités patrimoine de référence	-55 080	-52 026	-52 267	-52 424	-52 314	-50 440	-48 699	-46 452	-45 954	-42 614	-39 958
Effets des cessions et démolitions logts		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logts		0	-1 524	-3 612	-7 169	-9 463	-10 885	-12 308	-13 727	-14 990	-16 253
Annuités des opérations nouvelles logts		0	-415	-1 635	-3 414	-4 892	-6 181	-7 040	-7 899	-8 759	-9 618
Annuités des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locaux	-55 080	-52 026	-54 205	-57 671	-62 897	-64 795	-65 764	-65 798	-67 581	-68 363	-65 829
Taxe foncière	-17 739	-17 912	-18 468	-19 022	-20 983	-21 613	-22 261	-22 929	-23 617	-24 326	-25 055
Maintenance totale (y compris régie)	-14 387	-15 029	-15 522	-14 778	-14 834	-14 179	-14 525	-14 533	-14 542	-14 550	-14 558
Solde après annuités, TFPB et maintenance	54 932	54 594	51 514	51 584	41 649	42 777	43 063	44 231	44 447	47 732	50 359
Frais de personnel (y compris régie)	-23 076	-23 175	-25 565	-26 332	-27 122	-27 938	-28 774	-29 637	-30 526	-31 442	-32 385
- Correction régie d'entretien		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion (avec suppl. lié au dev.)	-11 042	-11 501	-11 246	-10 373	-10 512	-10 653	-10 796	-10 942	-11 089	-11 239	-11 391
Cotisations CGLLS	-1 809	-1 809	-2 408	-2 444	-2 481	-2 518	-2 556	-2 594	-2 633	-2 673	-2 713
Autres charges et intérêts des autres emprunts	0	-91	-111	-63	-55	-51	-36	-25	-22	-21	-19
Coût des impayés	-1 107	-1 368	-1 171	-487	-502	-514	-523	-529	-539	-550	-560
Charges non récupérées / logements vacants	-2 104	-1 990	-1 904	-1 657	-1 523	-1 458	-1 432	-1 453	-1 473	-1 493	-1 514
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	15 793	14 633	9 109	10 227	-546	-352	-1 054	-949	-1 835	314	1 778
<i>En % loyers</i>	12,1%	11,4%	6,9%	7,8%	-0,4%	-0,3%	-0,8%	-0,7%	-1,3%	0,2%	1,2%
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	-4,4%	-4,3%	-4,2%	-3,0%	-3,3%	-3,0%	-2,9%	-2,9%	-2,9%	-2,9%	-2,9%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	5 597	5 085	11 782	8 402	9 144	7 811	3 476	3 693	459	678	441
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	21 390	19 744	20 871	18 629	8 598	7 459	2 422	2 744	-1 376	990	2 219
<i>En % des produits des activités et financiers</i>	15,0%	14,0%	15,5%	13,8%	6,2%	5,3%	1,7%	1,9%	-0,9%	0,7%	1,4%
POTENTIEL FINANCIER début d'exerc. à la livraison	-5 779	992	14 167	18 698	23 988	29 462	33 148	38 269	40 166	44 739	50 764
Autofinancement net HLM		19 744	20 871	18 629	8 598	7 459	2 422	2 744	-1 376	990	2 219
Affectation à la PGE		1 580	644	176	325	-314	0	0	0	0	0
Produits nets de cession sur patrimoine de réf.		4 000	13 195	13 393	13 594	13 798	14 005	14 215	14 428	14 644	14 864
Fonds propres investis sur travaux		-7 174	-9 834	-11 567	-5 241	-4 200	-4 200	-4 200	-3 750	-3 750	-3 750
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		-3 883	-12 320	-13 274	-12 240	-10 875	-7 250	-7 250	-7 250	-7 250	-7 250
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non localifs		-580	-1 846	-556	-478	-394	-1 291	-388	-155	-62	-58
Autres variations du potentiel financier		-6 936	2 465	-2 270	732	0	0	0	0	0	0
Variation des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	-5 779	992	14 167	18 698	23 988	29 462	33 148	38 269	40 166	44 739	50 764
Provision pour gros entretien	10 061	8 481	7 837	7 661	7 336	7 650	7 650	7 650	7 650	7 650	7 650
Dépôts de garantie	8 798	8 830	8 925	9 014	9 110	9 188	9 221	9 254	9 288	9 321	9 356
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	13 080	18 303	30 929	35 373	40 434	46 300	50 019	55 173	57 104	61 710	67 770

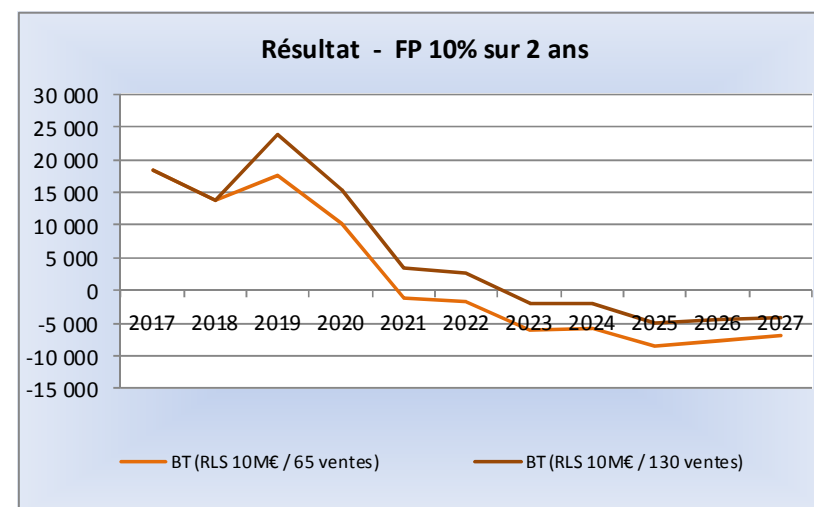
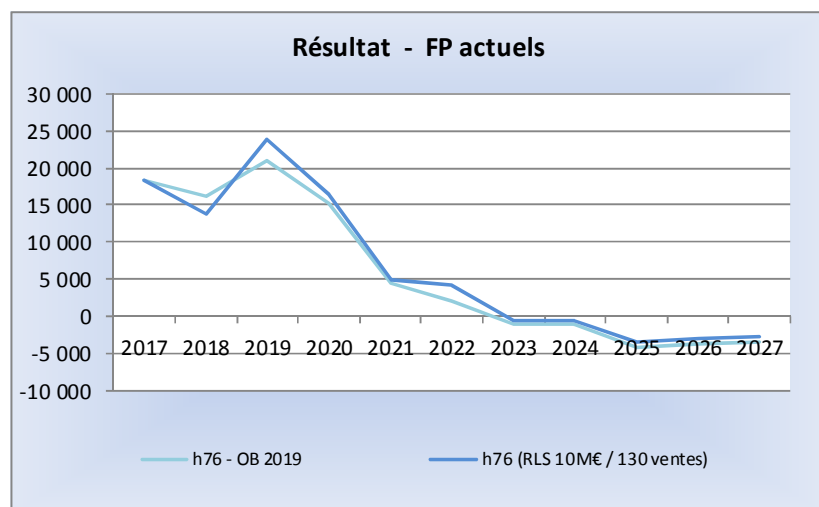
RAPPEL ORIENTATION BUDGETAIRE 2019

FP actuels	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
h76 - OB 2019 - Résultat	18 308	16 305	21 093	15 240	4 507	2 122	-1 128	-1 194	-4 201	-3 691	-3 442
h76 - OB 2019 - Autofi. Net Hlm	15,9%	15,9%	15,7%	12,3%	5,2%	4,1%	0,9%	1,1%	-1,7%	-0,1%	0,7%
h76 - OB 2019 - Potentiel financier	-5 779	742	11 969	15 421	20 719	21 888	24 479	28 491	29 267	32 711	37 529

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

FP actuels	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
h76 (RLS 10M€ / 130 ventes)	18 308	13 767	23 797	16 394	4 953	4 164	-521	-570	-3 562	-3 037	-2 708

FP 10% sur 2 ans	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
BT (RLS 10M€ / 65 ventes)	18 308	13 767	17 597	10 323	-1 294	-1 781	-6 139	-5 840	-8 471	-7 566	-6 836
BT (RLS 10M€ / 130 ventes)	18 308	13 767	23 797	15 540	3 574	2 734	-1 982	-2 045	-5 043	-4 508	-4 153



Chiffres exprimés en K€

RÉSULTAT DE L'EXERCICE - DÉTAILS

FP actuels	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

h76 (RLS 10M€ / 130 ventes)	18 308	13 767	23 797	16 394	4 953	4 164	-521	-570	-3 562	-3 037	-2 708
Excédent d'exploitation avant RLS, dont notamment	9 550	9 074	2 890	5 867	-6 559	-5 770	-6 344	-6 287	-5 599	-4 911	-4 565
ventes de CEE	1 678	5 822	3 816	5 950							
SLS	39	59	53	53	53	53	53	53	53	53	53
mutualisation	3 665										
RLS	0	5 200	5 700	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Excédent d'exploitation après RLS (1)	9 550	3 874	-2 810	-4 133	-16 559	-15 770	-16 344	-16 287	-15 599	-14 911	-14 565
Excédent issu des éléments except. (2)	8 758	9 894	26 607	20 527	21 512	19 934	15 823	15 717	12 037	11 874	11 857
dont + values / ventes de logts	485	3 334	12 740	11 466	11 466	11 466	11 466	11 466	11 466	11 466	11 466
dont deqvt TFPB (PMR & Eco. NRJ)	6 267	5 474	12 667	7 676	8 652	7 101	3 000	3 000			
dont financement terrains	2 006	1 085	1 200	1 385	1 394	1 367	1 357	1 251	571	408	391

FP 10% sur 2 ans	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Banque des Territoires (RLS 10M€/65ventes)	18 308	13 767	17 597	10 323	-1 294	-1 781	-6 139	-5 840	-8 471	-7 566	-6 836
Excédent d'exploitation avant RLS, dont notamment	9 550	9 074	3 060	5 529	-7 073	-5 982	-6 229	-5 824	-4 775	-3 707	-2 960
ventes de CEE	1 678	5 822	3 816	5 950							
SLS	39	59	53	53	53	53	53	53	53	53	53
mutualisation	3 665										
RLS	0	5 200	5 700	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Excédent d'exploitation après RLS (1)	9 550	3 874	-2 640	-4 471	-17 073	-15 982	-16 229	-15 824	-14 775	-13 707	-12 960
Excédent issu des éléments except. (2)	8 758	9 894	20 237	14 794	15 779	14 201	10 090	9 984	6 304	6 141	6 124
dont + values / ventes de logts	485	3 334	6 370	5 733	5 733	5 733	5 733	5 733	5 733	5 733	5 733
dont deqvt TFPB (PMR & Eco. NRJ)	6 267	5 474	12 667	7 676	8 652	7 101	3 000	3 000			
dont financement terrains	2 006	1 085	1 200	1 385	1 394	1 367	1 357	1 251	571	408	391

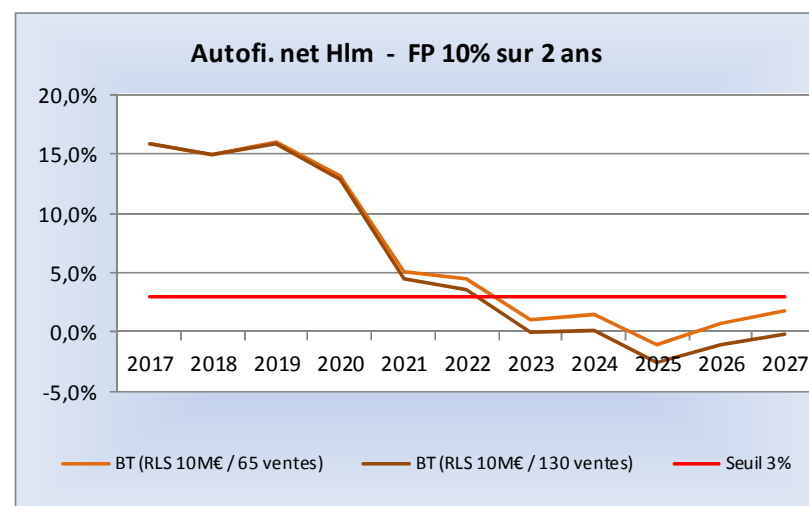
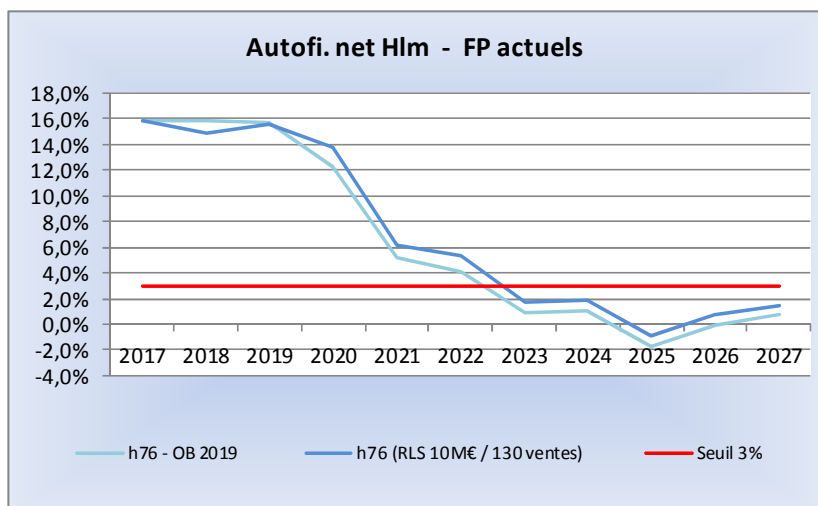
Banque des Territoires (RLS 10M€/130ventes)	18 308	13 767	23 797	15 540	3 574	2 734	-1 982	-2 045	-5 043	-4 508	-4 153
Excédent d'exploitation avant RLS, dont notamment	9 550	9 074	2 890	5 013	-7 938	-7 200	-7 805	-7 762	-7 080	-6 382	-6 010
ventes de CEE	1 678	5 822	3 816	5 950							
SLS	39	59	53	53	53	53	53	53	53	53	53
mutualisation	3 665										
RLS	0	5 200	5 700	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Excédent d'exploitation après RLS (1)	9 550	3 874	-2 810	-4 987	-17 938	-17 200	-17 805	-17 762	-17 080	-16 382	-16 010
Excédent issu des éléments except. (2)	8 758	9 894	26 607	20 527	21 512	19 934	15 823	15 717	12 037	11 874	11 857
dont + values / ventes de logts	485	3 334	12 740	11 466	11 466	11 466	11 466	11 466	11 466	11 466	11 466
dont deqvt TFPB (PMR & Eco. NRJ)	6 267	5 474	12 667	7 676	8 652	7 101	3 000	3 000			
dont financement terrains	2 006	1 085	1 200	1 385	1 394	1 367	1 357	1 251	571	408	391

Chiffres exprimés en K€

AUTOFINANCEMENT NET HLM

FP actuels	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
h76 (RLS 10M€ / 130 ventes)	15,9%	14,9%	15,5%	13,8%	6,2%	5,3%	1,7%	1,9%	-0,9%	0,7%	1,4%

FP 10% sur 2 ans	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
BT (RLS 10M€ / 65 ventes)	15,9%	14,9%	16,0%	13,1%	5,0%	4,4%	1,1%	1,5%	-1,0%	0,8%	1,8%
BT (RLS 10M€ / 130 ventes)	15,9%	14,9%	15,9%	12,8%	4,4%	3,5%	0,0%	0,2%	-2,6%	-1,0%	-0,1%

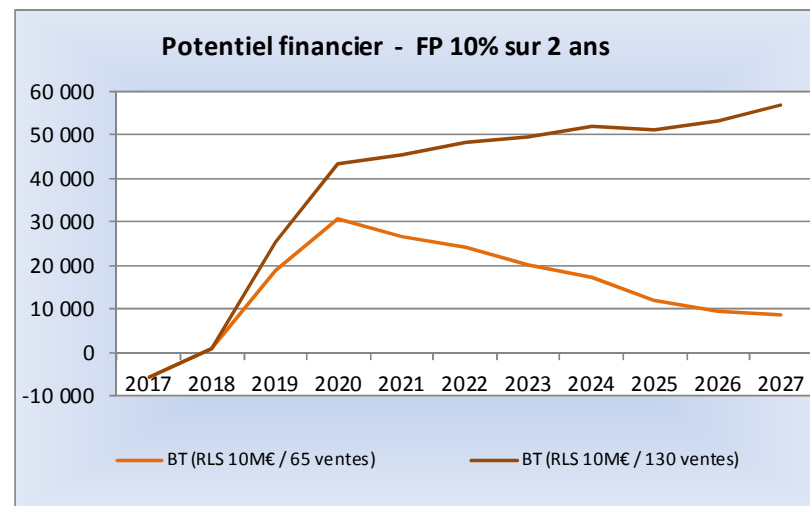
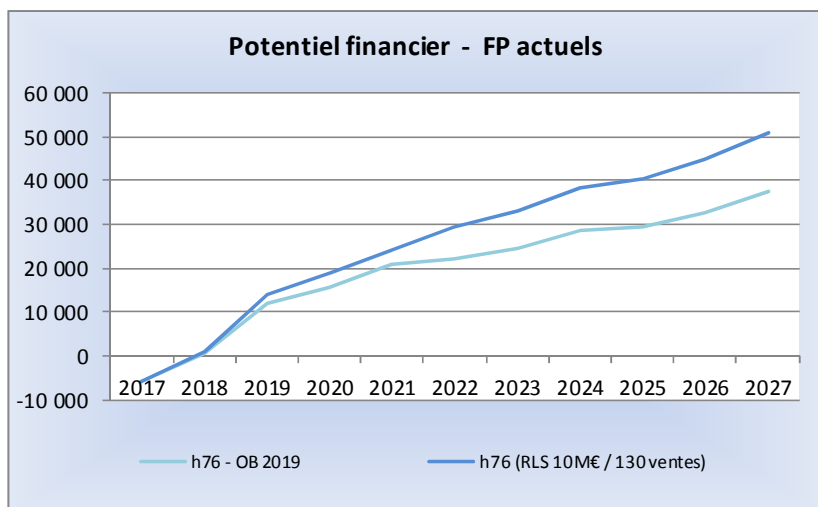


Chiffres exprimés en % des produits des activités et financiers

POTENTIEL FINANCIER

FP actuels	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
h76 (RLS 10M€ / 130 ventes)	-5 779	992	14 167	18 698	23 988	29 462	33 148	38 269	40 166	44 738	50 763

FP 10% sur 2 ans	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
BT (RLS 10M€ / 65 ventes)	-5 779	992	18 833	30 683	26 841	24 204	19 990	17 450	11 932	9 361	8 527
BT (RLS 10M€ / 130 ventes)	-5 779	992	25 263	43 239	45 272	48 250	49 393	51 946	51 309	53 332	56 800



Chiffres exprimés en K€